

COSTRUZIONE SOPRA L'ULTIMO PIANO DELL'EDIFICIO

SOMMARIO: a) Nozione di “sopraelevazione” e diritto di sopraelevare; a-1) In genere; a-2) Divieti e limitazioni derivanti dal titolo; a-3) Contrarietà a norme urbanistiche; b) Divieto di sopraelevazione per le condizioni statiche dell'edificio; b-1) In genere; b-2) Mancato rispetto della normativa antisismica; c) Opposizione da parte dei condomini; d) Corresponsione dell'indennità.

a) Nozione di “sopraelevazione” e diritto di sopraelevare

a-1) In genere

La sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, ma non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali (nella specie, ampliamento della superficie dell'appartamento con spostamento di una parete, nonché realizzazione di un balcone, di due ripostigli e di un abbaino), siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condòmini ed attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino.

** Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2865, Maganzini ed altri c. Caruso ed altri.*

La facoltà di sopraelevare, concessa dall'art. 1127, primo comma, c.c., al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, deve ritenersi spettante, ove tale piano appartenga pro diviso a più proprietari, a ciascuno di essi nei limiti della propria porzione di piano con utilizzazione dello spazio aereo sovrastante a ciascuna porzione e nel rispetto dei limiti di cui al secondo e al terzo comma dello stesso art. 1127 c.c.

** Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 2006, n. 4258, Scoppola c. Cond. Via Confalonieri.*

La sostituzione del tetto ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

** Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2005, n. 1737, Arcese c. Marcelloni.*

Costituisce sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., l'occupazione dell'area comune sovrastante l'ultimo piano, sia con un altro piano, sia con una nuova fabbrica, che può consistere anche in materiale diverso da cemento o laterizi, purché sia stabile e compatta – come nel caso di struttura in alluminio, immobilizzata solidamente su un terrazzo di copertura, di proprietà esclusiva – mentre è irrilevante che possa esser stata considerata dal giudice penale, per escludere il reato previsto dall'art. 17, lett. B) della legge 10 gennaio 1977, n. 28, pertinenza dell'appartamento.

** Cass. civ., sez. II, 1° luglio 1997, n. 5839.*

I sottotetti, le soffitte, le cantine, i solai vuoti e gli analoghi spazi non praticabili destinati ad isolare il corpo di fabbrica dalla sua copertura costituiscono una pertinenza dell'intero edificio condominiale (o del suo ultimo livello) ove appartengano in via esclusiva al proprietario di questo e non danno luogo a loro volta ad un piano a sé stante, essendo destinati ad una funzione accessoria, quali depositi, stenditoi e camere d'aria a protezione degli alloggi sottostanti dal caldo, dal freddo e dall'umidità. La ristrutturazione di locali del genere non comporta sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., nei soli casi di modificazioni soltanto interne, contenute negli originari limiti dell'edificio senza alcun aumento della sua altezza.

* *Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1997, n. 5164. Nello stesso senso: Cass. civ., sez. II, 20 luglio 1999, n. 7764; Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1998, n. 10568.*

L'art. 1127 c.c. in tema di sopraelevazione sopra l'ultimo piano dell'edificio, essendo inserito nella regolamentazione del condominio, più specifica rispetto a quella della comunione in generale, ed avendo, nel comma 1, quale destinatario il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, postula una divisione della proprietà in senso orizzontale e non trova pertanto applicazione nella comunione disciplinata negli artt. da 1100 a 1116 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1994, n. 10699, Parrocchia della Cattedrale di Avellino c. Camera di commercio di Avellino.*

a-2) Divieti e limitazioni derivanti dal titolo

In tema di condominio negli edifici, il divieto di sopraelevazione sulle terrazze di copertura e sui balconi stabilito contrattualmente nei singoli atti di acquisto degli immobili di proprietà individuale integra una "servitus altius non tollendi", che si concreta nel dovere del proprietario del fondo servente di astenersi da qualunque attività edificatoria che abbia come risultato quello di comprimere o ridurre le condizioni di vantaggio derivanti al fondo dominante dalla costituzione della servitù; ne consegue che non è possibile subordinare la tutela giuridica di tale servitù all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, dato il carattere di absolutezza di questa situazione giuridica soggettiva.

* *Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2009, n. 21629, Buglione c. Marseglia ed altri.*

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una servitù altius non tollendi, possono esser costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale.

* *Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2000, n. 15504. Nello stesso senso, Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1983, 805.*

La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione; ne consegue che il regolamento condominiale può limitare il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'appartamento a cui la terrazza afferisce soltanto se esso ha natura contrattuale.

* *Cass. civ., sez. II, 19 luglio 1999, n. 7678.*

L'art. 1127 del codice civile, disciplinante il regime legale delle sopraelevazioni, è derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel comma 1, da una convenzione preesistente o coeva alla costituzione del condominio. Ne consegue che il divieto assoluto di sopraelevazione – nella specie, stabilito dal regolamento di condominio (costituente parte integrante del contratto di acquisto dei singoli cespiti) a carico dell'ultimo piano dell'edificio ed a favore tanto delle parti di proprietà comune, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio – avendo sostanzialmente natura di servitù *altius non tollendi*, può essere fatto valere sia dai singoli condomini che dal condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1994, n. 10397, Cannici C. c. Condominio «Stadio 5».*

L'art. 1127, primo comma, c.c., nel consentire al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, ovvero al proprietario esclusivo del lastrico solare, di elevare «nuovi piani» o «nuove fabbriche», contempla, con riguardo ad entrambe le ipotesi, la contraria previsione del titolo, con la conseguenza che quest'ultimo (nella specie, regolamento condominiale di tipo contrattuale) può legittimamente vietare anche l'aggiunta di manufatti a quelli preesistenti all'ultimo piano (nella specie, veranda di chiusura di lastrico «terrazzato» a livello).

* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1987, n. 4632.*

a-3) Contrarietà a norme urbanistiche

La sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, da parte del condomino che ne sia proprietario, non conferisce agli altri condomini il diritto alla riduzione in pristino nel caso in cui la relativa domanda sia sorretta dalla mera deduzione della violazione delle norme urbanistiche in ordine al divieto di aumentare la volumetria degli immobili, atteso che le disposizioni locali che pongono tale divieto, rispondendo ad interessi pubblici e non essendo dirette a regolamentare i rapporti tra privati, non hanno carattere integrativo delle disposizioni del c.c. in materia di proprietà edilizia.

* *Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 2006, n. 22224, Paoli ed altro c. Fontanari.*

b) Divieto di sopraelevazione per le condizioni statiche dell'edificio

b-1) In genere

L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a tre limiti, dei quali il primo (le condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (il pregiudizio delle linee architettoniche e la diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini interessati. Ne consegue 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, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

* *Cass. civ., sez. II, 30 novembre 2012, n. 21491, Allibrio ed altri c. Insacco ed altri*

Il proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in mancanza del consenso degli altri partecipanti, non può sottrarsi al divieto di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato (art. 1127 secondo comma c.c.), provvedendo direttamente all'esecuzione di opere di rafforzamento e consolidamento, specie se queste implicino un'invasione della sfera di godimento degli altri condomini.

** Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1983, n. 4009. Nello stesso senso, Cass. civ., sez. II, 8 aprile 1975, n. 1277.*

Il divieto di sopraelevazione, nel caso in cui le strutture dell'edificio condominiale siano inidonee a sorreggere il nuovo piano, ha carattere assoluto e non può essere rimosso neanche dall'unanime consenso di tutti i condomini. Il consenso unanime di questi ultimi è, invece, richiesto per la preventiva esecuzione delle opere di consolidamento, eseguite le quali, risorge il diritto del proprietario dell'ultimo piano di eseguire il soprizzo non condizionato all'assenso, concorde o maggioritario, degli altri comunisti. Il suddetto consenso non richiede la forma scritta, non implicando un atto di disposizione di diritti reali, sia nel caso in cui i lavori di consolidamento impongano l'introduzione o il passaggio nelle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, sia nel caso in cui tali lavori siano da effettuarsi soltanto nell'ambito delle parti comuni dello stesso stabile, salvo, in quest'ultima ipotesi, che i detti lavori rendano la parte comune, inservibile per l'uso anche di un solo comproprietario.

** Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300.*

b-2) Mancato rispetto della normativa antisismica

L'art. 1127, secondo comma, cod. civ., il quale fa divieto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale di realizzare sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato e consente agli altri condomini di agire per la demolizione del manufatto eseguito in violazione di tale limite, impedisce altresì di costruire sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, fondandosi la necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica su una presunzione di pericolosità, senza che abbia rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio, atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione.

** Cass. civ., sez. II, 26 aprile 2013, n. 10082, Fina c. Cond. Via Netti, Napoli.*

Il divieto di sopraelevazione, per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, secondo comma, c.c., va interpretato non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture son tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, secondo comma, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incumbente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico. (Fattispecie relativa ad una

sopraelevazione sul lastrico solare eseguita a Napoli, senza il rispetto delle cautele imposte dalla legge n. 64 del 1974).

* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2008, n. 3196, Vallone c. De Sio ed altri.*

La sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche, è riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1127 secondo comma c.c., in tema di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato. A fronte di tale opera, pertanto, deve riconoscersi la facoltà del condominio di ottenere una condanna alla demolizione del manufatto, nonché la legittimazione alla relativa azione dell'amministratore del condominio medesimo, vertendosi in materia di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 n. 4 e art. 1131 c.c.).

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 8 marzo 1986, n. 1552.*

c) Opposizione da parte dei condomini

In materia di condominio negli edifici, la nozione di aspetto architettonico, di cui all'art. 1127, cod. civ., che opera come limite alla facoltà di sopraelevare, non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico, di cui all'art. 1120 cod. civ., 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 S.C. 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).

* *Cass. civ., sez. II, 24 aprile 2013, n. 10048, Cond. Lotus c. Chillemi.*

Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, c.c., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile.

* *Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2865, Maganzini ed altri c. Caruso ed altri.*

In tema di sopraelevazione dell'ultimo piano o del lastrico solare degli edifici costituiti in condominio, il pregiudizio all'aspetto architettonico, che ai sensi del terzo comma dell'art. 1127 c.c. consente l'opposizione dei condomini, consiste in un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che - essendo immediatamente apprezzabile *ictu oculi* ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione - si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato.

* *Cass. civ., sez. II, 12 settembre 2003, n. 13426.*

I condomini possono opporsi, ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, c.c., alla sopraelevazione del proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale, se il nuovo piano o la nuova fabbrica non soltanto ne alteri il decoro

architettonico, come previsto per il divieto di innovazioni della cosa comune dall'art. 1120, comma secondo, c.c., ma ne determini un pregiudizio economico, e cioè ne derivi una diminuzione del valore dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2000, n. 15504.*

I condomini possono opporsi alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello, o lastrico solare, che pregiudica le caratteristiche architettoniche dell'edificio e, se eseguita, ne possono chiedere la riduzione in pristino e il risarcimento del danno; ma la relativa azione, posta a tutela dei proprietari esclusivi del piano sottostante, comproprietari delle parti comuni, è soggetta a prescrizione ventennale, perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condomino che ha sopraelevato in violazione dell'obbligo di cui al comma terzo dell'art. 1127 c.c. acquista, per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo diritto di sopraelevare, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile.

* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10334. Nello stesso senso, circa l'operatività della prescrizione ventennale, Cass. II, 5 ottobre 2012, n. 17035.*

L'installazione di una veranda a vetri, con copertura del terrazzo all'ultimo piano dell'edificio condominiale, effettuata dal relativo proprietario, è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 1127 c.c., e, in particolare, alla disposizione del terzo comma di detto articolo, la quale vieta sopraelevazioni che «pregiudichino l'aspetto architettonico dell'edificio» medesimo. L'illegittimità di tale installazione, pertanto, postula il verificarsi non di una pura e semplice modificazione della linea stilistica del fabbricato, ma di una concreta diminuzione del valore economico dello stesso, in relazione al suo aspetto esteriore. La relativa indagine va condotta in stretta correlazione con la visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio, nel senso indicato, può essere riscontrato in manufatti che, secondo la valutazione di ogni concreta circostanza, istituzionalmente demandata al giudice del merito, siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili in posizioni tanto distanti e particolari da non lasciar spazio ad un'eventuale compromissione estetica.

* *Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1978, n. 4804.*

d) Corresponsione dell'indennità

La determinazione dell'indennità prevista dall'art. 1127 cod. civ., nel caso di sopraelevazione di un solo piano, deve essere effettuata 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. civ., sez. II, 7 aprile 2014, n. 8096, Ammannato c. Silemar s.r.l. conforme, Cass. II, 26 marzo 1976, n. 1084.*

L'indennità prevista dall'art. 1127 cod. civ. è oggetto di un debito di valore, da determinarsi con riferimento al tempo della sopraelevazione, sicché non trova applicazione la regola dettata dall'art. 1224 cod. civ. per i debiti di valuta, secondo cui gli interessi legali sono dovuti dalla costituzione in mora, essi spettando, invece, dal giorno di ultimazione della sopraelevazione.

* *Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2014, n. 8096, Ammannato c. Silemar s.r.l. nello stesso senso, Cass. II, 21 agosto 2003, n. 12292.*

L'indennità di sopraelevazione è dovuta 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. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma c.c.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 30 luglio 2007, n. 16794, Lauriola c. Imoscopi ed altri.*

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 primo comma 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. Ne consegue che 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 al titolo in questione, ai sensi dell'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.

* *Cass. civ., sez. II, 16 giugno 2005, n. 12880, Signer ed altri c. Capizzi.*

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., dovendo in detta ipotesi essere corrisposta agli altri condomini l'indennità prevista da detta norma, essendo irrilevante a quest'ultimo fine l'eventuale edificazione in assenza di concessione edilizia.

* *Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2003, n. 7956, Natale I c. Tamburrini G.*

Le cosiddette «pensiline» in tenda o in altro materiale che non dia luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di «nuova fabbrica» che faccia sorgere il

diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127 ult. comma del codice civile.

* *Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 1999, n. 1263, Collina più altri c. Soc. Immobiliare Guajra, S.a.*

In tema di condominio, l'indennizzo previsto dall'art. 1127 c.c. in favore di ciascun comproprietario in caso di sopraelevazione dell'edificio condominiale va corrisposto nella sola ipotesi di sopraelevazione realizzata mediante la costruzione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) sull'area sovrastante il fabbricato, con conseguente innalzamento dell'originaria altezza dell'edificio, e non anche nel caso in cui il proprietario dell'ultimo piano apporti modificazioni soltanto interne al sottotetto (trasformandolo, come nella specie, in unità abitativa autonoma), contenute negli originari limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura.

* *Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1998, n. 10568.*

Al fine dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani (o d'una o più nuove fabbriche) sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente di questo. Ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia nella maggiore utilizzazione di detta area, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente lo scopo di ristabilire la situazione economica precedente, mediante la prestazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota-piano.

* *Cass. civ., sez. II, 16 marzo 1982, n. 1697.*

In un edificio condominiale, il proprietario dell'ultimo piano, od il proprietario esclusivo del lastrico solare, il quale legittimamente effettui una sopraelevazione, non può esimersi dall'obbligo di pagare agli altri condomini l'indennità prevista dall'art. 1127 quarto comma c.c., per il solo fatto di aver acquistato (o di essersi riservato, nell'ipotesi di originaria proprietà dell'intero stabile) il diritto di sopraelevare: tale diritto, infatti, salvo che il titolo espressamente lo preveda, non conferisce la proprietà esclusiva della colonna d'aria sovrastante l'edificio, concepita come proiezione verso l'alto dell'area sulla quale sorge il fabbricato ed in relazione alla cui occupazione si pone l'esigenza dell'indennità medesima.

* *Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1976, n. 939.*

La «colonna d'aria» sovrastante l'edificio condominiale appartiene in proprietà a tutti i condomini, in quanto comproprietari del suolo su cui l'edificio sorge, ed è perciò che nel momento in cui essi ne vengano in parte privati, a seguito di sopraelevazione dello stabile - anche se eseguita dal proprietario esclusivo dell'ultimo piano o del lastrico solare - sorge in loro favore il diritto ad essere indennizzati della perdita ai sensi dell'art. 1127 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 1975, n. 4233. Nello stesso senso, Cass. II, 7 dicembre 1974, n. 4093.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE
Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **Banche dati CONFEDILIZIA**.