

La sopraelevazione:

La sopraelevazione è una elevazione di nuovi piani o di nuove fabbriche, secondo quanto dettato dalla norma. Devono dunque esistere due condizioni essenziali: l'elevazione, di nuovi piani o di nuove fabbriche, oppure entrambe. Ai fini dell'art. 1127 c.c. la sopraelevazione è costituita dalla realizzazione di nuove opere o nuove fabbriche che superino l'originaria altezza dell'edificio. Una sopraelevazione è ravvisabile solo in presenza di intervento in edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura, del tetto, o lastrico solare del fabbricato, e che venga a interessare la colonna d'aria sovrastante lo stabile (Cass. Sez. II Civ. sent. 12173 del 14.11.1991). Da escludere, la riscontrabilità di un rialzo di un sopralzo e l'applicazione della normativa (art. 1127 c.c.) nel caso di lavori che non incidano sul posizionamento della copertura dell'edificio, pur se gli stessi investano la struttura e il modo d'essere di tale copertura.

Limiti alla sopraelevazione:

Il caso in cui la sopraelevazione pregiudichi le condizioni statiche dell'edificio;

Il caso in cui la sopraelevazione pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio;

il caso in cui la sopraelevazione diminuisca notevolmente la luce e l'aria dei piani sottostanti

L'opposizione alla sopraelevazione che violi i limiti di cui all'art.1127, comma 3, c.c. può esser fatta valere prima dell'inizio dei lavori e dopo che la nuova opera sia stata costruita, dal condominio o da ciascun condomino. Il condominio tramite il suo amministratore, può chiedere la demolizione dell'opera di sopraelevazione che violi i limiti di cui all'art.1127, comma 3, c.c., ma non è legittimato a chiedere il risarcimento del danno se non espressamente autorizzato da una delibera assembleare adottata con le maggioranze di cui all'art.1136 c.c.

Il conduttore e l'usufruttuario non sono titolari del diritto di opporsi.

Cass. Civ. sez. II, 16 giugno 2005 n. 12880

“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, comma 1, 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 l'obbligo di pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione, poiché al titolo in questione, ai sensi dell'art. 1124 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 degli originari stipulanti.”