

L'aspetto architettonico e la sopraelevazione non vanno d'accordo

AUTORE: *Alfonsina Capone*

La sopraelevazione nei condomini è un tema complesso che coinvolge sia le leggi nazionali e regionali sia i regolamenti condominiali, il cui parere diventa fondamentale soprattutto quando l'intervento potrebbe compromettere la stabilità e/o il decoro architettonico. Con la sentenza della Corte di Cassazione n. 30856/2024 disquisisce un caso controverso di sopraelevazione, evidenziando l'importanza di considerare l'impatto architettonico dell'intervento sull'intero edificio e non solo sulla facciata interessata.

Sopraelevazione nei condomini: normative e autorizzazioni necessarie

Nei condomini le problematiche edilizie sono molto ricorrenti, soprattutto perché bisogna tener conto, oltre alle norme nazionali e regionali, anche dei regolamenti condominiali che potrebbero bloccare degli interventi. Spesso i proprietari degli immobili si avvalgono dell'autorità di eseguire dei lavori di sopraelevazione dei sottotetti.

In generale per sopraelevazione di un sottotetto si intende un intervento edilizio attraverso il quale si vada ad ottimizzare lo spazio, ottenendo una condizione di confort.

A questo punto è opportuno differenziare la sopraelevazione dal recupero del sottotetto, in quanto:

- **per sopraelevazione** si intende la costruzione di nuovi piani sopra un edificio già esistente, coinvolgendo l'intero condominio;
- **per recupero del sottotetto** invece si intende la modifica degli spazi inutilizzati in zone abitabili in modo tale da poter sfruttare il volume già presente sopra l'ultimo piano attualmente utilizzato dell'edificio.

Chiarito ciò si comprende come i lavori di **sopraelevazione** rientrino negli **interventi di nuova costruzione**, infatti, secondo quanto specificato dall'art. 3 comma 1 punto e.1 del DPR 380/01, in questi casi occorre richiedere il **permesso di costruire**.

Mentre diverso è il caso del **recupero del sottotetto**, dove non si deve alterare l'altezza dell'edificio, infatti in tal caso a seconda dei lavori previsti ci sono diverse autorizzazioni come:

- **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata);
- **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- **SCIA alternativa** al permesso di costruire (Super-SCIA).

Inoltre per tali interventi è richiesto il parere dell'assemblea condominiale in particolare:

- quando le condizioni statiche dell'edificio vanno ad ostacolare la sopraelevazione;
- quando vi sia un danno al decoro architettonico del condominio.

La sopraelevazione, in particolare, potrebbe quindi andare in conflitto con l'aspetto architettonico di un condominio. Ad apportare dei chiarimenti in tal senso è stata la **Corte di Cassazione con la sentenza n. 30856/2024**.

La valutazione architettonica deve considerare l'intero edificio

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso proposto da dei condomini alla sentenza della Corte d'Appello di Milano riguardo la legittimità di un intervento edilizio di sopraelevazione di un sottotetto da parte di un proprietario facente parte dello stesso edificio.

I ricorrenti avevano presentato ricorso al Tar di Milano, contestando la legittimità dell'intervento edilizio che consisteva nel recupero a fini abitativi del sottotetto mediante il taglio del tetto e la costruzione di un manufatto in sopraelevazione. I condomini sostenevano che **l'intervento violasse** l'art. 5, lett. c) del **regolamento condominiale**. Secondo tale regolamento vengono vietate le modifiche agli immobili che possano pregiudicare simmetria, estetica, solidità e sicurezza senza l'autorizzazione dell'assemblea.

Ad aggravare il tutto è stata la condotta del proprietario dei locali oggetto dell'intervento, in quanto ha comunque proceduto a realizzare l'opera nonostante il diniego espresso dall'assemblea condominiale.

Il proprietario si era opposto sostenendo che l'intervento non ledesse il decoro o l'aspetto architettonico dell'edificio, avendo ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie, compresa quella della Soprintendenza dei Beni Culturali.

Il Tar di Milano, dopo aver disposto una consulenza tecnica d'ufficio (CTU), aveva accolto la domanda dei condomini, accertando l'illegittimità dell'intervento edilizio sia per la violazione del decoro architettonico sia per la violazione del regolamento condominiale. Decisione in seguito ribaltata dalla Corte d'Appello di Milano, la quale aveva ritenuto che il Tar avesse erroneamente considerato l'intervento come riguardante l'intero tetto dello stabile, mentre in realtà interessava solo una falda del tetto. Inoltre, aveva escluso che l'opera pregiudicasse l'aspetto architettonico, ritenendo che il manufatto fosse visibile solo da alcune angolature e non da tutte le facciate dell'edificio.

I ricorrenti, in totale disaccordo, hanno proposto ricorso in Cassazione, contestando l'errata valutazione dell'impatto architettonico dell'opera, presupponendo che tale impatto sarebbe dovuto essere considerato sull'edificio nel suo complesso e non solo sulla facciata oggetto dell'intervento di sopraelevazione.

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso, cassando la sentenza della Corte d'Appello e rinviando la causa a una nuova sezione della Corte d'Appello di Milano.

La Suprema Corte ha stabilito che *"Qualora un edificio condominiale sia articolato in più corpi di fabbrica, con diversità di volumi e facciate, ma sia espressione di un'unica idea progettuale, la sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato nel suo complesso e non deve alterare le linee impresse dal progettista, indipendentemente dalla maggiore o minore visibilità del manufatto o dalla assenza di visibilità in relazione ai possibili punti di osservazione rispetto all'edificio condominiale unitariamente considerato"*.

Quindi nel valutare **l'impatto di una sopraelevazione sull'aspetto architettonico di un edificio condominiale, è necessario considerare l'intero complesso architettonico e non solo la singola facciata interessata**.

La Corte ha sottolineato che *"Mentre la lesione del decoro architettonico è ravvisabile in presenza di qualunque offesa all'estetica suscettibile di turbare l'armonia, la purezza o la bellezza delle linee architettoniche, la lesione dell'aspetto architettonico è integrata da una semplice stonatura rispetto allo stile architettonico dell'edificio."*

Quindi **il decoro architettonico riguarda l'estetica complessiva dell'edificio mentre l'aspetto architettonico si riferisce allo stile architettonico specifico del fabbricato**.

Di conseguenza, una sopraelevazione che alteri le linee impresse dal progettista e crei una disarmonia percepibile da un osservatore medio può essere considerata **lesiva dell'aspetto architettonico**, anche se non visibile da tutti i punti di osservazione.

La Corte di Cassazione ha quindi annullato la sentenza del secondo grado di giudizio; a questo punto con una nuova sentenza in Corte di Appello si dovrà valutare se la sopraelevazione realizzata abbia effettivamente alterato l'aspetto architettonico dell'edificio, considerando l'intero complesso e non solo la singola facciata interessata come indicato dalla Suprema Corte.