

## I CONDOMINI NON POSSONO OPPORSI AL SOPRALZO

*Sono proprietario di un appartamento situato all'ultimo piano di un condominio di 19 alloggi a Pietra Ligure (SV) costruito nel 1973. Dall'atto in mio possesso risulta che il costruttore si riserva il sottotetto. Ora, approfittando di una legge per il recupero dei sottotetti, intende costruire due mansarde con relativo ampliamento. La maggioranza dei condomini è contraria: è necessaria l'approvazione dei condomini? E' dovuta un'indennità per la svalutazione del mio alloggio?*

*[195661] Pasquale Carosso - CASTAGNOLE LANZE*

L'articolo 1127 del Codice civile attribuisce il diritto di soprizzo al proprietario dell'ultimo piano oppure al proprietario esclusivo del lastrico solare. Per le case coperte da tetto, i cui sottotetti siano di proprietà esclusiva, per ultimo piano deve intendersi quello del sottotetto e non il sottostante ultimo piano, sicché il diritto di soprizzo spetta al proprietario dei solai-soffitte o abbaini e non già ai proprietari dei piani sottostanti (Cassazione 10 luglio 1945, n. 537). In ogni caso, il diritto di soprizzo è un diritto autonomo e quindi trasferibile separatamente dalla proprietà dell'ultimo piano o del lastrico solare. La riserva di proprietà può competere anche all'originario proprietario costruttore e questa riserva può concretizzarsi quando l'edificio ha un'ordinaria copertura a tetto e figure nell'atto di vendita delle porzioni immobiliari all'ultimo piano o negli atti di acquisto di tutti i condomini o sia inserita nei regolamenti contrattuali di condominio, allegati agli atti di acquisto registrati e trascritti. In tema di rinuncia all'indennità di soprizzo, contenuta negli atti notarili, la Cassazione 5 settembre 1956, n. 3181, ha puntualizzato che pur essendo unico titolare per avvenuta cessione del diritto di sopraelevazione, il condomino interessato non può ritenersi esonerato dall'obbligo giuridico dell'indennizzo a favore dei condomini dell'edificio, quali titolari del suolo e quindi della colonna d'aria sovrastante, atteso il vantaggio conseguente a un più ampio sfruttamento della colonna d'aria, che importa un sacrificio del contrapposto diritto dei condomini, posto che l'indennità prevista dalla legge non è il corrispettivo del diritto di comunione della terrazza ma è relativa all'aggravio tollerabile dei muri maestri, al maggior uso a cui soggiacciono le parti comuni dei fabbricati, alla più intensa utilizzazione dell'area su cui l'intero edificio sorge. Nel caso del lettore, rimane tuttavia da accertare in

concreto se il recupero dei sottotetti integri una vera e propria sopraelevazione ai sensi dell'articolo 1127 del Codice civile, tale da configurare un vero e proprio nuovo piano (Cassazione 22 maggio 2000, n. 6643). In ogni caso, l'esercizio della facoltà di soprizzo non è soggetto ad alcuna autorizzazione preventiva degli altri condomini, i quali possono solo opporsi, nei casi previsti dal comma 2 e 3 dell'articolo 1127 del Codice civile.