SOPRAELEVAZIONE NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

SOMMARIO: a) Applicabilità della norma; b) Colonna d'aria sovrastante l'edificio; c) Condizioni statiche; d) Contraria previsione del titolo; e) Controversie; f) Differenze dal diritto di superficie; g) Diritti dei proprietari dei nuovi piani; h) Distanze legali; i) Divieto; l) Edificio costruito in zona terremotata; m) Indennità; n) Installazione di veranda a vetri; o) Modifiche alla scala comune; p) Nozione; q) Nuovo lastrico solare; r) Opposizione; s) Pregiudizio per l'aspetto architettonico; t) Revisione delle tabelle; u) Titolarità del diritto; v) Unanime consenso; z) Violazione delle norme di edilizia.

a) Applicabilità della norma

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 primo comma, 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 articoli da 1100 a lll6c.c.
** Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1994, n. 10699, Parrocchia della Cattedrale di Avellino c. Camera di Commercio di Avellino.*

b) Colonna d'aria sovrastante l'edificio

Lo spazio aereo sovrastante il suolo costituisce una proiezione di questo ultimo verso l'alto ed è perciò liberamente utilizzabile dal proprietario del suolo quando non vi osti un diritto reale di terzi. Ne consegue che l'acquisto per usucapione della proprietà di una superficie posta alla sommità di un edificio giustifica la sopraelevazione da parte dell'usucapiente con conseguente occupazione dello spazio aereo sovrastante.
** Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 1997, n. 926, Tirloni c. Marchetti.*

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., 27 dicembre 1975, n. 4233.*

L'indennità a carico di chi sopraeleva trova la sua ragione giustificativa nell'utilizzazione della colonna d'aria, corrispondente alla proiezione in altezza, e cioè in senso verticale, del suolo su cui è costruito l'edificio, nonché del godimento delle parti e dei servizi comuni, ed ha il suo presupposto giuridico nella comunione dell'area costituente la base dello stabile, il cui valore, ripartito pro quota fra i condomini, è ricompreso in quella di ciascun piano o porzione di piano.
** Cass. civ., 7 dicembre 1974, n. 4093.*

c) Condizioni statiche

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 cod. civ., 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 cod. civ.).
** Cass. civ., Sezioni Unite, 8 marzo 1986, n. 1552, Bellusci c. Cond. V. XII Gen.*

L'art. 1127 cod. civ., che vieta al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato medesimo, e, quindi, consente all'altro condomino di agire per la demolizione delle opere realizzate in violazione di detto divieto, trova applicazione pure nel caso di

sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, anche in tale ipotesi, peraltro, la relativa domanda, investendo un rapporto privatistico cui è estranea la pubblica amministrazione, rientra nell'ambito della giurisdizione del giudice ordinario.
** Cass. civ., Sezioni Unite, 12 febbraio 1987, n. 1541, Arzeni c. Panzini.*

La norma dell' art. 1127 cod. civ. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano a tre limiti dei quali il primo (condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se con il consenso unanime dei condomini il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche. diminuzione di aria e luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini contro-interessati.
** Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1986, n. 3532, Santoro c. Certelli. Conf. Cass. civ., sez. II, 27 marzo 1996, n. 2708.*

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 cod. civ.), provvedendo direttamente all'esecuzione di opere di rafforzamento e consolidamento, specie se queste implichino un'invasione della sfera di godimento degli altri condomini.
** Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1983, n. 4009, Picciolo c. Aramini.*

d) Contraria previsione del titolo

L'art. 1127, primo comma. cod. civ., 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 questo 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, Sciunmach c. Cesarini.*

La limitazione convenzionale del diritto di sopraelevazione ex art. 1127 cod. civ. (nella specie: mediante clausola degli atti di vendita di appartamenti condominiali da parte del titolare ditale diritto), la quale ha indubbia natura reale, una volta trascritto il titolo che la prevede, è opponibile al terzo acquirente del bene su cui essa grava (nella specie: terrazza di copertura dell'edificio condominiale), a nulla rilevando la sua mancata riproduzione nell'atto di trasferimento di detto bene.
** Cass. civ., sez. II, li novembre 1982, n. 5958, Lener c. Soltesz.*

e) controversie

La domanda rivolta a denunciare l'illegittimità della sopraelevazione dell'ultimo piano di edificio condominiale, per violazione dell' art. 1127 secondo comma cod. civ. o di norme convenzionali (come quelle del regolamento condominiale di tipo contrattuale), la quale può essere proposta pure dal singolo condomino, a tutela del decoro o della statica del fabbricato, ovvero del proprio godimento di aria o luce, spetta alla cognizione del giudice ordinario, anche quando si tratti di edificio urbano, ricollegandosi a posizioni di diritto soggettivo, e può implicare la condanna alla demolizione del manufatto (eseguibile con la procedura di cui agli artt. 612 e segg. cod. proc. civ. in tema di obblighi di fare).
** Cass. civ., Sezioni Unite, 21 gennaio 1988, n. 426, Ferri c. Pedretti.*

Qualora per l'esistenza di un titolo contrario il diritto alla sopraelevazione, ex art. 1127 cod. civ., risulti in tutto od in parte escluso, il singolo condomino può agire giudizialmente, senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, per far accertare nei riguardi di colui che ha effettuato la sopraelevazione dell'edificio l'inesistenza del diritto di procedervi e per ottenere le conseguenziali pronunzie di riduzione dei luoghi nel pristino stato, poiché la comproprietà delle parti comuni realizzate nel fabbricato condominiale in occasione ed a seguito della sopraelevazione, in tanto sorge ed è configurabile (e rileva, quindi, anche al limitato effetto di fare assumere la veste di litisconsorte necessario a ciascuno degli altri condomini del medesimo fabbricato), in quanto sussistono le condizioni richieste dall'art. 1127 cod. civ. Resta, peraltro, salvo il diritto degli altri condomini di spiegare intervento volontario autonomo nel processo, inteso a far dichiarare, alternativamente, sia l'inesistenza delle condizioni richieste per la sopraelevazione ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1127 cod. civ. (in concorrenza con la domanda già proposta), sia l'esistenza delle stesse condizioni, in relazione all'interesse ed alla legittimazione propri dell'interventore ai fini della

tutela e della conservazione delle cose comuni realizzate nel legittimo esercizio del diritto di sopraelevazione.
** Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1982, n. 5958, Lener c. Soltesz.*

In ipotesi di sopraelevazione in edificio in condominio, legittimato passivo nell'azione per danni causati alle cose di proprietà esclusiva di singoli condomini è soltanto colui che sopraeleva e non il condominio.
** Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1970, n. 338.*

f) Differenze dal diritto di superficie

Il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare, a norma dell'art. 1127 c.c., è diverso dal diritto di superficie su edificio costruito o costruendo, attribuito a un terzo dai condomini di quest'ultimo. Infatti, mentre il primo incontra i limiti fissati dalla citata norma, il secondo è soggetto soltanto alle condizioni stabilite nel contratto. Inoltre, quest'ultimo diritto, qualora abbia ad oggetto la costruzione di tutti i possibili piani che siano compatibili con la solidità dell'edificio, può essere esercitato anche per gradi, in tempi diversi. Ne discende che l'acquirente del diritto di superficie, il quale, in seguito alla costruzione di uno soltanto dei suddetti piani, abbia acquistato il diritto di sopraelevare ulteriormente nei limiti del citato art. 1127 c.c., e legittimato a chiedere l'accertamento giudiziario del diverso e più ampio diritto di sopraelevazione derivantegli dal contratto costitutivo della superficie.
** Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 1975, n. 4078.*

g) Diritti dei proprietari dei nuovi piani

In ipotesi di sopraelevazione di edificio condominiale, i proprietari dei piani (o delle porzioni di piano) risultanti entrano a far parte del condominio ipso facto e ipso iure e, conseguentemente, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., acquistano senz'altro un diritto di comunione su tutte le parti di edificio ivi menzionate, ancorché comprese nei piani preesistenti, salva contraria disposizione del titolo, comunque non desumibile dal silenzio o da eventuali pretermissioni di questo, specie per le entità immobiliari condizionanti l'esistenza e la conservazione del fabbricato (suolo, strutture di copertura, muri perimetrali, tramiti di accesso, ecc.), trattandosi di entità di cui fruiscono necessariamente tutti i condomini e per le quali, pertanto, può escludersi il regime di comproprietà solo se il titolo precisi il minor diritto succedaneo (servitù, diritto d'uso, ecc.) a base di siffatta fruizione.
** Cass. civ., sez. II, 11 maggio 1984, n. 2889, Gismondi S. c. Marvaldi G.*

h) Distanze legali

Con riguardo alle sopraelevazioni l'art. 17 comma primo lett. c) della L. 6 agosto 1967 n. 765 (cosiddetta legge ponte) prevedendo che la distanza tra edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire, si riferisce per la determinazione dell'altezza alla parte dell'edificio da realizzare non anche all'intero corpo di fabbrica sopraelevato, considerato l'intento del legislatore di non incidere su diritti quesiti, derivanti da una costruzione realizzata in precedenza nel rispetto delle distanze legali, in applicazione del principio secondo cui l'attività edilizia è regolata dalla legge vigente nel momento in cui essa è realizzata. Tale principio, peraltro, non comporta che in caso di successive sopraelevazioni ciascuna sia soggetta a separato computo dell'altezza, dovendo la relativa determinazione essere effettuata con riferimento a tutte le sopraelevazioni.
** Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1992, n. 4799, Rovere c. Qddo.*

i) Divieto

L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano alla sopraelevazione a tre limiti, dei quali il primo (condizione statica) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche, diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini contro-interessati. Pertanto, l'art. 1127 cit. ha carattere innovativo rispetto al corrispondente art. 12 R.D.L. 15 gennaio 1934 n. 56, in quanto inibisce al proprietario dell'ultimo piano di sopraelevare se le condizioni statiche in atto dell'edificio siano sfavorevoli e la sopraelevazione richieda opere di rafforzamento e di consolidamento delle strutture essenziali.
** Cass. civ., sez. II, 27 marzo 1996, n. 2708, Pacetti c. La Veglia ed altri.*

Il divieto di sopraelevazione, previsto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, avente sostanzialmente natura di servitutis altius non tollendi a carico dell'ultimo piano dell'edificio ed a favore sia delle parti di proprietà comune che di quelle di proprietà esclusiva, può essere fatto valere da ciascuno dei condomini sia come tale che quale proprietario esclusivo di una porzione dell'edificio.
** Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1988, n. 5776, Belforti c. Dedè.*

L' art. 1127 c.c., disciplinante il regime legale delle sopraelevazioni, è derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel primo comma, 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 da i singoli condomini che dal condominio.
** Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1994, n. 10397, Cannici c. Condominio "Stadio 5".*

La facoltà di sopraelevare spetta ex lege al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o al proprietario esclusivo del lastrico solare, salve le limitazioni di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1127 cod. civ., ed il suo esercizio non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, ma può soltanto essere vietato in forza di un'espressa pattuizione, costitutiva di una servitù assimilabile a quella non aedificandi.
** Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1983, n. 805, Nicosia c. Fall. Pantalena.*

La vendita dell'area soprastante l'edificio da parte del proprietario di esso, con il divieto per l'acquirente di costruire su di essa più di un piano e con il patto che il lastrico soprastante il piano sopraelevato resterà solo in parte di proprietà del costruttore, dà luogo a costituzione di servitù di non sopraedificare ulteriormente su detto lastrico a favore della porzione dello stesso che, secondo il patto. diviene di proprietà condominiale.
** Cass. civ., sez. II, 19 aprile 1975, n. 1509.*

l) Edificio costruito in zona terremotata

Con riguardo agli edifici costruiti con il contributo dello Stato nelle zone colpite da terremoto, l'applicabilità della speciale disciplina degli artt. 216 e 217 del r.d. 28 aprile 1938. n. 1165, concernente l'esclusione di indennizzo ai proprietari dei piani sottostanti per il caso di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano su terrazza di copertura, prescinde dai requisiti di bisogno economico previsti in tema di edilizia economica e popolare. Peraltro, detta disciplina - in virtù dell'espressa previsione dell'art. 201 del citato r.d. - è sottoposta a limiti temporali e cessa di essere operante allorché tutti gli alloggi di un determinato edificio siano stati riscattati o ammortizzati, con la conseguenza che, successivamente, detta sopraelevazione resta regolata alla disciplina del codice civile (art. 1127), che prevede un'indennità quale corrispettivo non solo dell'occupazione della colonna d'aria ma anche del maggiore uso del suolo e degli altri elementi comuni.
** Cass. civ., sez. II, 30 aprile 1988, n. 3287, Bruschetto c. Vasari.*

Le sopraelevazioni effettuate dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio costruito in zona terremotata dal Ministero dei lavori pubblici, e da questo alienato a norma del r.d. 4 settembre 1924 n. 1356, sono disciplinate, per quanto concerne l'eventuale diritto degli altri condomini all'indennità per sopraelevazione, alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare, e, in particolare, alla disciplina contenuta nel TU. 18 aprile 1938, n. 1165, il cui art. 217 stabilisce che l'indennità spetta solo quando l'edificio sopraelevato sia coperto da tetto e non anche nel caso in cui lo stesso sia coperto da terrazzo. Tale disposizione della legge speciale non è stata abrogata - né espressamente né tacitamente - dall' art. 1127 del codice civile vigente.
** Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2267, Lo Cascio c. Romano.*

m) Indennità

In tema di condominio di edifici, qualora colui che sopraeleva sia per titolo proprietario esclusivo non solo dell'ultimo piano o del lastrico solare, ma anche della colonna d'aria soprastante, non è concepibile un indennizzo per la utilizzazione di un bene che è proprio di chi lo usa a suo vantaggio mediante la sopraelevazione e che, per essergli stato attribuito in proprietà esclusiva di fronte agli altri condomini dell'edificio, non ammette possibilità di sfruttamento da parte di costoro.
** Cass. civ., sez. II, 14ottobre 1988, n. 5556, Casiere c. Potito.*

L'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 cod. civ., che costituisce un debito di valore (soggetto alla rivalutazione monetaria), deve essere calcolata assumendo come base unicamente il valore attuale del suolo nella parte di esso corrispondente al piano di sopraelevazione, supposto come completamente libero, senza cioè che possa operarsi alcuna diminuzione di esso in considerazione delle strutture del fabbricato e dei limiti che ne derivano, né della sua maggiore o minore vetustà.
** Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 1987, n. 9032, Trinca c. Trovalusci.*

Non è nullo il negozio stipulato dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale con gli altri condomini, diretto a determinare la misura dell'indennità a questi ultimi spettante per la progettata sopraelevazione dell'edificio stesso, ancorché risulti l'inattuabilità della sopraelevazione per le condizioni statiche dell'edificio o per i divieti previsti dalle norme antisismiche.
** Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1983, n. 5229, Arzeni c. Panzini.*

La determinazione dell'indennità dovuta, ai sensi del quarto comma dell'art. 1127 cod. civ., per la sopraelevazione dell'edificio condominiale va operata con riferimento al tempo della sopraelevazione tenendo conto, peraltro, della svalutazione monetaria verificatasi fino al tempo della concreta liquidazione.
** Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1981, n. 4861, in Arch. Civ. 1982, 288.*

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, che costruisce uno o più piani in aggiunta a quelli preesistenti, è tenuto a corrispondere ai proprietari degli altri piani l'indennità prevista dal quarto comma dell'art. 1127 cod. civ., la quale va determinata con riferimento al valore dell'area comune, su cui sorge l'edificio, in relazione al numero dei piani di questo, senza che rilevi né il rapporto fra l'altezza ed il volume del fabbricato preesistente e di quello attuale, né l'eventuale appartenenza al proprietario che esegue la nuova costruzione della parte dell'edificio (soffitta, lastrico solare ecc.) in cui tale costruzione è eseguita, né, infine, la mancanza di autonomia e le limitate dimensioni della medesima. Infatti, tale obbligo nasce dalla maggiore utilizzazione, da parte del condomino proprietario dell'ultimo piano, del suolo comune su cui sorge l'edificio condominiale, alla quale consegue la necessità di compensare gli altri condomini della diminuzione del valore delle rispettive quote del condomino proprietario dell'ultimo piano, del suolo comune su cui sorge l'edificio condominiale, alla quale consegue la necessità di compensare gli altri condomini della diminuzione del valore delle rispettive quote del suolo comune.
** Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1981, n. 4861, Malentacchi c. Galletti.*

La terrazza, realizzata in occasione della sopraelevazione di un edificio in sostituzione del tetto preesistente, costituisce essa stessa una sopraelevazione con il conseguente indennizzo per i condomini estranei all'opera quando, oltre ad assolvere la funzione di copertura, acquisti, per struttura ed ubicazione, il carattere di bene di proprietà ed uso esclusivo del proprietario dell'ultimo piano, ovvero sia destinata al godimento anche dei condomini estranei alla sopraelevazione.
** Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 1980, n. 99, Lo Po. c. Miuccio.*

Nel caso in cui un edificio condominiale venga, in un medesimo contesto, sopraelevato di più piani anche quando tale sopraelevazione sia di particolare entità - l' indennità prevista dall'art. 1127 c.c. deve essere determinata dividendo il valore del suolo (su cui insiste l'edificio o la parte di esso che venga sopraelevata) per il numero complessivo dei piani (preesistenti e di nuova costruzione), moltiplicando poi il quoziente ottenuto per il numero dei piani sopraelevati e sottraendo, infine, dal prodotto così conseguito la quota che, tenuto conto del precedente stato di fatto e di diritto, sarebbe spettata al condomino che ha eseguito la sopraelevazione. E errato il diverso criterio, secondo il quale, nel caso considerato, dovrebbe determinarsi l'indennità ripetendosi il calcolo piano per piano, come se si trattasse di più sopraelevazioni eseguite in tempi diversi. L'indennità prevista dall'art. 1127, per il caso della sopraelevazione di uno stabile condominiale, in quanto rivolta a compensare la riduzione arrecata al diritto di proprietà dei condomini sulla colonna d'aria soprastante l'edificio, deve essere calcolata in base al valore posseduto dell'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 e, nel contempo, debbono essere liquidati gli interessi legali.
** Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300.*

Il proprietario esclusivo del lastrico solare partecipa ai diritti e agli obblighi della comunione delle cose e dei servizi dell'edificio che derivano dalla disciplina del condominio edilizio, anche se non sia proprietario di un piano o di una porzione di piano; partecipando egli, pertanto, alla comunione del suolo su cui l'edificio insiste, deve regolarmente operarsi la detrazione dell'importo della quota di comproprietà a lui spettante per determinare l'indennità che egli è tenuto a corrispondere, in caso di sopraelevazione, agli altri condomini, a

norma dell'art. 1127 c.c..
** Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1976, n. 1084.*

Il proprietario esclusivo del lastrico solare, per poter eseguire la sopraelevazione, cui ha diritto, senza esser tenuto a corrispondere l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., deve aver acquistato (o essersi riservato) anche la proprietà esclusiva della cosiddetta colonna d'aria sovrastante l'edificio.
** Cass. civ., 26 marzo 1976, n. 1084.*

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. 11, 15 marzo 1976, n. 939.*

Qualora siano richiesti, per la prima volta in appello, gli interessi corrispettivi su somma attribuita a titolo di indennità per altrui sopraelevazione di edificio condominiale (art. 1127 u.c. c.c.), gli interessi medesimi non possono esser concessi con decorrenza dalla data della sentenza, non esecutiva, di primo grado (e tale decorrenza deve essere fissata dalla data della citazione d'appello), dato che al momento della sentenza di primo grado il eredito principale non poteva considerarsi ancora liquido ed esigibile, per la possibilità che quella pronuncia fosse gravata di appello.
** Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 1975, n. 4233.*

La determinazione dell'indennità prevista dall'art. 1127 cc., 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 le parti di esso che viene sopraelevato, 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 dovrà essere moltiplicato per il numero di questi ultimi, e l'ammontare dell'indennità sarà rappresentata 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; in tale ultimo caso, deve respingersi come errato il diverso criterio secondo il quale l'indennità andrebbe considerata piano per piano, iniziando dal primo e calcolando il nuovo piano sovrastante come se si trattasse di un piano già costruito.
** Cass. civ.. sez. II, 26 marzo 1976, n. 1084.*

La norma dell'art. 1127, quarto comma. disponendo che il prodotto dell'estensione della superficie sopraelevata per il valore a metro quadro va diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione, stabilisce un criterio giuridico di valutazione, che non consente di considerare quoad valorem come inedificata, un'area di cui già sia stata sfruttata parzialmente la potenzialità edificatoria.
** Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 1970, n. 1900.*

L'indennità prevista dal quarto comma dell'art. 1127 c.c. deve ritenersi dovuta agli altri condomini non solo per l'ipotesi della sopraelevazione del lastrico solare di un edificio in condominio, ma anche nel caso di sopraelevazione di una terrazza a livello eseguita dal proprietario di essa e dell'appartamento adiacente da cui vi si accede. I cosiddetti ammezzati e mezzanini devono essere calcolati - sia pure come mezzi piani - ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione, sempreché abbiano, sul piano strutturale e funzionale, connotazioni di autonomia e di indipendenza e non siano astretti alle altre unità immobiliari da intimi vincoli pertinenziali.
** Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1974, n. 4274.*

Ove la sopraelevazione intervenga in un edificio condominiale che, pur compreso in un complesso edilizio formato da più stabili, sia rivestito da connotazioni di autonomia e indipendenza, rispetto agli altri fabbricati, con i quali abbia in comunione soltanto i cortili interni, l'indennità di sopraelevazione spetta esclusivamente ai proprietari degli appartamenti siti in detto edificio, e cioè ai proprietari dei piani e delle porzioni di piano inferiori a quello della sopraelevazione, per essere soltanto questi depauperati nella loro sfera patrimoniale,

in conseguenza della maggiore incidenza, attraverso lo sfruttamento della colonna d'aria soprastante, sull'area costituente la base dell'edificio, ed attraverso un più intenso godimento, sulle parti e sui servizi comuni di questo.
** Cass. civ.. sez. II, 7 dicembre 1974. n. 4093.*

È dal momento in cui è completata la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio e non già dall'inizio della stessa che sorge l'obbligo del pagamento dell'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., obbligo che non è incompatibile con la circostanza che al momento dell'inizio della sopraelevazione non vi fosse condominio.
** Trib. civ. Monza, 25 febbraio 1982, Davi c. Pontillo, in Arch. civ. 1982, 878.*

Poiché l'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127 c.c. non costituisce risarcimento del danno, per la decorrenza dei relativi interessi occorre la costituzione in mora, a norma dell'art. 1282 c.c.
** Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1990, n. 10098, Levantesi c. Sonnino.*

n) Installazione di veranda a vetri

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 ditale 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.*

o) Modifiche alla scala comune

Il condomino che ha diritto di sopraelevare ha facoltà di apportare le modifiche necessarie alla scala comune, mediante le indispensabili demolizioni e le successive ricostruzioni a livello più elevato.
** Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1980, n. 6362, Mangraviti c. Mangraviti.*

p) Nozione

Ai fini dell'art. 1127 cod. civ., la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche, sicché non v'è sopraelevazione in ipotesi di modificazione solo interna, contenuta negli originari limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura (nella specie: trasformazione in unità abitabile di locali sottotetto), nel qual caso non possono per sé venire in rilievo nei rapporti tra i condomini, nell'ambito della disciplina civilistica della sopraelevazione in questione, in difetto di specifiche pattuizioni al riguardo, la modificazione tra i "volumi tecnici" od i vincoli di destinazione gravanti in virtù del progetto approvato e dell'autorizzazione di relativa attuazione, riguardando la nozione di "volume tecnico" e tali vincoli esclusivamente la regolamentazione pubblicistica dell'attività edilizia.
** Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1983, n. 680, Bossi c. Scalmana.*

Ai fini 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 di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su terrazza di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento, quando la terrazza sia quella dell'ultimo piano o piano attico dell'edificio condominiale, ed assolve perciò come lastrico solare alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente

espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare.
** Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1991, n. 12173, Bellotto c. Fazzalari.*

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 28 gennaio 1977 n. 10, pertinenza dell'appartamento.
** Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1997, n. 5839, Borriello V. c. Cond. Via Nicolardi 159.*

Al fine dell'art. 1127 cod. civ., 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, Gorgone c. Massari.*

q) Nuovo lastrico solare

Qualora il lastrico solare di un edificio sia accessibile ai condomini, in relazione alle necessità derivanti dalla sua specifica funzione, direttamente dalle scale comuni, va ritenuta illegittima la sopraelevazione eseguita dal proprietario del lastrico medesimo, ove il nuovo lastrico ricostruito a seguito della sopraelevazione risulti accessibile ai condomini solo passando attraverso locali di proprietà esclusiva, facenti parti del piano sopraelevato.
**Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1976, n. 939.*

r) Opposizione

A norma dell'art. 1127 comma terzo cod. civ. il diritto dei condomini di opporsi alla sopraelevazione che sia suscettibile di pregiudicare l' aspetto architettonico dell'edificio o di diminuire notevolmente l'aria e la luce ai piani sottostanti - il cui accertamento è demandato al giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato -può essere esercitato non solo prima dell'inizio della sopraelevazione ma anche dopo che la stessa sia effettuata, con facoltà di domandare, in questa seconda ipotesi, la riduzione in pristino ed il risarcimento del danno conseguente al pregiudizio derivato.
** Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1982, n. 6611, Di Benedetto c. Passari.*

s) Pregiudizio per l'aspetto architettonico

In materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127, terzo comma), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120, secondo comma), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore. La relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera e con l'esistenza di un danno economico valutabile, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico. in conseguenza della gravità di quest'ultimo (nella specie, trattavasi di veranda costruita sulla terrazza di un edificio condominiale).
** Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1989, n. 1947, Menichini c. Candela.*

Il pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio che i condomini possono addurre a norma dell'art. 1127, terzo comma ad impedimento della sopraelevazione da parte del proprietario dell'ultimo piano può consistere in una diminuzione del valore dell'immobile diversamente dalla semplice alterazione, prevista

dall'art. 1120, secondo comma come comunque impeditiva della innovazione eseguita specificamente sulla cosa comune, e la relativa valutazione da parte del giudice può risultare implicitamente nella stessa descrizione degli elementi di contrasto della eseguita sopraelevazione rispetto all'edificio. (Nella specie, i giudici del merito, con decisione confermata dal Supremo Collegio, avevano indicato nella diversità di composizione di materiali del manufatto, nella minore altezza rispetto agli altri piani, nel tipo di copertura e di finestratura le cause del rilevato pregiudizio, sì da escludere che fosse stata attuata una ricostruzione dell'equilibrio estetico della facciata).
** Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1988, n. 4613, Verdarelli c. Cond. Savorelli.*

Il codice civile, in materia di condominio di edifici, nel riferirsi quanto alle sopraelevazioni, all'aspetto architettonico dell'edificio e, quanto alle innovazioni, al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente dell'edificio comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo (percepibile da qualunque osservatore), e denotando per decoro architettonico una qualità positiva dell'edificio derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie, onde una modifica strutturale di una parte anche di modesta consistenza dell'edificio o un'aggiunta quantitativa diversa dalla sopraelevazione, pur non incidendo normalmente sull'aspetto architettonico, può comportare il venir meno di altre caratteristiche influenti sull'estetica dell'edificio e così sul detto decoro architettonico incorrendo nel divieto ex art. 1120 cit.
** Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1987, n. 8861, Di Lella c. Cucciani.*

Il diritto di eseguire una costruzione sopra l'ultimo piano di un edificio condominiale, previsto, a favore del proprietario di detto piano, dall'art. 1127 cod. civ., non è subordinato alla possibilità che la sopraelevazione mantenga o ripeta le preesistenti linee architettoniche dell'edificio, ma soltanto alla regola - la cui eventuale violazione va accertata con indagine di fatto in relazione ai singoli casi - di non pregiudicare il decoro dell'edificio medesimo o di non peggiorare l'aspetto esterno secondo il comune senso estetico.
** Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2267, Lo Cascio c. Romano.*

t) Revisione delle tabelle

In materia di condominio negli edifici, la sussistenza di una soprelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali, le quali ex art. 69, n. 2, att e trans. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano
Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9579, Cerroni c. Papalia ed altri.

u) Titolarità del diritto

Il condomino che intende effettuare la sopraelevazione dell'edificio in condominio per l'intera sua superficie ha l'onere di provare di essere proprietario esclusivo dell'intero ultimo piano o del lastrico solare
** Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 1974, n. 52.*

Spettando al proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale il diritto di sopraelevazione, questi ha anche il diritto di optare per un diverso sistema di copertura dell'edificio, trasformando un tetto spiovente in un lastrico solare o terrazzo destinato a suo uso esclusivo.
** Corte app. civ. Messina, 18 novembre 1985, Mastroieni e Costa c. Pinizzotto e Gangemi, in Arch. loc. e cond. 1986, 660.*

v) Unanime consenso

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 sopralzo 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.*

z) Violazione delle norme di edilizia

Il diritto al risarcimento dei danni di cui all'art. 872 c.c. presuppone la violazione delle norme di legge o regolamento in materia edilizia e non l'eventuale difformità della costruzione rispetto alla licenza edilizia, la quale per la sua natura di autorizzazione amministrativa come non pregiudica i diritti dei terzi così non è attributiva a loro favore di diritti maggiori o diversi di quelli riconosciuti dalle fonti di diritto obiettivo. Ne consegue che il proprietario di un edificio, il quale abbia effettuato la sopraelevazione di un piano, non può invocare una ragione di danno per il pregiudizio all'estetica ed alla simmetria degli edifici, nei confronti del proprietario dell'edificio contiguo, che nell'effettuare a sua volta la sopraelevazione, non si sia uniformato alle prescrizioni di ornato, poste unicamente dalla licenza edilizia e non anche da norme di legge o regolamentari, giacché siffatta condotta se per un verso determina responsabilità nei confronti della P.A.., per altro verso non può considerarsi fatto produttivo di danno risarcibile per il vicino.
** Cass. civ., sez. II, 23ottobre 1991, n. 11210, Brigidi c. Saccomandi.*