

3.08 Limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione e relativa indennità

8.Limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione e relativa indennità - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

CONDOMINIO

SOPRAELEVAZIONE

8.Limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione e relativa indennità

L'esercizio della facoltà di sopraelevare trova espressi limiti nei primi tre commi dell'art. 1127 c.c.

Il titolo cui fa riferimento il cpv. della norma può essere l'atto costitutivo del condominio, ma anche il regolamento di condominio predisposto dal costruttore e recepito dagli acquirenti nei rispettivi atti di compravendita.

In relazione alla stabilità dell'edificio, se le strutture dello stabile non sono tali da sopportare nuovi piani o nuove fabbriche il divieto non può essere superato neppure con il consenso unanime dei condomini.

Per le sopraelevazioni in zona sismica, per tale profilo occorre fare riferimento alle norme contenute nella L. 3 febbraio 1974, n. 64 modificata dall'art. 90 del D.P.R. 6 agosto 2001, n. 380.

Il potenziale pregiudizio dell'aspetto architettonico dello stabile (Cass. 2889/1984) consente ai condomini di opporsi alla sopraelevazione non solo prima dell'inizio della nuova costruzione, ma anche dopo che la stessa sia stata realizzata, con facoltà di domandare, in questa seconda ipotesi, la riduzione in pristino ed il risarcimento del danno conseguente al pregiudizio derivato (Cass. 6611/1982).

Secondo la costante giurisprudenza (da ultimo Cass. 10048/2013) "la nozione di aspetto architettonico, di cui all'art. 1127, c.c., che opera come limite alla facoltà di sopraelevare, non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico, di cui all'art. 1120 c.c., che opera come limite alle innovazioni, sebbene l'una nozione non possa prescindere dall'altra, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la suprema corte ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto lesivo del decoro architettonico dell'edificio, ma compatibile con l'aspetto architettonico dello stesso, un manufatto sopraelevato, occupante gran parte del terrazzo dell'ultimo piano e ben visibile dall'esterno)".

3.08 Limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione e relativa indennità

Quanto infine alla potenziale diminuzione dell'aria e della luce nei confronti dei piani sottostanti, giurisprudenza e dottrina sono concordi nel ritenere che si deve trattare di una notevole limitazione, la quale può verificarsi anche rispetto ad un solo appartamento.

I casi di divieto elencati dall'art. 1127 c.c. sono ipotesi tassative: ciò non toglie che vi possano essere in concreto altri limiti al diritto di sopraelevazione qualora la nuova costruzione possa arrecare danno e pregiudizio ai vari condomini. Ad esempio è stato sostenuto che il proprietario dell'ultimo piano mentre può sopraelevare sull'area sovrastante il suo piano, non può invece costruire in sopraelevazione in modo da ampliare ed estendere l'area dell'ultimo piano o del lastrico solare, realizzando costruzioni a sbalzo, parapetti, terrazze poggianti sui piloni di sostegno, ecc. (Cass. 2863/1971).

L'obbligo di corrispondere l'indennità di cui al comma 4 dell'art. 1127 c.c. è stato individuato nella necessità di riconoscere "una misura compensativa della riduzione del valore delle quote di pertinenza degli altri condomini sulla comproprietà del suolo comune conseguente alla sopraelevazione realizzata dall'un d'essi e dall'acquisto da parte di questi della proprietà relativa" (Cass. Sez. Un. 16794/2007).

Ogni condomino, infatti, ex art. 1118 c.c., ha un diritto di comproprietà, proporzionato al valore del piano o porzione di piano in proprietà esclusiva, sulle cose comuni elencate nel precedente art. 1117 c.c. e, quindi, anche sull'area sulla quale sorge l'edificio, cui consegue, per effetto della realizzazione di nuovi piani, un'alterazione degli elementi che concorrono a formare la proporzione in ragione dell'aumento della quota nella comunione da parte del soggetto che sopraeleva a svantaggio delle quote degli altri partecipanti alla comunione.

Al pagamento dell'indennità sono tenuti: il proprietario esclusivo del lastrico solare; quello della terrazza a livello; quello dell'ultimo piano che costruisca uno o più piani in aggiunta a quelli già esistenti; l'acquirente del diritto di sopraelevazione; colui che sostituisce, in occasione di una sopraelevazione, il tetto preesistente con una terrazza ad uso esclusivo, ecc.

Destinatari dell'indennizzo sono solo coloro che hanno qualità di condomini al tempo in cui si esegue la sopraelevazione: essa deve pertanto essere calcolata in base al valore posseduto dall'area, da occuparsi con la nuova costruzione, al momento in cui il sopralzo è stato eseguito e non già a quello in cui l'indennità è liquidata.

La somma risultante da tale calcolo, peraltro, trattandosi di debito di valore, deve essere rivalutata alla stregua della sopravvenuta svalutazione monetaria mentre, ovviamente, debbono essere liquidati anche gli interessi legali.

Per «valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica» si intende il valore dell'area comune determinato dalla proiezione verticale della nuova opera e non il valore del lastrico solare o della porzione di piano soprastante l'edificio su cui insiste la sopraelevazione.

3.08 Limiti all'esercizio del diritto di sopraelevazione e relativa indennità

L'ammontare dell'indennità si determina "assumendo come elemento base del calcolo il valore del suolo sul quale insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, dividendo, poi, il relativo importo per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, e detraendo, infine, dal quoziente così ottenuto, la quota che spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione; nel caso di sopraelevazione di più piani, invece, il quoziente ottenuto dividendo il valore del suolo per il numero complessivo dei piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione deve essere moltiplicato per il numero di questi ultimi e l'ammontare dell'indennità è rappresentato dal prodotto così ottenuto, diminuito della quota che, tenendo conto del precedente stato di fatto e di diritto, spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione" (Cass. 8096/2014).