

Condominio negli edifici - Sopraelevazione - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 13197 del 18/05/2025 (Rv. 675368 - 02)

Sopraelevazione - proprietà della colonna d'aria - Indennità - Fondamento - Esonero dal pagamento - Esclusione - Limiti - Rinuncia all'indennità - Natura - Effetti.

In tema di condominio, l'indennità prevista dall'ultimo comma dell'art. 1127 c.c. trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio che, ai sensi dell'art. 1118, comma 1, c.c., è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene; pertanto, il legislatore ha inteso compensare in parte i condomini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato, che costituisce l'unica parte comune suscettibile di valutazione autonoma, cosicché un titolo attributivo al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare della proprietà esclusiva della colonna d'aria non è idoneo ad esonerare dall'obbligo di pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione, poiché a siffatto titolo, ex art. 1424 c.c., potrebbe essere riconosciuta solo la più limitata efficacia di rinuncia da parte degli altri condomini alla (futura ed eventuale) indennità di cui all'art. 1127 c.c., rinuncia che, essendo priva di effetti reali, non impegnerà gli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 13197 del 18/05/2025 (Rv. 675368 - 02)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1118, Cod_Civ_art_1127, Cod_Civ_art_1424