

## CENNI SULLE SOPRAELEVAZIONI E LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Appunti per il convegno  
"Sopraelevazione: ricerca di soluzioni tecniche, statiche e architettoniche  
per nuove opportunità di business"  
Rovereto, 29 Maggio 2012, ore 17:00 - Opificio delle Idee

\*

La sopraelevazione è una costruzione sopra l'ultimo piano o sopra il lastrico solare. La giurisprudenza prevalente ritiene che ci sia sopraelevazione solo quando si aumenti l'altezza dell'edificio, in particolare tramite la costruzione di uno (o più piani).

Le sopraelevazioni sono regolate dall'art. 1127 del codice civile

*Art. 1127.  
Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.*

*Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.*

*La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.*

*I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.*

*Chi fa 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, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.*

Chi può sopraelevare? Cosa si intende con proprietario dell'ultimo piano?

Il proprietario dei locali posti in cima all'edificio. È importante precisare che nel caso in cui il sottotetto sia occupato da soffitte o da altri spazi di proprietà esclusiva (che non siano semplice intercapedine), sono i proprietari di questi ultimi ad avere il diritto di sopraelevare, e non il proprietario dell'appartamento sottostante.

L'art. 1127 cod. civ. sembra considerare solo il caso del proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare che intende sopraelevare.

Ma se a voler costruire un ulteriore piano fosse un terzo, che **non è proprietario** dell'ultimo piano o del lastrico solare?

In questo caso, ci viene in soccorso l'art. 952 del codice civile che regola il diritto di superficie. Il diritto di superficie è il diritto che permette di edificare e mantenere una costruzione al di sopra di un fondo di proprietà altrui.

*Art. 952.  
Costituzione del diritto di superficie.*

*Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.*

*Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.*

Il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare può vendere area fabbricabile al di sopra del culmine massimo del tetto. In altre parole, può vendere il diritto di superficie sopra l'ultimo piano.

Infatti, la dottrina e la giurisprudenza maggioritarie ritengono che il diritto di sopraelevare possa essere oggetto di un autonomo negozio di cessione ad altri (siano questi condomini o terzi) e che detto trasferimento implichi la costituzione di un diritto di superficie. L'atto di cessione dovrà essere redatto

per iscritto.

Quindi, il terzo ha due possibilità per costruire sopra l'ultimo piano di un edificio esistente:

- acquisire il diritto di superficie
- acquistare il diritto di proprietà del lastrico solare

Cosa succede se l'ultimo piano (o il lastrico solare) appartiene a più proprietari?

Si tratta del caso, abbastanza frequente, in cui l'ultimo piano è suddiviso in più appartamenti.

Ciascun proprietario ha la facoltà di sopraelevare, pur se limitatamente alla proiezione verticale dell'area sulla quale insiste la porzione che gli appartiene (e quindi solo sopra il proprio appartamento).

Allo stesso modo, ciascun proprietario ha la facoltà di vendere il diritto di superficie, solo relativamente alla parte sopra il proprio appartamento.

### Quali sono i limiti al diritto di sopraelevare?

I limiti sono indicati nell'art. 1127 codice civile.

Rileggiamolo:

*Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, **salvo che risulti altrimenti dal titolo**. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.*

*La sopraelevazione non è ammessa **se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono**.*

*I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa **pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti**.*

In definitiva, è possibile sopraelevare rispettando quattro limiti:

**TITOLO:** si ha il diritto di sopraelevare salvo che il titolo in base a cui si possiede non stabilisca diversamente (ad es. regolamento condominiale contrattuale, che nega il diritto di sopraelevare)

**CONDIZIONI STATICHE DELL'EDIFICIO:** si tratta di un limite assoluto. Se si mette a repentaglio la staticità dell'edificio, non si può assolutamente sopraelevare. Nel caso lo si faccia, è prevista la demolizione di quanto costruito. Ed infatti è evidente che non si può permettere un'opera che potrebbe far crollare l'intero edificio.

**ASPETTO ARCHITETTONICO:** si tratta di una modifica dell'aspetto dell'edificio visibile e percepibile da chiunque, che comporta una evidente alterazione dell'aspetto complessivo, una "stonatura".

**DIMINUIZIONE ARIA E LUCE:** la nuova costruzione non deve limitare aria e luce ai piani sottostanti.

Quali sono le **conseguenze** per il mancato rispetto di questi limiti?

- nel caso non si rispetti il limite della statica dell'edificio, è prevista la demolizione della costruzione in sopraelevazione.
- nel caso si violino i limiti dell'aspetto architettonico o della diminuzione di aria e luce, le conseguenze possono essere diverse: secondo la dottrina, è sufficiente il risarcimento del danno; per la gran parte della giurisprudenza, è necessario procedere alla demolizione della sopraelevazione.

### Vi sono altri limiti o obblighi?

Occorre ricostruire il lastrico solare e e tutti gli altri spazi distrutti per effettuare la sopraelevazione (terrazza, soffitta, etc).

Inoltre, bisogna rispettare le norme relative alle distanze tra costruzioni.

Resta da valutare un'ultima questione: per sopraelevare o per cedere il diritto di superficie al fine di sopraelevare, **serve il consenso degli altri condomini?**

In linea di principio, no.

Il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare, ha il diritto di sopraelevare. E può cederlo a terzi. Allo stesso modo, se si acquista il diritto di superficie o il lastrico solare dal proprietario esclusivo, non serve il consenso degli altri condomini.

Però... forse è meglio prevenire che curare.

Considerato che vi sono limiti stabiliti per legge (i limiti indicati sopra), considerato che un condomino può sempre sostenere che ha una diminuzione di aria o di luce, oppure che vi è un pregiudizio dell'aspetto architettonico (e che la questione non è di facile risoluzione), che il condomino può chiedere il risarcimento del danno, ma anche la demolizione dell'opera in sopraelevazione (e che la giurisprudenza maggioritaria è propensa a concedere la demolizione), considerato infine che la prescrizione è ventennale (e pertanto chi sopraeleva avrebbe il timore di subire una causa da parte degli altri condomini per vent'anni), appare opportuno acquisire il consenso di tutti i condomini.

Appare evidente che non ha senso acquistare diritto di superficie per sopraelevare, per poi scoprire che gli altri condomini si oppongono alla sopraelevazione o che sono pronti a fare causa sostenendo che la sopraelevazione pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio.

Risulta quindi utile procedere ad un atto complesso con cui da una parte si acquisterà il diritto di superficie a fini di sopraelevazione dal proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare; dall'altra parte si otterrà il consenso degli altri condomini alla sopraelevazione, in modo che non vi siano resistenze per quanto riguarda la statica o il decoro architettonico o un'eventuale riduzione di aria e luce. Inoltre, può essere l'occasione per concordare l'indennità da versare agli altri condomini ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1127 codice civile.

Non vi sono forme sacramentali per acquisire il consenso dei condomini: si può ottenere il consenso di ogni condomino separatamente oppure collettivamente con una delibera condominiale.

Bisogna però prestare attenzione al fatto che non è sufficiente una delibera condominiale a maggioranza. Dato che si tratta dell'acquisto di un diritto reale (il diritto di superficie rientra nel novero dei diritti reali) è necessario che vi sia l'unanimità, richiesta dal terzo comma dell'art. 1108 codice civile che recita

*E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.*

Infine, si devono spendere due parole **sull'indennità** prevista dall'ultimo comma dell'art. 1127 che dispone:

*Chi fa 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, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.*

Dottrina e giurisprudenza hanno fornito molteplici e diverse spiegazioni per questa norma. Ritengo che la spiegazione più ragionevole sia la seguente: in caso di sopraelevazione, il valore del terreno rimane uguale, ma aumenta il numero dei piani, quindi il valore del terreno per il singolo piano diminuisce. Per tale motivo che sopraeleva deve corrispondere un'indennità agli altri condomini che vedono ridursi il valore del proprio piano.

Bisogna però dire che la sopraelevazione può costituire un "beneficio" per il condominio. Infatti, per poter sopraelevare si deve procedere ad un'analisi della statica dell'edificio, anche dal punto di vista antisismico. E questo può essere solo un vantaggio per edifici che sono stati costruiti venti o trenta anni fa.

Ed anche la sopraelevazione, da un punto di vista architettonico, se fatta con "gusto" e con un criterio estetico, può aumentare il valore dell'edificio nel suo complesso.