

Condominio: il divieto di sopraelevazione nelle zone sismiche

Autore: Alesso Ileana

In: Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

Zona sismica. Appartamento costruito su lastrico solare: il divieto di sopraelevazione non si limita alla sopportabilità del peso della nuova costruzione sulla struttura dell'edificio, ma va estesa anche al caso in cui le strutture, con la sopraelevazione, non siano in grado di sopportare l'urto di forze di origine sismica.

Un condominio chiede al Tribunale di Rossano e poi alla Corte di Appello di Catanzaro che venga dichiarata l'illegittimità di un appartamento costruito su un terrazzo di proprietà esclusiva di una condomina poiché pericoloso per la staticità dell'edificio. Il fabbricato è infatti collocato su un'area geologica critica e oltre a ciò la sopraelevazione ne altera l'aspetto architettonico.

La condomina aveva ottenuto l'autorizzazione dall'assemblea condominiale, peraltro costituita senza il numero legale, per la copertura della terrazza dato che sul lastrico solare sovrastante il suo appartamento si verificavano infiltrazioni.

Le richieste avanzate dal condominio in Tribunale e in Corte di Appello e, conseguentemente, veniva presentato ricorso alla Corte di Cassazione.

La Corte esamina la questione e le perizie eseguite nei precedenti giudizi, che avevano accertato che nulla aveva pregiudicato la stabilità dell'edificio, che comunque non era antisismico, e accoglie parzialmente il ricorso presentato dal condominio ribadendo che il proprietario del lastrico solare può effettuare una sopraelevazione se:

-

le condizioni statiche dell'edificio la consentono;

-

se la sopraelevazione non pregiudica l'aspetto architettonico;

o se diminuisce l'aria e la luce dei piani sottostanti.

La Cassazione precisa che il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio non si limita a questo caso, ma sussiste anche quando le strutture, una volta elevato il nuovo fabbricato, non possano sopportare le sollecitazioni e l'urto di forze in movimento di origine sismica.

La Corte inoltre sottolinea che l'intervento di sopraelevazione deve comunque rispettare lo stile del fabbricato e non essere in rilevante disarmonia con il preesistente complesso in modo da pregiudicare l'originaria fisionomia dello stesso.

<https://www.diritto.it/condominio-il-divieto-di-sopraelevazione-nelle-zone-sismiche/>