

No alla sopraelevazione in condominio se compromessi integrità e aspetto edificio

Il Tribunale di Velletri stabilisce che un'opera di sopraelevazione realizzata in violazione delle normative edilizie e antisismiche e che compromette l'integrità e l'aspetto dell'edificio deve essere demolita

di Redazione Tecnica – 19.03.2024

Il tema della sopraelevazione in condominio è oggetto della sentenza del Tribunale di Velletri (NRG 8097/2017), ripresa anche da ilsole24ore.com.

La disputa è tra condomini. Il convenuto ha effettuato **lavori di sopraelevazione** sul suo appartamento, posto al terzo piano dello stabile modificando la struttura originale con l'aggiunta di una tettoia e la trasformazione di alcuni locali, in **violazione** del divieto espresso in assemblea e delle normative vigenti, comprese quelle antisismiche. Questi lavori hanno **alterato l'aspetto architettonico dell'edificio** e potrebbero avere **influenzato negativamente le condizioni statiche dello stesso**.

La parte attrice ha quindi chiesto al Tribunale di ordinare la **demolizione** delle opere realizzate e il **ripristino dello stato dei luoghi precedente i lavori**.

Il convenuto ha difeso la regolarità e la legittimità delle sue azioni, sostenendo che le modifiche sono state fatte nel rispetto delle norme e che non hanno pregiudicato il decoro dell'edificio.

Il Tribunale, in risposta, ha valutato che le modifiche apportate dall'imputato devono essere considerate quale **sopraelevazione non autorizzata** in quanto realizzata in violazione delle norme antisismiche e senza una verifica adeguata delle condizioni statiche dell'edificio. Pertanto il giudice ha ordinando la demolizione del manufatto realizzato dal convenuto e condannandolo a pagare le spese legali e quelle relative alla consulenza tecnica.

Nella sentenza vengono riepilogati gli **aspetti che disciplinano la sopraelevazione** per la quale la giurisprudenza intende ogni ipotesi d'incremento delle superfici e volumetria, indipendentemente dal fatto ch'esso dipenda dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato. Inoltre, vengono anche ricordati i **limiti ai quali è sottoposto il diritto di sopraelevazione**, ovvero: **condizioni statiche, pregiudizio delle linee architettoniche e quello della diminuzione di aria e di luce**.

Vediamo nel dettaglio cosa sostiene la parte convenuta, la parte attrice e la risposta del Tribunale.

La pozione del convenuto: rispetto delle norme e nessuna violazione del decoro

Il convenuto sostiene che la tettoia realizzata è stata regolarmente denunciata al comune ed era **già presente al momento dell'acquisto dell'abitazione**, suggerendo quindi che non si tratta di una modifica recente o non autorizzata. Inoltre, si legge nella sentenza che i lavori di modifica sono stati realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti, evidenziando che **non c'è stata alcuna violazione** delle leggi applicabili durante la loro esecuzione.

Le modifiche sono state effettuate **dopo aver ottenuto il permesso dal comune**, indicando che c'è stata un'autorizzazione formale per le modifiche apportate. Le opere realizzate **non hanno violato il decoro architettonico** dell'edificio, suggerendo che le modifiche non hanno compromesso l'estetica o l'integrità strutturale dell'edificio in modo significativo.

In sostanza, il convenuto afferma di aver agito in **modo legittimo e conforme** alle norme, e che le modifiche non hanno pregiudicato l'edificio né dal punto di vista estetico né da quello della sicurezza.

La posizione della parte attrice: violato il divieto dell'assemblea

La parte attrice sostiene che il convenuto ha effettuato lavori nel suo appartamento, situato al terzo piano dello stabile, che hanno **modificato l'originaria conformazione dell'immobile**. Queste modifiche includono la realizzazione di una tettoia ad "elle" sul terrazzo, nonostante il divieto espresso dall'assemblea condominiale.

Alla fine del 2016, il convenuto ha intrapreso lavori di recupero delle superfici nei locali sottotetto, che si sono conclusi nel 2017. Questi lavori hanno **trasformato** parte del terrazzo coperto in soggiorno e hanno incluso l'**apertura di nuove finestre** in corrispondenza della camera da letto e del bagno.

Le opere realizzate dal convenuto sono state effettuate **in violazione della normativa antisismica**, il che potrebbe avere compromesso le condizioni statiche dell'edificio.

La parte attrice richiede, quindi, al Tribunale di **condannare il convenuto alla demolizione e/o rimozione** delle opere realizzate in violazione del regolamento di condominio e della normativa vigente, e al ripristino dello stato dei luoghi preesistente a tali lavori.

La risposta del Tribunale

Il Tribunale risponde accogliendo la richiesta della parte attrice, stabilendo che: l'intervento eseguito dal convenuto deve essere **qualificato come sopraelevazione**, considerando l'avvenuta trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie. Questa sopraelevazione è avvenuta in violazione della normativa antisismica e senza una previa verifica delle condizioni statiche dell'edificio.

Il Tribunale sottolinea poi che la sopraelevazione **non è consentita** dalle condizioni statiche dell'edificio e non è stata dimostrata la sicurezza antisismica dell'opera eseguita e dell'intero edificio. Inoltre, l'intervento ha **alterato** sia l'aspetto architettonico sia le condizioni statiche dell'edificio.

In assenza di **preventive indagini conoscitive e verifiche tecniche** circa l'incidenza sui carichi permanenti e sui sovraccarichi accidentali dell'edificio, l'intervento ha **causato un pregiudizio statico**.

Di conseguenza, il Tribunale ordina al convenuto di procedere alla **immediata demolizione del manufatto** realizzato sul lastrico di sua esclusiva proprietà e condanna la parte convenuta al **pagamento delle spese** di lite e delle spese di consulenza tecnica ufficiale (CTU), riconoscendo quindi la legittimità delle preoccupazioni espresse dalla parte attrice riguardo la legalità e la sicurezza delle modifiche apportate dall'imputato.

NON PERDERTI

Stima sopraelevazione condominio: come calcolare l'indennità spettante ai condomini [Clicca qui](#)

LEGGI ANCHE

Sopraelevazioni: distanze e abusi. Ecco cosa prevede la giurisprudenza [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*