

SULL'INDENNITÀ DI SOPRAELEVAZIONE

L'art.1127 c.c. quarto comma prevede che *“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**”*.

Il calcolo dell'indennità parte, quindi, da quello che è il valore dell'area su cui si edifica la sopraelevazione ossia l'area su cui sorge l'edificio sulla quale si costruisce la sopraelevazione.

In proposito la Suprema corte di Cassazione ha precisato che *“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).

Il valore del suolo su cui si effettua la sopraelevazione deve essere quello del momento in cui si esercita il diritto di sopraelevazione inoltre, è la stessa norma, oggetto d'analisi che parla di valore “attuale”.

Si veda in proposito si veda Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1981, n. 4861, in *Arch. civ.* 1982, 288 : “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”.

Definito il valore alla base del calcolo, esso va diviso per il numero di piani totali, comprensivo di quello, o quelli, oggetto della sopraelevazione. Nel conteggio dei piani non si tiene conto delle cantine (OCCHIARA, *La sopraelevazione degli edifici in condominio*, cit., pag. 558; A. ZACCARIA, *sub art. 1127 c.c.*, in *Commentario breve al codice civile*, op. cit., pag. 841; M. DE TILLA, *Se la costruzione di pensiline faccia sorgere il diritto all’indennità di sopraelevazione*, cit., pag. 621)

Dalla divisione del valore dell’area per il numero dei piani si ottiene un importo che rappresenta l’indennità relativa all’intero edificio e dal quale **bisogna ancora detrarre la quota spettante al sopraelevante.**

La detrazione della quota spettante a chi sopraeleva, che si compie dall’indennità relativa all’intero edificio, al fine di ottenere l’importo da suddividere tra i restanti condomini, è giustificata dal fatto che anch’egli subisce una riduzione della sua iniziale partecipazione sul suolo. Tale detrazione si ritiene, quindi, che non sia da farsi quando a sopraelevare sia un terzo estraneo al condominio, il quale non essendo proprietario di alcun precedente piano non può vedersi ridotta in alcun modo una quota che non aveva.

L’importo dell’indennità così ottenuto è ancora da ripartirsi tra i vari piani e, nell’ambito di ogni piano, tra i vari proprietari su di esso presenti

Nel nostro caso la sopraelevazione è solo parziale perché coinvolge un’area di mq 78,50, quindi sulla scorta di quanto chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione Civile del 21.08.2003, n.12292 “L’indennizzo

di sopraelevazione ex art. 1127 c.c., va determinato dividendo l'importo relativo all'area su cui insiste l'edificio, **o la parte di questo che viene sopraelevata, per il numero di piani** – compresi quelli di nuova costruzione - diminuendo, poi il quoziente della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione ed infine ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani preesistenti. In senso conforme si veda Cass. Civ. 18.05.1967 n. 1055 in Foro It. 1967, I, 1147.

