

3.07 La sopraelevazione: contenuto e diritto

7. La sopraelevazione: contenuto e diritto - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

CONDOMINIO

SOPRAELEVAZIONE

7. La sopraelevazione: contenuto e diritto

Rif: art. 1127, c.c. n. 3

Titolari del diritto di sopraelevazione sono – se diversamente non sia disposto dal titolo (atto di compravendita, regolamento di condominio precostituito e trascritto) – il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio e/o del lastrico solare o terrazzo di copertura (comma 1).

L'esercizio di tale diritto è precluso in due ipotesi:

- a) se le condizioni statiche dell'edificio non consentono l'elevazione di nuovi piani e nuove fabbriche;
- b) se la sopraelevazione pregiudichi l'aspetto architettonico dello stabile, ovvero diminuisca notevolmente l'aria e la luce dei piani sottostanti (commi 2 e 3).

La norma, all'ultimo comma, pone a carico di chi sopraeleva l'obbligo di corrispondere agli altri condomini la c.d. «indennità di sopraelevazione» pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova opera, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.

Colui che abbia sopraelevato deve, altresì, ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Contenuto del diritto di sopraelevazione

La sopraelevazione va intesa non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente dell'edificio, ma come costruzione di uno o più nuovi piani (o di una o più nuove fabbriche) sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente.

La Suprema Corte, con decisione a Sezioni Unite, ha affermato che è errato ritenere – come risultava da precedente orientamento – che il presupposto di fatto del diritto all'indennità ricorra non in ogni caso di sopraelevazione, intesa come pura e semplice costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato, bensì solo nel caso di costruzione di uno o più piani o di una o più

3.07 La sopraelevazione: contenuto e diritto

nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente.

E', invece, corretto ravvisare un'ipotesi di sopraelevazione ogni qualvolta si realizzi un incremento di superfici e volumetrie, indipendentemente dal fatto ch'esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (Cass. Sez. Un. 16794/ 2007).

A tale principio si è uniformata la successiva giurisprudenza della Corte, la quale ha affermato che "l'indennità ex art. 1127 c.c., è dovuta non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione di locali preesistenti, mediante incrementi delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dall'altezza del fabbricato, traendo fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni, conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva" (Cass. 24327/2011).

Il diritto di sopraelevazione comprende anche la possibilità di utilizzare parti comuni dell'immobile, quali ad esempio i muri perimetrali per appoggiarvi la nuova costruzione, oppure la scala comune esistente e prolungabile per consentire l'accesso al nuovo appartamento. In questo caso particolare i condomini hanno diritto di pretendere che la nuova rampa sia costruita con le stesse caratteristiche strutturali e formali di quella preesistente.

Quanto poi all'utilizzazione del muro perimetrale comune l'esercizio del diritto di sopraelevazione implica, come sua naturale esplicazione, anche l'apertura sul medesimo di varchi per l'accesso e l'uso di quelli già esistenti, essendo naturale funzione dei muri comuni non solo quella di sorreggere il fabbricato, ma anche quella di fornire di accessi gli appartamenti di proprietà individuale (Cass. 2574/1968).

Non si rientra nella nozione di sopraelevazione quando la modifica interessi le parti interne di un immobile esclusivo, come nel caso di trasformazione di unità abitabile di locali sottotetto, oppure nell'ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio che abbia luogo mediante inserimento di una soletta di cemento e la creazione di una scala, interna all'appartamento, per l'accesso alla parte superiore (giurisprudenza costante).

L'uso del bene comune ai fini della sopraelevazione deve avvenire sempre nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. (destinazione e pari uso degli altri condomini).

Titolari del diritto

La facoltà di sopraelevare, che spetta di diritto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o a quello esclusivo del lastrico solare non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, potendo essere vietato solo in forza di un patto espresso costitutivo di una servitù assimilabile a quella non aedificandi.

Quanto alla nozione di «ultimo piano dell'edificio» è stato affermato che «il proprietario

3.07 La sopraelevazione: contenuto e diritto

dell'ultimo piano di un edificio in condominio può elevare nuovi piani o fabbriche solo nel caso in cui sopra il suo appartamento sussistano manufatti di proprietà comune (come il tetto od il sottotetto non praticabile), che possono essere spostati al termine della sopraelevazione. Ma, qualora la soffitta (o il sottotetto) di un edificio in condominio sia di proprietà esclusiva di uno solo dei condomini, essa dev'essere considerata, ai fini della sopraelevazione, come ultimo piano, onde, ai sensi dell'art 1127 c. c., il diritto di sopraelevare l'edificio spetta solo al proprietario di essa (Cass. 5608/1978).

Se sull'ultimo piano vi sia un lastrico solare di proprietà esclusiva, il proprietario per poter esercitare il diritto «de quo» deve provare di esserne il legittimo proprietario (Cass. 3014/1972).

Il diritto di sopraelevazione può competere anche ad un soggetto diverso da quelli indicati espressamente dal comma 1 dell'art. 1127 cit.

La facoltà di sopraelevare, infatti, può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi, talchè il proprietario dell'ultimo piano o quello del lastrico solare possono conservare la loro proprietà e vendere il diritto di sopraelevazione ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano; non è, invece, configurabile un diritto autonomo sulla colonna d'aria da parte dei proprietari dei piani sottostanti indipendentemente dal diritto di superficie (tra tutte Cass. 18822/2012).

Qualora, poi, l'ultimo piano sia diviso in più porzioni immobiliari ciascuna in proprietà separata di soggetti diversi, ciascuno di questi, in quanto proprietario d'una singola porzione dell'ultimo piano, ha la facoltà di sopraelevare, con la limitazione, peraltro, derivante dal fatto che il diritto di ciascun proprietario delle singole porzioni costituenti l'ultimo piano si estende relativamente alla proiezione verticale della sola porzione appartenentegli.

Se, invece, la proprietà dell'ultimo piano appartenga in comunione a più soggetti pro indiviso, si applicano le regole della comunione in generale, con la conseguenza che i comproprietari non possono esercitare il diritto di sopraelevazione pro quota ma, salvo diverso accordo, devono esercitarlo congiuntamente, con l'effetto tipico dell'accessione sulla superficie, ragion per cui – una volta venuta ad esistenza la nuova costruzione – la comunione pro indiviso si estende alla costruzione sopraelevata.