

# Le novità sulla sopraelevazione negli edifici condominiali, diritti e doveri dei condomini

**Autore:** Cassano Giuseppe

**In:** Giurisprudenza commentata

**di Serena Mazza e Fabiola Di Giuseppe**

**Parole chiave:** Condominio, sopraelevazione, lastrico solare, 1127 c.c.

## Abstract

L'**art. 1127 c.c.** contiene una disciplina dettagliata e sostitutiva del vecchio articolo 564 che dava la possibilità al proprietario dell'ultimo piano di un edificio di alzare nuovi piani o nuove fabbriche anche senza il consenso dei proprietari degli altri piani qualora non ne derivasse un danno al valore della proprietà di questi ultimi. L'attuale formulazione dell'articolo pone dei limiti legati sia alle posizioni dei condomini che alle condizioni statiche dell'edificio. Il tema ha dato origine a diverse questioni interpretative e ad arricchire il dibattito è, di recente intervenuta, la decisione n. 45/2017 del T.r.g.a. Trento - sez. Unica, assunta il 6 febbraio 2017, secondo cui il diritto di sopraelevare spetta al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio e non necessita di alcun consenso da parte degli altri condomini.

## L'orientamento della giurisprudenza amministrativa: T.r.g.a. Trento, 6/02/2017, n. 45

Il tema della sopraelevazione negli edifici condominiali nel tempo ha dato origine a diverse questioni interpretative e ad arricchire il dibattito è, di recente intervenuta, la decisione n. 45/2017 del T.r.g.a. Trento - sez. Unica, assunta il 6 febbraio 2017, secondo cui il **diritto di sopraelevare spetta al proprietario dell'ultimo piano** dell'edificio e non necessita di alcun consenso da parte degli altri condomini.

Con tale pronuncia è stato accolto il ricorso della proprietaria di un appartamento sito all'ultimo piano di un plesso condominiale avverso la sospensione da parte del Comune della variante al titolo edilizio rilasciato per la sopraelevazione della porzione di piano di sua appartenenza.

Il Comune, da parte sua, aveva sospeso detto provvedimento ritenendo necessaria l'acquisizione del **parere favorevole di tutti i condomini**, ai sensi dell'art. 1120 c.c., mentre l'adito G.A. ha spiegato che

gli unici limiti al diritto di sopraelevazione concernono il profilo statico dell'edificio, il suo aspetto architettonico e la notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti.

Nel caso di specie, quindi, se da un lato il consenso degli altri condomini alla sopraelevazione della porzione di piano non era necessario, dall'altro lato non veniva meno l'onere per il proprietario dell'ultimo piano di **corrispondere un'indennità** agli altri condomini.

Negli ultimi anni più volte la Corte di Cassazione si è pronunciata per chiarire quando è possibile effettuare un intervento di sopraelevazione, di seguito la trattazione verterà su quale sia il diritto riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano e quali siano i limiti previsti all'esercizio di tale diritto.

## La disciplina ex art. 1127 c.c.

In materia condominiale, con il termine sopraelevazione si indicano gli **interventi di nuova costruzione** che si eseguono sopra l'ultimo piano o sopra il lastrico solare esistente, aggiungendo uno o più piani in altezza (art. 1127 c.c.).

La disciplina della sopraelevazione è prevista anche dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che, all'art. 90, consente le sopraelevazioni nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti; la norma riprende interamente il contenuto dell'art. 14 della legge 3 febbraio 1974 n. 64.

Anche se di dimensioni esigue, la sopraelevazione implica sempre un **aumento di volume e superficie** di ingombro, pertanto deve essere considerata come nuova volumetria ed è sottoposta al rispetto delle norme urbanistiche come l'art. 10 c. 1 lettera c) del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e l'osservanza delle norme impiantistiche D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, di distanza dai fabbricati di luce e affaccio.

Con l'intento di fornire una visione unitaria dell'argomento si pensi al fatto che qualora vi sia un proprietario esclusivo della copertura dell'edificio condominiale è a quest'ultimo che spetta il diritto di sopraelevare anche se non possiede altre proprietà nel condominio. Caso diverso è invece quello in cui l'ultimo piano o il **lastrico solare appartengono a più persone "pro indiviso"**, atteso che in questo caso non sarà possibile per i singoli proprietari fare interventi di sopraelevazione separatamente, potranno però essere realizzate sopraelevazioni di comune accordo, ciascun comproprietario in proporzione alla propria quota, ed il nuovo piano rimarrà in comunione con quello sottostante. Inoltre, se l'edificio termina con un **"tetto"**, il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano o del tetto rimane invariato tuttavia vi sarà l'obbligo di costruire al di sopra della nuova opera una copertura sostanzialmente eguale a quella preesistente, tale da non pregiudicare l'uso originario.

Per le opere di sopraelevazione in genere si richiede il **"Permesso di costruire" o la "DIA"** (Dichiarazione di Inizio Attività) a seconda di quanto disposto dai regolamenti comunali; questi interventi

sono sottoposti anche alla disciplina prevista dal DPR 380/2001 che comporta la verifica dell'idoneità della struttura esistente a sostenere il nuovo carico, e al DM 14 gennaio 2008 che prevede la valutazione della sicurezza e, quando necessario, l'adeguamento sismico dell'intera struttura esistente, qualunque sia la tipologia prevista per la costruzione dell'opera in sopraelevazione.

L'art. 1127 c.c. contiene una disciplina dettagliata e sostitutiva del vecchio articolo 564 che dava la possibilità al proprietario dell'ultimo piano di un edificio di alzare nuovi piani o nuove fabbriche anche senza il consenso dei proprietari degli altri piani qualora non ne derivasse un danno al valore della proprietà di questi ultimi.

L'attuale formulazione dell'articolo non si discosta da quanto era previsto in precedenza tuttavia pone dei limiti legati sia alle posizioni dei condomini che alle condizioni statiche dell'edificio.

Per la sopraelevazione sono previsti quindi due limiti: un divieto oggettivo ed uno soggettivo. La prima condizione relativa alla stabilità dell'edificio, è lasciata alla valutazione tecnica degli organi pubblici, la seconda deve essere stimata dai condòmini, che trarranno dai disegni tecnici ogni personale e non collegiale decisione conseguente.

## Limiti all'esercizio del diritto

È possibile sopraelevare nel rispetto dei limiti posti dall'art. 1127 c.c. e salvo che non sia diversamente previsto (ad es. regolamento condominiale contrattuale, che nega il diritto di sopraelevare).

Con riferimento al limite relativo alle condizioni statiche dell'edificio, questo si presenta come limite assoluto; la sopraelevazione **non è quindi ammessa** se le condizioni statiche dell'edificio non la consentano.

La **prova** dell'inesistenza di tale minaccia, che rappresenta una vera condizione del diritto, spetta al condomino interessato alla realizzazione della sopraelevazione.

È controverso se, nel caso in cui la sopraelevazione sia possibile a seguito della esecuzione di opere di consolidamento statico dell'edificio, il proprietario dell'ultimo piano possa procedere alla esecuzione di tali opere oppure debba preventivamente munirsi del **consenso degli altri condomini**.

La formulazione dell'art. 1127, c. 2°, c.c., sembrerebbe avallare l'ipotesi di non ammissibilità della sopraelevazione qualora manchino le necessarie condizioni statiche, l'accertamento della esistenza di tali condizioni costituirebbe quindi presupposto essenziale del diritto di sopraelevare. Se esse mancano, bisognerà provvedere a stabilizzarle e poi si potrà sopraelevare.

La Corte di Cassazione in **materia condominiale** con la sentenza n. 23256 del 2016 stabilisce che “le **condizioni statiche dell'edificio** rappresentano un **limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione**, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso”.

Osserva la Cassazione, peraltro, come tale divieto di sopraelevazione “debba interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il **divieto sussiste** anche nel caso in cui le **strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non permettano di sopportare l'urto di forze in movimento** quali le **sollecitazioni di origine sismica**”.

Nel caso in cui non venga rispettato il limite della statica dell'edificio è prevista la demolizione della costruzione realizzata in sopraelevazione, senza possibilità alcuna di sanatoria.

Per limite alla sopraelevazione riguardante l'aspetto architettonico dell'edificio è da intendersi ogni modifica dell'aspetto dell'edificio manifesto e percepibile da chiunque, tale da far sì che l'aspetto dell'edificio risulti evidentemente alterato ed oggetto di una stonatura. I condomini in questi casi possono opporsi alla sopraelevazione, il mancato esercizio di tale opposizione comporta, quindi, rinuncia al diritto di tutelare i vantaggi estetici.

I condomini, possono poi opporsi ad un intervento di sopraelevazione qualora da esso derivi una notevole diminuzione dell'aria e della luce ai piani sottostanti. Tale limite, differentemente dai precedenti, è previsto nell'interesse dei singoli condomini.

Costituisce un ulteriore limite alla sopraelevazione la necessità che la stessa debba avvenire nei confini della proprietà esclusiva del condominio che sfrutta il relativo diritto.

Qualora vengano rispettati tutti i **limiti previsti dalla legge** non è necessario, in linea di principio, il consenso degli altri condomini alla sopraelevazione o alla cessione del diritto di superficie al fine di sopraelevare. Tuttavia considerando che in alcuni casi i condomini possono intraprendere le vie legali accusando diminuzioni di aria o luce o un pregiudizio all'aspetto architettonico, è possibile richiederlo singolarmente o collettivamente con una delibera condominiale.

## **L'orientamento della giurisprudenza civile: Cass. civ., sez. II, ord. 23/08/2017, n. 20288**

La pronuncia dalla Corte di Cassazione n.20228 del 23 agosto 2017 ha affermato che nel **caso di sopraelevazione che alteri l'aspetto architettonico dell'intero edificio condominiale, l'azione volta ad ottenere la “restitutio in integrum”, di cui gli altri condomini sono titolari, è soggetta a**

**prescrizione ventennale; diversamente quando le condizioni statiche dell'edificio non consentono la sopraelevazione, l'azione di accertamento negativo tendente a far valere l'inesistenza del diritto di sopraelevare è imprescrittibile.**

La pronuncia, compattandosi alla precedente giurisprudenza in materia, ha sottolineato la necessità di operare una distinzione tra: sopraelevazione che comprometta la staticità dell'edificio e sopraelevazione che ne pregiudichi unicamente il decoro.

Il diritto dei condomini a non vedere alterato il profilo architettonico dello stabile opera con un preciso limite temporale, non potendo essere esercitato oltre il termine ventennale.

In tale caso, infatti, "il diritto reale ad opporsi concretandosi in una limitazione del diritto di proprietà altrui, non può che estinguersi, al pari delle servitù, per prescrizione ventennale in caso di mancato esercizio e, di contro, non possono non essere salvi gli effetti dell'usucapione in conseguenza del possesso dell'immobile" (Cass. civ. n. 17035 del 2012).

Dagli antefatti appare chiaro che la situazione è diversa nel caso in cui la sopraelevazione non sia consentita dalla condizioni statiche dell'edificio.

L'azione volta ad ottenere la demolizione dell'opera che non rispetti il presupposto normativo della stabilità dell'edificio può, come anticipato, essere esercitata senza limiti di tempo, non è volta a limitare un diritto esistente, bensì a farne valere l'inesistenza per carenza di un requisito previsto ex lege.

## **Opposizione dei condomini e indennità di sopraelevazione**

Chi effettua un intervento di sopraelevazione non è tenuto né a presentare il relativo progetto agli altri condomini né a chiedere l'autorizzazione in assemblea o all'amministratore.

Qualora la sopraelevazione avvenga nel rispetto dei limiti di legge previsti, in genere non è necessario il consenso degli appartenenti al condominio, né per sopraelevare, né per cedere il diritto di superficie al fine di sopraelevare. I condomini tuttavia hanno il diritto di opporsi alla sopraelevazione qualora ritengono che questa possa essere pregiudizievole nei loro riguardi.

Qualora questi non si siano opposti al momento in cui sono venuti a conoscenza della nuova costruzione e del progetto, l'eventuale opposizione potrà essere fatta valere anche dopo l'ultimazione dei lavori.

Il diritto del proprietario dell'ultimo piano di eseguire un intervento di sopraelevazione si presenta come oneroso in quanto, come anticipato, a favore dei proprietari sottostanti vi è un **diritto all'indennità**, espressamente condizionato all'esercizio della facoltà di soprizzo.

Secondo il perimetro normativo risultante dall'art. 1127 c.c., colui il quale effettua la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore dell'area occupanda, diviso il numero dei piani, comprensivo del valore del piano da edificare, al netto della quota a lui spettante.

Detta previsione trova fondamento nella considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano accresce, a scapito degli altri condomini, il proprio **diritto sulle parti comuni dell'edificio** atteso che, ai sensi dell'art. 1118, 1° comma, c.c., essendo il diritto stesso proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, tale valore viene aumentato per effetto della sopraelevazione. (Cassazione, sez. II civile, sentenza 16.06.2005 n. 12880).

Avuto riguardo all'indennizzo di sopraelevazione, questo è stato inquadrato dalla giurisprudenza nell'ambito delle **obbligazioni propter rem**, e risulta pertanto dovuto anche se il proprietario dell'ultimo piano si limita a trasformare i locali preesistenti mediante incremento delle superfici e delle volumetrie.

Nel caso di sopraelevazione, il valore del terreno rimane uguale, ma aumenta il numero dei piani, quindi il valore per il singolo piano diminuisce. La sopraelevazione può costituire un "beneficio" per il condominio. Infatti, per poter sopraelevare si deve procedere ad un'**analisi della statistica dell'edificio**, anche dal punto di vista antisismico. Può essere un vantaggio per edifici che sono stati costruiti venti o trenta anni fa, da un punto di vista architettonico, se fatta con "gusto" e con un criterio estetico, potrà aumentare il valore dell'edificio nel suo complesso.

Per quanto sopra il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'**aspetto architettonico** va condotto in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, verificando l'esistenza di un danno economico valutabile mediante l'indagine di fatto demandata al giudice di merito..

La Suprema Corte, ha specificato che l'aspetto architettonico di cui parla l'articolo 1127 c.c., quale limite alle sopraelevazioni, è un concetto diverso da quello di **decoro architettonico** che rappresenta l'immagine dell'edificio, ossia la sua sagoma.(Cassazione 28 giugno 2017, n. 16258 sezione sesta civile), pertanto il giudice, trovandosi a valutare se sussista, eventualmente, lesione del decoro architettonico di un fabbricato condominiale, a cagione di un intervento operato dal singolo condomino sulla struttura, deve tenere anche conto delle condizioni nelle quali versava l'edificio prima del contestato intervento, potendo anche giungersi a ritenere che l'ulteriore innovazione non abbia procurato un **incremento lesivo**, ove lo stabile fosse stato decisamente menomato dai precedenti lavori (Suprema Corte di Cassazione sezione II civile sentenza 8 maggio 2017, n. 11177).

Tornando sul punto, l'indennizzo di sopraelevazione è dovuto dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c. non solo in caso di **realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche**, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato; traendo tale indennità fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente

all'incremento della porzione di proprietà esclusiva, in applicazione del principio di proporzionalità (Cassazione civile sez. II 07 aprile 2014 n. 8096).

Il proprietario dell'immobile che ha proceduto ad effettuare la sopraelevazione, è tenuto, inoltre, a ricostruire il lastrico solare che tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Rispettando tale **principio di giustizia**, il codice civile stabilisce che la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani sovrastanti.

Il riferimento all'**attualità del valore** merita indubbiamente di essere condiviso, non dovendo gli spostamenti di valore del suolo rispetto all'originaria costruzione, per lo più in aumento, andare a vantaggio di chi sopraeleva.

Ci si domanda, se l'area alla quale la norma fa riferimento sia da individuarsi in quella da occupare dalla sopraelevazione o piuttosto in quella su cui è costruito già l'edificio da sopraelevare.

La risposta a tale quesito richiama da un lato il valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, dall'altro si fa successivamente richiamo ai piani sovrastanti, ivi compreso quello da edificare, cosicché l'area avrebbe una diversa accezione e sarebbe ora quella occupata dai vari piani già costruiti.

Realizzata pertanto la sopraelevazione, il nuovo piano sarà di **appartenenza esclusiva del proprietario del piano sottostante** e, sull'area sovrastante al nuovo piano, si ristabilirà un rapporto di comunione fra i proprietari di ogni singolo piano.

Sul punto il codice, nell'ultima parte dell'art. 1127 prescrive che chi fa la sopraelevazione è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare su cui tutti o parte dei condomini hanno il diritto di uso senza alcuna compromissione in sede amministrativa, ove il rilascio del titolo abilitativo edilizio deve ritenersi conseguibile, in materia di esame, fatti **salvi i diritti dei terzi** (cfr. TAR Calabria Catanzaro n. 1749/2015).

A riguardo non deve trarre in inganno la prima parte dell'articolo, dove si legge che la stessa facoltà di sopraelevare spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare, come se l'esistenza del lastrico solare comune impedisse al proprietario dell'ultimo piano di potere sopraelevare. Se così fosse, si determinerebbe una **contraddizione** fra la prima e la seconda parte dell'articolo.

Inoltre nel caso in cui l'ultimo piano dell'edificio appartiene per porzioni a più di un condomino, la parziarietà del diritto comporta che ciascuno dei proprietari può sopraelevare soltanto nella **colonna d'aria soprastante la porzione di proprietà esclusiva** - salvo danni all'estetica dell'edificio e in generale nel rispetto delle norme del cc - senza che a necessaria la contemporanea sopraelevazione, da parte degli altri proprietari, delle rispettive porzioni (Cassazione 24 febbraio 2005 n. 4258 e, assai più

indietro nel tempo, Corte d'appello di Milano 16 marzo 1951).

Si tenga infine presente che se il lastrico solare è di **proprietà comune dei condomini**, a norma dell'art. 1117 c.c., secondo una vecchia Cassazione, il diritto di sopralzo spetta al proprietario dell'ultimo piano e non a tutti i condomini (sentenza 7 novembre 1961, n. 2572).

**Potrebbe interessarti anche Responsabilità del condomino**

<https://www.diritto.it/le-novita-sulla-sopraelevazione-negli-edifici-condominiali-diritti-doveri-dei-condomini>

/