

COSE di CASA

IL MENSILE PER VIVERE MEGLIO LA CASA

83 MQ PANORAMICI
CON PEZZI STORICI DI DESIGN

TRILOCALE PIÙ LUMINOSO E
VIVIBILE CON NUOVI LUCERNARI

100 MQ RIQUALIFICATI ANCHE
PER RISPARMIARE ENERGIA

IDEE DA COPIARE

- **PARQUET A DOGHE SLIM**
- **VETRATE INVECE DI PARETI**

DIVANI A DUE E TRE POSTI
VERSATILI E MULTITASKING

SUPER COMFORT IN **CAMERA**

MADIE, SCAFFALI & CO.

ARREDARE IN STILE **COLONIALE**

COLORI AZZURRO E ROSA NEL
BAGNO CONTEMPORANEO

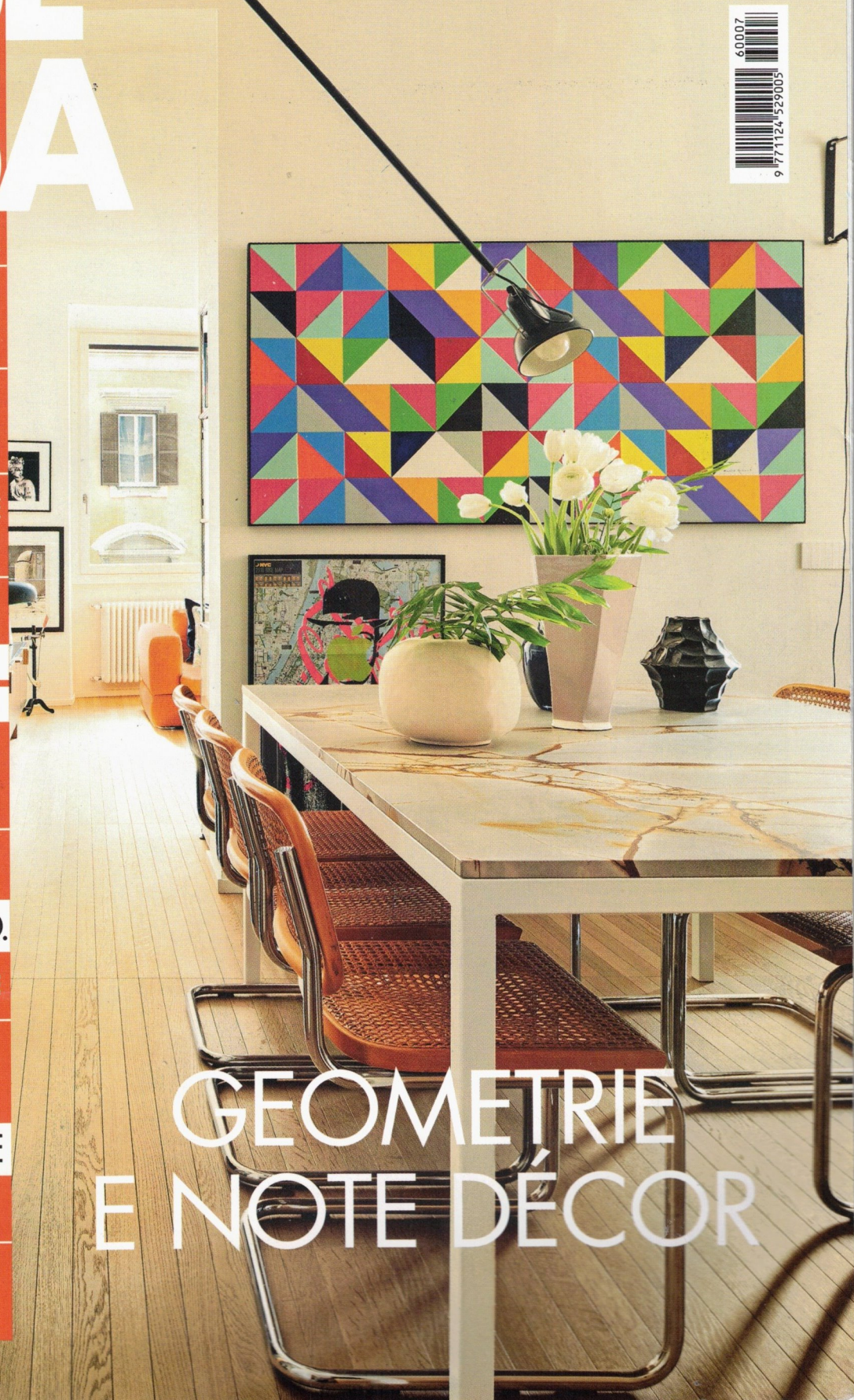
PULIRE CON IL VAPORE

SERRAMENTI SCORREVOLI

CASA PROTETTA PRIMA
DI PARTIRE PER LE VACANZE

N. 7 LUGLIO 2026

Cucine & elettrodomestici
SOLO **2,50 €**



GEOMETRIE E NOTE DÉCOR

LA SOPRAELEVAZIONE IN CONDOMINIO

È un diritto del proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare che non richiede il nullaosta assembleare: laddove consentito, **è vincolata da limiti statici e/o architettonici** e implica il pagamento di un indennizzo a tutte le proprietà sottostanti

Chi possiede un appartamento all'ultimo piano può eseguire, senza la necessità di ottenere il via libera dall'Assemblea, **interventi edilizi che innalzino il fabbricato condominiale**, aumentando così la superficie calpestabile a sua disposizione.

- Si tratta del cosiddetto **diritto di sopraelevazione**, regolato dall'articolo 1127 del Codice civile.
- La norma specifica che però l'intervento non è ammesso nel caso in cui le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano, venga pregiudicato l'aspetto architettonico dell'edificio o, ancora, infici notevolmente l'aeroilluminazione dei piani sottostanti.
- Il via libera è, inoltre, **subordinato alla compatibilità con il piano urbanistico** del Comune in cui si trova l'immobile oggetto dell'intervento: molti regolamenti edilizi infatti non consentono aumenti di superficie oltre il 20% del volume esistente, anche se non previsto per legge. Infine, non si può innalzare in caso di preciso divieto insito nell'atto costitutivo del condominio, nel regolamento condominiale, nell'atto di acquisto o in un successivo contratto.
- Molto importanti sono le **verifiche statiche dell'edificio**, per valutare se sia in grado di sostenere uno o più nuovi piani.
- Secondo un diffuso, nonché controverso, orientamento della giurisprudenza però, neppure la realizzazione di eventuali **opere di consolidamento** a carico di chi intenda sopraelevare basterebbe per procedere.
- Ne consegue che, seppure in teoria, la sopraelevazione sia un diritto riconosciuto dalla legge, la sua applicazione pratica si rivela spesso complicata e onerosa.



L'articolo 1127 del Codice civile "Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio" specifica che l'elevazione, spettante al proprietario dell'ultimo piano (salvo che risulti altrimenti dal titolo), può riguardare sia ulteriori livelli aggiuntivi sia nuove fabbriche. La dottrina si divide sul diritto del proprietario: per alcuni si tratta di un autonomo diritto di superficie che separa la proprietà del nuovo costruito da quella del piano su cui poggia (che resta del condominio), per altri di una facoltà spettante al proprietario in quanto tale. Si tratta di un diritto comunque imprescrittibile, quindi non soggetto a scadenza o a prescrizione. L'articolo prevede anche la corresponsione di una indennità agli altri condomini e la ricostruzione "del lastrico solare di cui tutti (o parte) avevano il diritto di usare".

CHI PUÒ AVERE DIRITTO

Oltre al proprietario dell'immobile sito all'ultimo piano, il diritto di sopraelevazione spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare - la superficie che funge da copertura dell'intero stabile - o ad altri soggetti, anche estranei al condominio, che

abbiano acquistato dalle due figure suddette tale diritto. La giurisprudenza ha chiarito a più riprese che il diritto di sopraelevazione in forza al proprietario esclusivo del lastrico solare è valido anche nel caso in cui quest'ultimo non possieda altre proprietà nel

condominio. Mentre qualora il lastrico abbia più proprietari, la sopraelevazione può avvenire solo di comune accordo, con i comproprietari chiamati a provvedere al pagamento della realizzazione in proporzione della propria quota.

I PERMESSI EDILIZI NECESSARI

Quando la sopraelevazione **comporta un aumento di volume e/o modifica la sagoma o i prospetti dell'edificio** viene assimilata a nuova costruzione o a una ristrutturazione edilizia "pesante" e pertanto richiede il **permesso di costruire** (a parte alcuni casi specifici previsti da leggi regionali e locali). • Tale abilitazione è rilasciata dall'ufficio comunale competente, previo deposito di una pratica a firma di un professionista abilitato, che includa anche **progetto e relazione strutturali, calcoli e verifiche sismiche e eventuale benessere del Genio Civile**, nonché la **verifica di distanze e altezze** nel rispetto degli strumenti urbanistici locali. • In taluni casi, ulteriori vincoli - ad esempio di tipo storico/paesaggistico o idrogeologico - comportano **atti di assenso aggiuntivi**, come l'autorizzazione paesaggistica o il nulla osta della Soprintendenza. • E a seconda delle situazioni e delle opere, il Comune può richiedere anche il **pagamento di oneri** di urbanizzazione. • Vanno a volte in deroga (non conteggiati) i **volumi tecnici** degli impianti, privi di autonomia funzionale e incremento di superficie o volume, e interventi minimi come le **serre bioclimatiche su lastrico solare**.

GLI INDENNIZZI AGLI ALTRI PROPRIETARI

Oltre a sostenere il costo dell'intervento, chi beneficia della sopraelevazione è obbligato a **corrispondere un indennizzo agli altri condomini**.

• Questi ultimi, infatti, in quanto comproprietari del suolo su cui sorge l'edificio, vengono privati della disponibilità della colonna d'aria sovrastante l'ultimo piano.

• Secondo il Codice civile, l'indennità è **pari "al valore attuale dell'area"** da occuparsi con la nuova costruzione **diviso per il numero dei piani, compreso quello da edificare**, detratto l'importo della quota spettante al beneficiario dell'opera. Inoltre, il condomino che procede alla sopraelevazione è tenuto a **ricostruire il lastrico solare**.

• Con la dicitura "valore dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica" non si intende quello

del lastrico solare o dell'area sovrastante, ma il **valore del suolo su cui sorge l'edificio**, calcolato al momento della sopraelevazione e non dopo l'edificazione, per la parte corrispondente alla proiezione verticale della nuova costruzione.

• La cifra dell'indennità si ottiene dunque dividendo il prezzo del suolo per il **numero dei piani (compreso quello - o quelli - di nuova realizzazione)** e sottraendo dal risultato ottenuto la quota parte che sarebbe a carico del condomino sopraelevante.

• Se si tratta dell'**aggiunta di più piani**, l'indennità si calcola dividendo il valore del suolo per il numero finale dei

livelli dell'edificio e si moltiplica il quoziente ottenuto per il numero di quelli di nuova costruzione. Dopodiché, al risultato finale occorre sottrarre la quota che spetterebbe al condomino sopraelevante.

• Nel calcolo delle indennità **il livello delle cantine non deve essere conteggiato**, in quanto considerato accessorio alle unità immobiliari.

• Trattandosi di un diritto di credito, **il termine della prescrizione per richiedere l'indennità è decennale** e, in caso di ritardato pagamento, devono essere versati gli interessi, previa però messa in mora del debitore da parte degli altri condomini.

QUANDO OPPORSI

Nel caso in cui un'opera di sopraelevazione comprometta le caratteristiche statiche e/o architettoniche del complesso preesistente, i restanti condomini possono opporsi (anche a lavori già conclusi) e chiedere al proprietario responsabile il ripristino della situazione originaria, nonché un risarcimento dei danni.

Attenzione però: qualsiasi azione di opposizione va in prescrizione dopo 20 anni. Trascorso tale lasso di tempo, chi ha realizzato l'opera acquisisce infatti il diritto di mantenimento per usucapione. Fatto salvo però che il nuovo intervento in questione non abbia compromesso la stabilità strutturale dell'edificio oppure siano stati rilevati e accertati abusi edilizi da parte delle autorità competenti.

L'INDENNITÀ È DOVUTA ANCHE SE IL PROPRIETARIO DELL'ULTIMO PIANO SI LIMITA A TRASFORMARE LOCALI PREESISTENTI CON INCREMENTO DI SUPERFICIE E VOLUME