

Stima sopraelevazione condominio: come calcolare l'indennità spettante ai condomini

Quanto spetta ai condomini proprietari degli altri piani in caso di sopraelevazione? Ecco come calcolare l'indennità attraverso una formula

Redazione Tecnica - 7 settembre 2022

L'art. 1127 del codice civile stabilisce che il **proprietario dell'ultimo piano**, o del lastrico solare dell'edificio condominiale, possa realizzarvi al di sopra nuove costruzioni, purché le **condizioni statiche** dell'edificio lo consentano e **non risulti vietato dal titolo**. Allo stesso tempo la **sopraelevazione** non deve recare pregiudizio all'aspetto architettonico del fabbricato, né diminuire notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Analizziamo in che modo procedere con la **stima dell'indennità di sopraelevazione**, in questo articolo estratto dal volume **Estimo legale** di **Massimo Moncelli**, edito da *Maggioli Editore*.

Trasformazione da soffitta in mansarda abitabile equiparata ad una sopraelevazione

La giurisprudenza ritiene che sia **equiparata** alla sopraelevazione anche l'attività di trasformazione di singole parti del condominio, che vadano ad incidere sul diverso godimento dei singoli condomini. Ad esempio, la **trasformazione di una soffitta in mansarda abitabile**, pur non essendo tecnicamente una sopraelevazione, soggiace alle stesse regole di natura indennizzatoria previste dal codice, per il quale chi effettua 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 dalla quota a lui spettante.

Oltre all'indennità, nel caso di lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini abbiano il diritto di usare, dovrà procedere alla **ricostruzione dello stesso**.

L'indennizzo è giustificato dal fatto che il soggetto beneficiario della sopraelevazione si trova ad **accrescere i propri diritti** sulle parti comuni. Per tale motivo, una volta realizzato, si rende necessario procedere anche all'**adeguamento delle tabelle millesimali**.

Aspetti giuridici relativi all'indennità di sopraelevazione

Le **modalità per la stima dell'indennità di sopraelevazione** sono dettate dal *comma 4 dell'art. 1127 c.c.* e dalla *sentenza delle sez. un. della Cassazione n. 16794 del 30 luglio 2007* per la quale l'indennizzo, previsto e regolato dal codice, trova la sua giustificazione nella **partecipazione alla comunione del suolo** sul quale sorge l'edificio condominiale, per una quota maggiore di quella che aveva prima della sopraelevazione, da parte di chi eleva nuovi piani e nuove fabbriche, e nella corrispondente diminuzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione.

Di conseguenza, il legislatore, nell'attribuire il **diritto di sopraelevazione al primo**, non poteva non riconoscere il **diritto alla proporzionale corresponsione d'un'indennità**, idonea a compensarli della diminuzione patrimoniale loro imposta.

Seguendo tale ragionamento i giudici della Cassazione hanno ritenuto che qualsiasi costruzione oltre l'ultimo piano dell'edificio **realizzi, in ogni caso, un nuovo piano** od una nuova fabbrica, indipendentemente dal rapporto con la precedente altezza dell'edificio stesso.

In sostanza il diritto all'indennità si matura in ogni **ipotesi d'incremento della superficie e volumetria**, indipendentemente dal fatto che dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato.

La stima dell'indennità di sopraelevazione

La stima dell'indennità di sopraelevazione comporta un'attività estimativa complessa dettata dall'*art. 1127 c.c.* il quale prevede che ai proprietari degli altri piani compete un'indennità pari al **valore attuale dell'area, diviso il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.**

Traducendo tale norma in formula abbiamo:

$$I = \frac{V_a}{n + 1} - \frac{V_a}{n + 1} \cdot \frac{1}{n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area su cui insiste il fabbricato

n = numero dei piani dell'edificio ante sopraelevazione

La formula **cambia** qualora la sopraelevazione sia realizzata per **più di un piano**. In questo caso è la Cassazione a guidarci, con la *sentenza n. 1084/1976* dove si statuisce che *"la determinazione dell'indennità deve essere effettuata dividendo il valore del suolo per il numero di piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione; il quoziente va moltiplicato per il numero di questi ultimi, sottraendo dal prodotto così ottenuto la quota che, tenuto conto del precedente stato di fatto e di diritto, spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione"*.