

Le sopraelevazioni tra disciplina civilistica e disciplina amministrativa

La sopraelevazione e la sua natura giuridica.

Individuazione delle diverse fattispecie e del necessario titolo abilitativo dei lavori. Rapporti tra disciplina civilistica e amministrativa. Casistica giurisprudenziale.

a cura di **Gianluca Sposito***

LA QUESTIONE

Cosa si intende per sopraelevazione? Qual è la sua natura giuridica e come si intersecano le discipline civilistica e amministrativa? Quali differenze sussistono tra la sopraelevazione e gli interventi di ristrutturazione?

INTRODUZIONE

La problematica delle sopraelevazioni è un tema particolarmente sentito (specie nelle realtà delle cittadine di medie dimensioni) che ha peraltro costituito oggetto di recenti pronunce del Giudice Amministrativo e del Giudice Ordinario.

Il fenomeno può infatti essere affrontato almeno sotto tre distinti punti di vista, strettamente collegati tra loro, e precisamente:

- tecnico-realizzativo (realizzabilità tecnica dell'intervento);
- amministrativo (problematiche connesse all'ottenimento del necessario titolo abilitativo dei lavori);
- civilistico-condominiale (rapporti con i comproprietari del fabbricato e, in genere, con i terzi interessati).

LE NORME

Legge 3 febbraio 1974, n. 64 – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Art. 14 – Sopraelevazioni

*Avvocato del Foro di Pesaro e docente di Argomentazione giuridica e retorica forense presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Urbino "Carlo Bo".

Legge 28 gennaio 1977, n. 10 – Norme per la edificabilità dei suoli.

Art. 4 – *Caratteristiche della concessione*

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico dell'edilizia.

Art. 90 – *Sopraelevazioni*

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:

- a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente capo;
- b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme della presente legge.

2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

LA FATTISPECIE

Il concetto di sopraelevazione nel linguaggio comune come nella accezione giuridica del termine sta a significare l'edificazione sopra una costruzione già esistente della quale viene elevata l'altezza.

Disciplina codicistica

La possibilità di costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio è, come noto, prevista dal Codice civile con l'art. 1127, il quale stabilisce che il proprietario dell'ultimo piano di un edificio, come il proprietario esclusivo di un lastrico solare, possono, a determinate condizioni dettate dallo stesso articolo, «elevare nuovi piani o nuove fabbriche».

La maggior parte degli autori¹ ritiene che il diritto di sopraelevazione sia una specie del diritto superficario, che ha un contenuto economico proprio, valutabile separatamente da quello degli altri piani². Alcuni precisano che la facoltà di sopraelevazione sarebbe basata sul principio dell'accessione, in quanto il condominio sarebbe costituito dalla somma di tanti diritti di superficie spostantisi verso l'alto³.

Altri autori ravvisano nell'art. 1127 c.c. una forma di espropriazione forzata, ovvero di trasferimento coattivo del diritto di costruire (e del diritto sull'area fabbricabile) dei condomini al proprietario dell'ultimo piano⁴.

Posizione, tuttavia, più aderente al dato normativo è quella che ravvisa nel diritto in esame un

¹ Un quadro piuttosto completo è offerto da COCCHIARA, «La sopraelevazione degli edifici in condominio», in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2000, 547 ss. Particolarmente interessanti, sul piano civilistico, le osservazioni svolte – relativamente alla differenza tra l'istituto della superficie e la figura del condominio negli edifici, nonché tra lo ius ad aedificandum e il diritto di sopraelevazione – da TRINCILLO, «Breve analisi dei rapporti tra diritto di superficie ed edificio in condominio. Il diritto di sopraelevazione previsto dall'art. 1127 c.c.», in *Riv. notariato*, 2002, 1129 ss.

² SALIS, *Il condominio negli edifici*, 1959, 213 ss.; PUGLIESE, «Della superficie», in *Comm. SCIALOJA-BRANCA*, 469 ss.; VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1967, vol. I.

³ SALIS, «L'indennità di sopraelevazione nel condominio», in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1957, 102 ss.; BALBI, *Il diritto di superficie*, Torino, 1947.

⁴ GIORDANO, «Il fondamento giuridico della facoltà di sopraelevazione e l'art. 12 del D.L. 15 gennaio 1934», in *Servitù prediali e condominio*, vol. III, 1940.

diritto o facoltà accessoria al diritto di proprietà dell'ultimo piano, cui è attribuita una preferenza rispetto agli altri condomini proprio perché a diretto contatto con l'area sovrastante⁵.

Testo unico in materia di edilizia

Per quanto riguarda le disposizioni legislative in materia di edilizia, il Testo unico (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) dedica alle sopraelevazioni l'art. 90 che, facendo proprio e adeguando il contenuto dell'articolo 14 della legge 3 febbraio 1974, n. 64, consente le sopraelevazioni nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, stabilisce che è consentita la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme dello stesso testo unico, con la previsione del limite di un piano per gli edifici che siano non in cemento armato ma in muratura. Al secondo comma lo stesso articolo aggiunge che «l'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico».

Il Testo unico limita, dunque, il concetto di ristrutturazione edilizia alla sostanziale identità, per forma, volume e altezza, del complesso edilizio sul quale si operano gli interventi anche quando porti a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, mentre la ricostruzione (dopo la demolizione) di un immobile diverso per volumi o anche solo per la sagoma (a parità di volumi) dall'immobile preesistente comporta la realizzazione di un immobile nuovo con applicazione della disciplina urbanistica prevista per le nuove edificazioni.

In linea con tale formulazione, l'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001 precisa che gli interventi di ristrutturazione edilizia possono anche portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e nella maggior latitudine della modifica apportata dal D.Lgs. n. 301/2002 comprende fra gli interventi di ristrutturazione anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente. E, ancora, l'art. 10, comma 1, lett. c), del cit. D.P.R. n. 380/2001 precisa che sono subordinati al permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume della sagoma dei prospetti e delle superfici.

LA GIURISPRUDENZA

Il concetto di "sopraelevazione"

Perché possa parlarsi di sopraelevazione l'intervento edilizio deve essere effettuato sopra un fabbricato già esistente e deve avere a oggetto una nuova costruzione con aumento della superficie di ingombro e della volumetria.

In merito alla natura giuridica di questo particolare istituto, la giurisprudenza ha avuto modo di sottolineare come, sebbene da un punto di vista meramente materiale la sopraelevazione

⁵) SALIS, «Sopraelevazione dell'edificio», in *Novissimo Dig. it., XVII, Torino, 1970, 903 ss.*; BRANCA, *Comunione-Condominio negli edifici*, in *Comm. SCIALOJA-BRANCA, VI, 513 ss.*

possa esser considerata come una nuova costruzione (nella misura in cui, mediante la trasformazione dell'ambiente fisico, realizza una nuova entità edilizia prima inesistente), in realtà essa è quella nuova costruzione realizzata non già su un'area libera, bensì con il rialzo di uno o più piani di un fabbricato già edificato, con ciò concretando una fattispecie giuridica *sui generis* e peculiare e, quindi, non assimilabile alla costruzione *ex novo* propriamente detta⁶.

Principio giurisprudenziale consolidatissimo è quello secondo cui si è in presenza di una sopraelevazione anche quando l'aumento dell'altezza del fabbricato sia di dimensioni ridotte e la creazione di volume aggiuntivo non sia rilevante⁷. È stato anche precisato che la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione (mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio) di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su terrazza di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento, quando la terrazza sia quella dell'ultimo piano o piano attico dell'edificio condominiale (ed assolve perciò come lastrico solare alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio) va considerata come sopraelevazione ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare⁸.

Invece, nel caso di modificazione solo interna, quindi contenuta negli originari limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura, non si configura una sopraelevazione perché mancherebbero in tal caso le nuove opere nell'area sovrastante il fabbricato. In particolare, non è configurabile sopraelevazione nel caso di modificazioni soltanto interne contenute negli originari limiti del fabbricato⁹. Così come la ristrutturazione e utilizzazione di sottotetti, soffitte e analoghi spazi non praticabili destinati a isolare il corpo di fabbrica dalla sua copertura, non comporta sopraelevazione, in quanto si tratta di modificazioni soltanto interne, contenute negli originari limiti dell'edificio senza alcun aumento della sua altezza.

La distinzione tra sopraelevazione e interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria

► L'orientamento del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha più volte ribadito il principio secondo cui la ristrutturazione edilizia *ex art. 31, lett. d)*, legge n. 457/1978 include anche la ricostruzione dell'edificio demolito purché la diversità del nuovo organismo edilizio consista nel ripristino o nel-

⁶) *Cons. Stato, Sez. V, 4 novembre 1997, n. 1245, in Foro amm., 1997, 3023.*

⁷) *Cass. civ. 5 luglio 2000, n. 8954, in Giust. civ. mass., 2000, 1492; Cass. civ. 24 maggio 2000, n. 6809, in Giust. civ. mass., 2000, 1103; Cass. pen. 15 giugno 1998, n. 1898, in Urbanistica e appalti, 1999, 913.*

⁸) *Cass. civ., Sez. II, 14 novembre 1991, n. 12173, in Giust. civ., 1992, I, 2771.*

⁹) *Cass. civ. 20 luglio 1999, n. 7764, in Giur. it., 2000, 730.*

la sostituzione di alcuni elementi del fabbricato stesso, e non la realizzazione di nuovi volumi¹⁰: in tale ultimo caso l'intervento va considerato come nuova costruzione, soggetto alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche in vigore al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

► Le previsioni di legge

In linea con tale formulazione, l'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001 precisa, come si è detto, che gli interventi di ristrutturazione edilizia possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e nella maggior latitudine della modifica apportata dal D.Lgs. n. 301/2002 comprende fra gli interventi di ristrutturazione anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente. E, ancora, l'art. 10, comma 1, lett. c), del cit. D.P.R. n. 380/2001 precisa che sono subordinati al permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume della sagoma dei prospetti e delle superfici.

Ciò che però le disposizioni in esame non prevedono è il limite in cui possono essere effettuate le modifiche nel nuovo fabbricato affinché questo sia compatibile con il criterio di ristrutturazione senza debordare nella nuova costruzione diversa dalla precedente e come tale soggetta a valutazione alla luce degli strumenti urbanistici in vigore al momento del rilascio del titolo. L'intero coacervo delle disposizioni esaminate focalizza l'attenzione sulla modifica del precedente manufatto tale da non alterare la sua compatibilità con lo strumento urbanistico in vigore al momento della demolizione. Laddove questo limite venga superato è infatti necessaria la nuova valutazione di compatibilità con lo strumento urbanistico in vigore¹¹.

► La casistica giurisprudenziale

Venendo alla casistica offerta dalla giurisprudenza, si rileva anzitutto come l'innalzamento (pur modesto) di un tetto idoneo a determinare un incremento volumetrico costituisce sempre una sopraelevazione in quanto la ristrutturazione edilizia «comporta, al massimo, la demolizione e la successiva ricostruzione del fabbricato, purché il nuovo edificio sia fedele a quello preesistente»¹². Anche la ricostruzione del tetto con una diversa pendenza (e, quindi, con una altezza superiore a quella preesistente) comporta un aumento di volumetria e incide sulla stessa consistenza fisica dell'immobile: pertanto, è opera che necessita di permesso di costruire¹³.

Viceversa, la sostituzione della copertura a lastrico solare con un tetto a falde, «non può essere qualificato come intervento di manutenzione straordinaria e richiede la concessione edilizia perchè l'opera si risolve in un aumento del volume e in una, pur conte-

¹⁰ Cons. Stato, Sez. V, 5 marzo 2001, n. 1246, in Foro amm., 2001, 486.

¹¹ Cons. Stato, Sez. V, 7 settembre 2004, n. 5867.

¹² Cons. Stato, Sez. V, 27 settembre 1999, n. 1183. Già in precedenza il Consiglio di Stato aveva chiarito che la ristrutturazione edilizia comporta che l'organismo interessato dai lavori, pur potendo risultare in tutto o in parte diverso dal precedente, deve rimanere o ritornare il medesimo per forma, volume e altezza: Cons. Stato, Sez. V, 26 febbraio 1992, n. 143.

¹³ Cons. Stato, Sez. V, 13 luglio 1992, n. 646, in Cons. Stato, 1992, I, 1992.

nuta, sopraelevazione»¹⁴. Né può essere considerato “volume tecnico” poiché questo si identifica con lo spazio destinato a comprendere le parti degli impianti tecnici che, per la loro funzionalità, non possono essere contenute nelle parti di edificio, realizzabili entro i limiti volumetrici previsti dalla legge.

A maggior ragione «la realizzazione di locali tipo mansarda, ottenuta mediante la sopraelevazione del tetto e la suddivisione delle falde rialzate con un muro, non costituisce intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì opera per la quale è necessaria la concessione edilizia»¹⁵.

Sopraelevazione e distanze delle costruzioni dai confini

Il Consiglio di Stato ha osservato che, nella realizzazione delle opere, occorre aver riguardo ai confini reali tra gli immobili interessati e non a quelli risultanti dalla documentazione catastale o dai c.d. confini urbanistici (che potessero derivare da regolamenti di confine tra lotti)¹⁶. La Corte ha spesso affrontato alcune problematiche relative alle sopraelevazioni soffermandosi, in particolare, sul possibile contrasto tra le “preesistenze” e la normativa urbanistica vigente. In pratica, se il piano terra è stato realizzato in difformità alla disciplina edilizia, non è detto che – solo per questo motivo – possa essere assentita una sopraelevazione in contrasto con la normativa vigente.

Il Consiglio di Stato ha affermato che, se i piani sottostanti (e su cui si vuole sopraelevare) non sono conformi alla normativa vigente al momento della realizzazione delle nuove opere, ciò non implica che queste ultime debbano essere autorizzate anzi, al contrario, il relativo permesso di costruire deve senz'altro essere negato. Ed il principio appare chiaro: si vuole evitare di far reiterare un abuso.

La sopraelevazione in località sismica

In base all'art. 17 della legge n. 64 del 1974 (v. art. 93 del Testo Unico) chi vuole eseguire in località sismica una costruzione, sopraelevazione o riparazioni è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione.

Il Sindaco (oggi il dirigente dell'U.T.C.), responsabile del governo urbanistico del territorio comunale, prima di rilasciare una concessione edilizia (oggi permesso di costruire) in una località classificata sismica e per la quale è necessaria la preventiva autorizzazione degli uffici competenti, è tenuto ad accertare la regolarità di tale autorizzazione, nei suoi profili di ordine formale, in quanto tali profili si riflettono sul titolo concessorio, invalidandolo se irregolari¹⁷.

¹⁴ Cass. pen., Sez. III, 6 maggio 1994.

¹⁵ Cass. pen. 7 aprile 1988.

¹⁶ Cons. Stato, Sez. V, 28 marzo 2003, n. 3644.

¹⁷ Cons. Stato, Sez. V, 14 luglio 2003, n. 4165, in Foro amm., Cons. Stato, 2003, 2244. Nel caso di specie, la costruzione di cui alla concessione edilizia assentita era alta 18 metri mentre, in base alla normativa antisismica contenuta nel Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 16 gennaio 1996, n. 19, non avrebbe dovuto superare gli undici metri – distanza dal ciglio stradale.

SOPRAELEVAZIONE E LICENZA EDILIZIA
TAR Lazio, Latina, 10 maggio 2004, n. 259

Costituisce costruzione, necessitante di titolo abilitativo per la sua rilevanza edilizia, ambientale, estetica e funzionale, ogni attività che modifichi stabilmente lo stato dei luoghi con materiale posto sul suolo, pur in assenza di opere di muratura in sopraelevazione, dovendosi a tal fine valutare la totale consistenza dell'opera realizzata (nella specie, è stata ritenuta sottoposta a concessione edilizia, in quanto non assimilabile a mero pergolato, la struttura in legno imbullonata a una piattaforma di cemento di mq. 17 circa, pavimentata in cotto). (*Foro amm., TAR, 2004, 1484*)

Consiglio di Stato, Sez. V, 21 novembre 2003, n. 7539

Titolari dello *ius aedificandi*, nel caso di sopraelevazione o nuova fabbrica in un edificio di proprietà condominiale, sono unicamente i soggetti che hanno il potere giuridico di realizzare le predette costruzioni e, quindi, i soggetti indicati dall'art. 1127 c.c., ossia il proprietario dell'ultimo piano e il proprietario esclusivo del lastrico solare. (*Foro amm., CDS, 2003, 3384*)

Consiglio di Stato, Sez. V, 21 novembre 2003, n. 7535

Nel caso di edificio di proprietà condominiale, sono titolari dello *ius aedificandi* per la realizzazione di sopraelevazioni i soggetti che hanno il potere giuridico di costruirle.

TAR Piemonte, Sez. I, 19 novembre 2003, n. 1603

Ai fini dell'individuazione della tipologia di un intervento edilizio, il concetto di sopraelevazione si differenzia da quello di mero innalzamento, dovendosi considerare che quest'ultimo, specie se modesto e inidoneo a determinare un incremento volumetrico, può risultare compatibile con la nozione di ristrutturazione "lieve", mentre non altrettanto può affermarsi nel caso di una sopraelevazione che sia inscindibilmente connessa all'incremento volumetrico in ragione di un rapporto di causa ed effetto e che sia quindi diretta all'accrescimento della cubatura di un fabbricato. (*Foro amm., TAR, 2003, 3164*)

Consiglio di Stato, Sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529

Nel caso di sopraelevazione o nuova fabbrica in un edificio di proprietà condominiale, la legittimazione all'ottenimento del titolo edificatorio spetta, ex art. 1127 c.c., al proprietario dell'ultimo piano e a quello esclusivo del lastrico solare, disposizione civilistica che, disciplinando compiutamente lo sfruttamento delle residue capacità di costruzione dell'edificio, si proietta sulla normativa amministrativa contenuta nelle norme regolanti lo sfruttamento edilizio dei suoli. (*Riv. giur. edilizia, 2004, I, 950*)

TAR Puglia, Lecce, Sez. I, 14 agosto 2003, n. 5492

Nelle ipotesi di sopraelevazione va assicurato il rispetto della sopravvenuta disciplina regolamentare integrativa di quella dettata dal codice civile, dovendosi effettuare la sopraelevazione del fabbricato rispettando la diversa distanza legale stabilita da tale disciplina, con la conseguenza che, nei casi in cui lo strumento urbanistico locale successivamente intervenuto abbia sancito l'obbligo inderogabile di osservare una determinata distanza dal confine maggiore rispetto a quella della originaria costruzione, è da escludere il diritto a sopraelevare in allineamento con la stessa, essendo inoltre irrilevante che i preesistenti edifici siano stati realizzati in aderenza. (*Foro amm., TAR, 2003, 2386*)

Cassazione civ. 23 ottobre 1991, n. 11210

Il diritto al risarcimento dei danni di cui all'art. 872 c.c. presuppone la violazione delle norme di legge o regolamento in materia edilizia e non l'eventuale difformità della costruzione rispetto alla licenza edilizia, la quale per la sua natura di autorizzazione amministrativa come non pregiudica i diritti dei terzi così non è attribuita a loro favore di diritti maggiori o diversi di quelli riconosciuti dalle fonti di diritto obiettivo. Ne consegue che il proprietario di un edificio, il quale abbia effettuato la sopraelevazione di un piano, non può invocare una ragione di danno per il pregiudizio all'estetica e alla simmetria degli edifici, nei confronti del proprietario dell'edificio contiguo, che nell'effettuare a sua volta la sopraelevazione, non si sia uniformato alle prescrizioni di ornato, poste unicamente dalla licenza edilizia e non anche da norme di legge o regolamentari, giacché siffatta condotta se per un verso determina responsabilità nei confronti della P.A., per altro verso non può considerarsi fatto produttivo di danno risarcibile per il vicino.

LA DOTTRINA
Autorizzazione e titolo abitativo di cui all'art. 90 T.U.

L'art. 90, comma 1, consente, nell'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti, la sopraelevazione:

- a) di un piano per gli edifici in muratura;
- b) di edifici in cemento armato, normale e precompresso, in acciaio e a pannelli portanti.
- Il comma 2, invece, contiene una disposizione nuova rispetto alla previsione della legge n. 64/1974. Essa sancisce la necessità del rilascio di una preventiva certificazione del competente ufficio tecnico regionale in ordine alla concreta fattibilità dell'intervento. In particolare, la norma richiede che tale certificazione specifichi:
- a) il numero massimo dei piani che è possibile realizzare in sopraelevazione: tale circostanza non può che riferirsi, come sottolinea tutta la dottrina¹⁸, esclusivamente alle ipotesi contemplate alla lettera b) del precedente comma, dal momento che nella lettera a) si fa riferimento alle sopraelevazioni di un solo piano;
- b) l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico (ciò in considerazione del fatto che l'aumento dei piani di un edificio potrebbe comportare una minore capacità della struttura di resistere alle sollecitazioni sismiche)¹⁹.

Infine, l'ultimo comma dell'art. 90 parla impropriamente²⁰ di "autorizzazione", essendo invece pacifico che il titolo abilitativo che consente la sopraelevazione di un edificio esistente – a prescindere dal fatto che quest'ultimo sia o meno situato nelle c.d. zone sismiche – altro non può essere che il "permesso di costruire", in quanto si tratta di interventi edilizi che rientrano (quanto meno) nell'ipotesi prevista dall'art. 10, comma 1, lett. c), del Testo Unico, sia perché comportano modifiche del volume, della sagoma, delle superfici e dei prospetti dell'edificio, sia perché possono comportare aumento di unità immobiliari.

Per ulteriori approfondimenti dottrinali

- BREGANZE, «Permesso di costruire: novità (e conferme) nell'ambito di applicazione», in *Rivista giuridica di urbanistica*, 2004, 1, 86;
- COCCHIARA, «La sopraelevazione degli edifici in condominio», in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2000, 547;
- CRESTA, *sub art. 90*, in FERRARA-FERRARI (a cura di), *Commentario al Testo unico dell'edilizia*, Cedam, 2005, 689;
- DE TILLA, «Terrazza a livello e sopraelevazione», in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2000, 70;
- DE TILLA, «Sopraelevazione nel condominio e concessione edilizia», in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 2003, 596;
- DE TILLA, «Sopraelevazione e decoro architettonico», in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 2004, 196;
- DE TILLA, *Il diritto immobiliare*, Giuffrè, 2005;
- MONACO-PALMA-SALTELLI, *Il nuovo testo unico in materia edilizia. Commento normo-tecnico, aggiornato alle modifiche introdotte dal D. Lgs. 27-12-2002, n. 301*, Sistemi Editoriali, 2003;
- RUGGERI, *sub art. 90*, in AA.VV., *Testo Unico sull'edilizia*, Giuffrè, 2003;
- TRINCHILLO, «Breve analisi dei rapporti tra diritto di superficie ed edificio in condominio. Il diritto di sopraelevazione previsto dall'art. 1127 c.c.», in *Rivista del notariato*, 2002, 1, 1129;
- ZARAMELLA, «Sopraelevazioni: legittimazione», in *Studium iuris*, 2004, 403.

¹⁸) CRESTA, *sub art. 90*, in FERRARA-FERRARI (a cura di), *Commentario al Testo unico dell'edilizia*, Cedam, 2005, 689; RUGGERI, *sub art. 90*, in AA.VV., *Testo unico sull'edilizia*, Giuffrè, 2003, 773.

¹⁹) CRESTA, *sub art. 90*, in FERRARA-FERRARI (a cura di), *Commentario al Testo unico dell'edilizia*, Cedam, 2005, 690.

²⁰) RUGGERI, *sub art. 90*, in AA.VV., *Testo unico sull'edilizia*, Giuffrè, 2003, 774.

LE CONCLUSIONI

Perché possa parlarsi di sopraelevazione l'intervento edilizio deve essere effettuato sopra un fabbricato già esistente e deve avere a oggetto una nuova costruzione con aumento della superficie di ingombro e della volumetria.

Il concetto di innalzamento in sopraelevazione, strettamente connesso con l'incremento di volume, distingue tale intervento edilizio, sia da quello relativo alla ristrutturazione come pure dalla manutenzione straordinaria.

Mentre le opere di manutenzione ordinaria consistono in lavori di modesta entità, rivolti alla conservazione e al mantenimento dell'immobile nel breve periodo, gli interventi di manutenzione straordinaria incidono direttamente in parti (anche strutturali) dell'edificio, rimuovendole e/o sostituendole. Tali interventi sono anch'essi finalizzati alla conservazione del bene, ma questo risultato – programmato nel lungo periodo – viene perseguito attraverso lavori di ampio respiro e consistenza.

In ogni caso, gli interventi di manutenzione straordinaria devono avere per oggetto singole parti strutturali dell'edificio e non devono consistere in un insieme sistematico di opere riguardanti l'intero edificio.

Titolari dello *ius aedificandi*, nel caso di sopraelevazione o nuova fabbrica in un edificio di proprietà condominiale, sono unicamente i soggetti che hanno il potere giuridico di realizzare le predette costruzioni e, quindi, i soggetti indicati dall'art. 1127 c.c., ossia il proprietario dell'ultimo piano e il proprietario esclusivo del lastrico solare. A costoro, dunque, spetta la legittimazione all'ottenimento del titolo edificatorio ex art. 1127 c.c. – disposizione civilistica che, disciplinando compiutamente lo sfruttamento delle residue capacità di costruzione dell'edificio, si proietta sulla normativa amministrativa contenuta nelle norme regolanti lo sfruttamento edilizio dei suoli.

Nell'ambito della disciplina amministrativa, punto di riferimento è l'art. 90 del T.U. che consente le sopraelevazioni nel rispetto di alcune condizioni. Tali interventi:

- devono essere consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune;
- non devono porsi in contrasto con le norme tecniche disciplinanti le edificazioni in zona sismica.

In presenza di tali presupposti, è possibile:

- a) realizzare interventi di sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché il complesso della costruzione sia conforme alla normativa dettata in materia di zone sismiche;
- b) eseguire sopraelevazioni di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle disposizioni dettate dal testo unico.

È altresì necessario il rilascio di una preventiva certificazione del competente ufficio tecnico regionale in ordine alla concreta fattibilità dell'intervento, nella quale sia specificato il numero massimo dei piani che è possibile realizzare in sopraelevazione (v. *supra* b) e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

Titolo abilitativo che consente la sopraelevazione (intesa come incremento di uno o più piani in aggiunta a quelli esistenti – ovvero comportanti modifiche del volume, della sagoma, delle superfici e dei prospetti dell'edificio) è il permesso di costruire.

LA PRATICA

Tenuto conto di quanto sopra si è analizzato e, soprattutto, del T.U. dell'edilizia, può forse rivelarsi utile un quadro sintetico dei singoli interventi edilizi e del corrispondente titolo abilitativo richiesto:

INTERVENTO EDILIZIO	PREVISIONE T.U.	TITOLO ABILITATIVO
Manutenzione ordinaria	Art. 6, c. 1, lett. a)	Intervento libero
Manutenzione straordinaria	Art. 3, c. 1, lett. b)	DIA ²¹
Restauro e risanamento conservativo	Art. 3, c. 1, lett. c)	DIA ²²
Ristrutturazione leggera ²³	Art. 3, c. 1, lett. d)	DIA ²⁴
Ristrutturazione intensa ²⁵	Art. 10, c. 1, lett. c)	Permesso di costruire ²⁶
Nuove edificazioni ²⁷	Art. 3, c. 1, lett. e)	Permesso di costruire ²⁸

Relativamente, invece, a ipotesi di sopraelevazione o di presunta sopraelevazione:

TIPO DI OPERA	TITOLO ABILITATIVO
Copertura (tetto) – riparazione e/o sostituzione, senza modifica delle caratteristiche preesistenti	DIA
Copertura (tetto) – sostituzione, modificando sagoma e prospetti	Permesso di costruire
Mansarda – nuova realizzazione mediante innalzamento della copertura esistente	Permesso di costruire
Mansarda – trasformazione del sottotetto senza permanenza di persone in locale abitabile, avendo la disponibilità di superficie utile	DIA

21) Ex art. 22, comma 7, vi è facoltà per l'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a DIA, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

22) Ex art. 22, comma 7, vi è facoltà per l'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a DIA, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

23) Anche se realizzati mediante demolizione e ricostruzione mantenendo la sagoma e i volumi preesistenti.

24) Ex art. 22, comma 7, vi è facoltà per l'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a DIA, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

25) Ossia interventi che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche del volume e della sagoma, nonché aumento delle unità immobiliari, dei prospetti o delle superfici.

26) Ex art. 22, comma 3, lett. a), vi è facoltà che tali interventi possano essere realizzati anche con DIA, senza che ciò muti la disciplina sostanziale dell'intervento.

27) Tra le diverse ipotesi, la demolizione e la ricostruzione senza rispetto di sagoma e volumi preesistenti.

28) Ex art. 22, comma 3, lett. b) e c), vi è facoltà che tali interventi possano essere realizzati con DIA in presenza di un piano regolatore generale o di un piano attuativo dettagliati.