

# Sopraelevazione in condominio

Gli interventi necessari a realizzare la "sopraelevazione" devono essere conformi alle norme che disciplinano il condominio ma anche alle disposizioni di carattere amministrativo che determinano la regolarità edilizio/urbanistica del manufatto. Ma non tutti gli interventi effettuati sulle proprietà esclusive, menzionate nella relativa norma del codice civile, rientrano nella nozione di costruzione in sopraelevazione. La titolarità del diritto di sopraelevare riservata al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare non è indenne da una contropartita, che il legislatore ha individuato nell'obbligo di ristorare gli altri proprietari del peso subito in conseguenza della sopraelevazione. La determinazione di tale indennità è rimessa ad un calcolo rigoroso secondo le linee definite dal legislatore che non ammettono l'applicazione di differenti parametri.

---

Nozione e limiti;  
diritto di sopraelevare

Pagamento  
dell'indennità

*Contributi a cura di*  
**Adriana Nicoletti**

---

## SOPRAELEVAZIONE DELL'EDIFICIO

# La sopraelevazione: nozione e limiti

La necessità di ampliare l'appartamento o, più semplicemente, l'aspirazione di godere di nuovi spazi spesso inducono il proprietario dell'ultimo piano, ovvero il titolare esclusivo del lastrico solare, a sfruttare le possibilità agli stessi riconosciuti dal legislatore. Gli interventi necessari a realizzare la "sopraelevazione" devono essere conformi alle norme che disciplinano il condominio ma anche alle disposizioni di carattere amministrativo che determinano la regolarità edilizio/urbanistica del manufatto. Ma non tutti gli interventi effettuati sulle proprietà esclusive, menzionate nella relativa norma del codice civile, rientrano nella nozione di costruzione in sopraelevazione.

---

**Adriana Nicoletti**  
Avvocato

### **Il diritto di elevare: soggetti legittimati e contenuto**

La sostanza soggettiva ed oggettiva del diritto di sopraelevazione è racchiusa nel comma 1 dell'art. 1127 cod. civ., che individua nel proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o nel titolare esclusivo del lastrico solare il potere di elevare nuovi piani o nuove fabbriche (termine, quest'ultimo, che dovrebbe indicare un nuovo ambiente oppure una nuova struttura in elevazione ma non corrispondente, per estensione, all'intero piano).

La facoltà può essere esclusa - ed è questo il primo limite posto dal legislatore all'esercizio del diritto in esame - dall'esistenza di un titolo

contrario, quali l'atto di compravendita ovvero il regolamento di condominio precostituito e trascritto. In questo caso il divieto imposto è assimilabile ad una servitù *non aedificandi*.

Quanto alla titolarità del diritto di sopraelevazione devono essere presi in considerazione due aspetti.

Il primo concerne il fatto che il diritto può interessare anche un soggetto diverso da quelli indicati espressamente dal primo comma dell'art. 1127 cit. La questione è stata oggetto di risalente decisione di legittimità (Cass., sent. 29 maggio 1971, n. 1633), con la quale era stato affermato che la facoltà di sopraelevare può essere trasferita autonomamente ad un terzo. Da ciò conseguirebbe che il proprietario dell'ultimo piano o quello del lastrico solare, pur conservando la proprietà del bene, può alienare il diritto di sopraelevazione ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano. Mentre non è configurabile un diritto auto-

mo sulla colonna d'aria da parte dei proprietari dei piani sottostanti indipendentemente dal diritto di superficie.

Il secondo profilo riguarda l'ipotesi in cui l'ultimo piano sia diviso in più porzioni immobiliari, ciascuna attribuita a soggetti diversi in proprietà separata. In questo caso a ciascuno dei titolari delle singole porzioni è riservata la facoltà di sopraelevare nei limiti della propria quota di proprietà, considerando che tale limitazione si estende anche alla proiezione verticale della sola porzione di appartenenza. Ma occorre considerare un'ulteriore ipotesi, ovvero quella in cui la proprietà dell'ultimo piano appartenga in comunione a più soggetti *pro indiviso*. Nella fattispecie non si potrà applicare la differenziazione del diritto di sopraelevare, ma occorrerà ricorrere ai principi dettati in materia di comunione in generale, con la conseguenza che i comproprietari non potranno esercitare il diritto di sopraelevazione *pro quota* ma, salvo diverso accordo, lo dovranno esercitare congiuntamente, con l'effetto tipico dell'accessione sulla superficie, ragion per cui – una volta venuta ad esistenza la nuova costruzione – la comunione *pro indiviso* si estende alla costruzione sopraelevata.

Nella lettera della norma, inoltre, non è individuabile alcuna preclusione all'esercizio del diritto di sopraelevazione in favore di più soggetti comproprietari dell'ultimo piano/lastrico solare per il solo fatto che il legislatore abbia utilizzato il predicato singolare (... il proprietario...), poiché tale facoltà non è attribuita in considerazione della presenza d'un unico proprietario, ma solo in ragione della posizione del piano nel fabbricato.

Venendo, poi, al profilo oggettivo dell'art. 1127 si era posto il problema di inquadrare la nozione di sopraelevazione: pura o semplice costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato, oppure realizzazione di un nuovo piano o nuova fabbrica?

La questione, che nel primo caso si potreb-

be configurare nel semplice innalzamento dei muri perimetrali con lo spostamento verso l'alto della copertura, totale o parziale, del precedente manufatto, è stata risolta dalla giurisprudenza, secondo la quale si ha sopraelevazione quando il proprietario dell'ultimo piano non solo ponga in essere gli interventi oggetto dell'art. 1127, comma 1, cod. civ. ma anche quando trasformi locali preesistenti, aumentandone superfici e volumetrie (Cass., sent. 7 settembre 2009, n. 19281), con conseguente occupazione della colonna d'aria soprastante. Principio, questo, che si è uniformato a quanto precedentemente affermato dai giudici di legittimità (Cass., Sez. Unite, sent. 30 luglio 2007, n. 16794), che si erano pronunciati in merito al pagamento della relativa indennità, che deve essere versata ogni qualvolta si verifichi un incremento che incide, obiettivamente, sull'aumento proporzionale del diritto di comproprietà del singolo sulle parti comuni in ragione dell'ampliamento della proprietà esclusiva.

### **Quando non si può configurare l'ipotesi di sopraelevazione**

Dalla definizione del concetto di sopraelevazione discende che sono esclusi dall'applicabilità dell'art. 1127 cod. civ. alcuni interventi privi delle caratteristiche ivi richiamate. In questo senso la giurisprudenza ha escluso che si possa parlare di "nuova fabbrica" in sopraelevazione per la cosiddetta "altana" (denominata anche "belvedere"), ovvero un terrazzo coperto rialzato a guisa di torretta rispetto ai tetti circostanti e realizzato sulla sommità del fabbricato e che, a differenza delle terrazze e dei balconi, normalmente non sporge dal corpo principale dell'edificio, dando luogo ad un intervento che non comporta lo spostamento in alto della copertura, mediante occupazione della colonna d'aria sovrastante il medesimo fabbricato. Tale manufatto rappresenta, piuttosto, la modifica della situazione preesistente,

attuata attraverso una diversa ed esclusiva utilizzazione di una parte del tetto comune, con relativo potenziale impedimento all'uso degli altri condomini (da Dizionario Treccani). Questa tipica struttura non può costituire propriamente una sopraelevazione, poiché il tetto sul quale insiste continua a fungere da copertura dell'edificio e, anche volendo considerare la stessa "altana" una costruzione, la medesima sarebbe priva dei requisiti obiettivi di cui all'art. 1127 cod. civ. (Cass., sent. 28 febbraio 2013, n. 5039 e Cass., sent. 15 novembre 2016, n. 23243).

Parimenti esclusi dal novero delle ipotesi indicate nella norma in esame gli interventi consistenti nelle modifiche interne contenute negli originali limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti la sua copertura, come nel caso di trasformazione in unità abitativa di locali sottotetto, oppure nell'ipotesi di divisione orizzontale in due parti di uno stesso appartamento in condominio, tramite l'inserimento di una soletta in cemento e creazione di una scala interna per consentire l'accesso alla porzione superiore. In tale ultimo caso, infatti, si pone in atto solo un incremento della superficie utile di calpestio ma non un aumento della volumetria.

Al di là della nozione di sopraelevazione che possiamo trarre dalla giurisprudenza sarà anche utile considerare i provvedimenti (per esempio, le norme tecniche per le costruzioni – c.d. NTC – di carattere ministeriale), che via via definiscono e chiariscono le linee guida per questi tipi di interventi alle quali si dovranno attenere le Regioni con le proprie delibere.

### **Quando la sopraelevazione è vietata....**

Si può dire che l'esercizio del diritto sancito dall'art. 1127 cod. civ. è condizionato, totalmente o parzialmente, dall'esistenza di determinate circostanze poste dal legislatore a tutela dell'interesse generale e particolare dei singoli partecipanti.

Vi è un divieto perentorio, che sussiste quando la nuova opera non è consentita dalle condizioni statiche dell'edificio (art. 1127, comma 2) che non può sopportare il peso della struttura.

In questo caso la categoricità della proibizione posta dal legislatore non può che trovare il suo naturale fondamento nella necessità di considerare preminente l'interesse alla salvaguardia della sicurezza e dell'integrità fisica non solo dei condomini ma di tutta la collettività rispetto a quello meramente privato. Se questa era la volontà di chi ha legiferato con una norma che non è stata toccata dalla riforma del 2012, sarebbe plausibile ritenere che la formulazione del testo non dovrebbe lasciare spazio a concessioni che possano sminuire l'entità del divieto stesso. Tuttavia, con risalenti ma non per questo superate decisioni (Cass., sent. 27 marzo 1996, n. 2708 e Cass., sent. 7 dicembre 1994, n. 10498), è stato ritenuto che l'assemblea può autorizzare il proprietario interessato ad eseguire le opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato ad accogliere la nuova costruzione. Il principio è stato ripreso in una recente ordinanza della Corte di Cassazione (Cass., ord. 29 gennaio 2020, n. 2000) ove si è precisato non solo che il consenso a tali interventi deve essere unanime, ma anche che l'inidoneità prevista dall'art. 1127 cod. civ. si estende anche al caso in cui le strutture siano tali da non consentire di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. In questo senso, pertanto, assumono rilevanza cogente le leggi antisismiche quando prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi in ragione delle caratteristiche del territorio e che sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, cod. civ. La loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità che può essere superata esclusivamente attraverso la prova, fornita dall'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la

sottostante struttura sia tale da resistere al rischio sismico. Tale prova - ad avviso dei giudici di legittimità - è essenziale al fine di paralizzare la domanda di demolizione, talchè in mancanza di sua acquisizione il diritto di sopraelevare non può sorgere. Nella specie si parla di una dimostrazione scientifica, che non può che essere il risultato di un'indagine tecnica demandata dal giudice ad un consulente ed il cui apprezzamento, se congruamente motivato, sfugge al sindacato di legittimità.

La delicatezza della problematica che involge la sicurezza di tutti, condomini e non, impone il rispetto di vincoli che non può essere superato né dal rilascio di una concessione edilizia in sanatoria avente ad oggetto il nuovo corpo di fabbrica elevato sul terrazzo dell'edificio, atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (Cass., sent. 29 gennaio 2018, n. 2115 e Cass., sent. 26 aprile 2013, n. 10082), né - come previsto da alcune norme regionali - la certificazione redatta da un tecnico attestante l'idoneità statica delle opere realizzate al solo fine del conseguimento della concessione in sanatoria di costruzioni in zone sismiche. In tali casi, infatti, giova evidenziare che trattasi di atti che si esauriscono nell'ambito del rapporto tra Pubblica Amministrazione e privato, sono circoscritti agli aspetti formali dell'attività edificatoria e non incidono nei rapporti conflittuali in ambito condominiale che si possono e devono dirimere solo con riferimento al dettato dell'art. 1127 cod. civ.

#### **.... e quando può essere oggetto di opposizione**

L'art. 1127, comma 3, indica i condomini come destinatari della facoltà di opporsi alla sopraelevazione qualora questa pregiudichi l'aspetto architettonico dello stabile o diminuisca, in misura notevole, l'aria e la luce dei piani sottostanti. Il superamento di tali limiti non è fatto di gravità tale da comportare il divieto sancito dal comma precedente, ma lascia ai con-

domini la scelta di sopportare o meno il peso della nuova opera.

Inevitabilmente l'art. 1127 viene posto in relazione con l'art. 1120 che, nell'ultimo comma, pone il divieto di effettuare innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio. Decoro ed aspetto architettonico sono due nozioni differenti ma strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista (Cass., sent. 25 agosto 2016, n. 17350). La differenza tra le due fattispecie consiste nella dimensione più limitata del primo (decoro/prestigio) rispetto al secondo (aspetto/forma/fisionomia) che, quanto alla sopraelevazione, si sostanzia nel rispetto dello stile del fabbricato al fine di evitare di attuare una evidente disomogeneità rispetto a quanto ideato dal soggetto che aveva ideato l'edificio, fino al punto di snaturare il progetto originale alterandone le sue linee e caratteristiche architettoniche. Di conseguenza il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi dell'art. 1127, comma 3, cod. civ., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile (Cass., sent. 7 febbraio 2008, n. 2865).

Sotto questo profilo l'interesse da tutelare è quello della collettività ed è oggettivo, visto che l'obiettivo è l'edificio condominiale. Diverso è, invece, il caso in cui la sopraelevazione determini una diminuzione, per i piani sottostanti, di aria e luce ed a patto che tale riduzione non sia di lieve entità ma tale da procurare un danno effettivo al singolo partecipante.

# Diritto di sopraelevazione e pagamento dell'indennità

La titolarità del diritto di sopraelevare riservata al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare non è indenne da una contropartita, che il legislatore ha individuato nell'obbligo di ristorare gli altri proprietari del peso subito in conseguenza della sopraelevazione. La determinazione di tale indennità è rimessa ad un calcolo rigoroso secondo le linee definite dal legislatore che non ammettono l'applicazione di differenti parametri.

---

**Adriana Nicoletti**

Avvocato

## Il pagamento dell'indennità

Il legislatore, con la prima parte dell'art. 1127 cod. civ., ha avuto come obiettivo quello di tutelare, attraverso la salvaguardia delle condizioni statiche dell'edificio, l'integrità strutturale dell'immobile condominiale e la sicurezza delle persone. Ma è stato anche previsto che, in linea con la salvaguardia dei diritti dei condomini, questi abbiano la possibilità di opporsi alla sopraelevazione quando siano violate le disposizioni relative al rispetto del decoro architettonico oppure quando i piani sottostanti risultino compromessi quanto ad aria e luce.

A queste norme impositive se ne aggiunge una terza, che è contenuta nell'ultimo comma dell'art. 1127 e che si sostanzia nell'obbligo, da parte di chi realizzi nuovi piani o nuove fabbriche, di corrispondere agli altri condomini un'indennità di sopraelevazione. Va

a questo proposito sottolineato che, nella specie, si potrebbe parlare di un dovere condizionato alla domanda specifica avanzata da parte dei partecipanti rispetto ai quali, ancora una volta, viene in evidenza che il rispettivo diritto potrebbe essere da questi non esercitato. Nulla vieta, infatti, che non vi sia una richiesta in questo senso o, addirittura, una rinuncia ad essa.

Il presupposto di quanto stabilito nell'art. 1127 va individuato nell'esistenza di una comunione sulla colonna d'aria sovrastante l'edificio, che si viene a trovare in diretta corrispondenza della sopraelevazione e la cui utilizzazione trova il suo fondamento nella comunione dell'area, ovvero del suolo, su cui sorge l'immobile condominiale. Il valore di tale area rientra, *pro quota*, nel valore di ciascun piano o porzione di piano e di ciascun immobile esclusivo venendo a costituire l'elemento base per calcolare l'entità dell'indennità di sopraelevazione. Da questo deriva che l'indennità è finalizzata a ristabilire la situazione economica antecedente alla realizzazione dell'opera in sopraelevazione, calcolando l'ammontare della

prestazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore dell'area che ogni singola quota ha perso per effetto della sopraelevazione stessa.

Tutto questo nasce dal fatto che il titolare del diritto di cui all'art. 1127 cod. civ. è stato posto dal legislatore in una situazione di privilegio rispetto agli altri condomini, potendo ampliare superficie e volumetria del proprio immobile: un vantaggio al quale corrisponde l'obbligo di riconoscere ai condomini un ristoro tanto per la perdita del diritto di utilizzare la colonna d'aria posta sopra l'edificio ed in direzione della sopraelevazione, quanto per il peso che la nuova costruzione impone sull'edificio nel suo complesso. E per tale aspetto la Corte di cassazione ha precisato che l'indennità di sopraelevazione trae fondamento dalla considerazione che, se per effetto dell'intervento il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio, è corretto compensare in parte i condomini di quanto agli stessi sottratto, assumendo a parametro il valore del suolo occupato. L'indennità, pertanto, è stata configurata come un "debito per responsabilità da atto lecito", e non per fatto illecito, ex art. 2043 cod. civ. (Cass., sent. 15 novembre 2016, n. 23256 e sent. 21 agosto 2003, n. 12292).

Peraltro la proprietà della colonna d'aria, da intendersi come lo spazio sovrastante il lastrico solare, non costituisce oggetto di un diritto e, quindi, di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare e, pertanto, va intesa come il diritto del proprietario di utilizzare detto spazio mediante la sopraelevazione (Cass., sent. 22 novembre 2004, n. 22032).

Nel dibattito avente ad oggetto la natura reale o personale dell'indennità e di conseguenza se la stessa sia legata obiettivamente alla sopraelevazione oppure se sia collegata esclusivamente al soggetto che ha eseguito

l'opera, è prevalsa la teoria secondo la quale l'indennità deve essere considerata come l'oggetto di un rapporto riservato, che sorge a carico di chi esegue la sopraelevazione e che non può essere trasmesso, in caso di vendita del bene immobile, in capo al nuovo acquirente che sia diventato proprietario del piano sopraelevato. Del resto se l'indennità prevista dall'art. 1127 è stata correttamente considerata come un corrispettivo del diritto a sopraelevare, appare evidente che legittimato passivo al suo pagamento non possa essere altri che colui che tale diritto abbia esercitato.

### **La vendita in corso di sopraelevazione**

Un problema di legittimazione in ordine al pagamento dell'indennità si pone nel caso in cui il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare venda il bene durante i lavori di esecuzione della nuova opera o fabbrica. La questione apre un nuovo tema, che concerne l'individuazione del momento in cui sorge il diritto/dovere di chiedere ed ottenere l'indennità di sopraelevazione.

Anche su tale punto vi è stato un contrasto giurisprudenziale, che ha portato alcuni interpreti a ritenere che il momento rilevante sia da considerare la data di inizio dei lavori, mentre altri sostengono che il dato di riferimento sia il compimento dell'opera.

A tale fine occorre fare riferimento all'art. 1127 che, da un lato, individua nel soggetto "che fa la sopraelevazione" quello obbligato a corrispondere agli altri condomini l'indennità e che, dall'altro, nel dettare i criteri per il calcolo della stessa parla di "valore attuale dell'area". Da tali espressioni, tra l'altro indicative dell'attualità dell'attività in sopraelevazione, emerge la *ratio* della norma che è quella di considerare il compimento della stessa nelle sue strutture essenziali come il momento fondamentale e necessario per poter accertare l'esistenza del nuovo piano o

della nuova fabbrica quale presupposto basilare per il calcolo della conseguente indennità.

Tuttavia, affermare che l'obbligazione sorge con il compimento dell'opera non significa che la stessa debba essere rifinita nei dettagli e nei particolari, poichè l'ultimazione del nuovo piano che, come detto, consiste nel completamento delle strutture sostanziali ed essenziali per la sussistenza dello stesso, implica che la costruzione sia arrivata alla copertura del tetto. A questo proposito deve essere anche considerato che il tetto/lastrico solare di proprietà comune (si ricorda, infatti, che il diritto di sopraelevazione spetta al proprietario dell'ultimo piano, indipendentemente dalla circostanza se la copertura sia o meno esclusiva) rimarrà tale anche dopo la sopraelevazione, dovendo essere ricostruito a cura e spese del titolare del relativo diritto.

E che il tempo della sopraelevazione, da intendersi nel senso qui richiamato, sia il momento da considerare ai fini della questione in esame è confermato anche da quanto emerge dalla giurisprudenza (Cass., sent. 12 marzo 2019, n. 7028; sent. 7 aprile 2014, n. 8096 e sent. 21 agosto 2003, n. 12292), secondo la quale l'indennità prevista dall'art. 1127 cod. civ. è oggetto di un debito di valore, da determinarsi con riferimento al tempo della sopraelevazione, sicché non trova applicazione la regola dettata dall'art. 1224 cod. civ. per i debiti di valuta, secondo cui gli interessi legali sono dovuti dalla costituzione in mora, essi spettando, invece, dal giorno di ultimazione della sopraelevazione (nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la decisione del giudice del merito che aveva fatto decorrere gli interessi dalla data di inizio dei lavori).

### **La determinazione dell'indennità**

I criteri da seguire per calcolare l'ammontare dell'indennità di sopraelevazione sono riportati con la massima semplicità nell'art. 1127,

ultimo comma cod. civ.: partire dal valore attuale dell'area da occupare, dividerlo per il numero dei piani compreso quello da edificare e detrarre l'importo della quota spettante a chi ha eseguito la sopraelevazione.

Va solo specificato che il valore del suolo edificatorio consiste nel prezzo di mercato dell'area non ancora edificata, che viene presa in considerazione solo per quella porzione sulla quale sorgerà la sopraelevazione e che si determina con la proiezione verticale dei limiti strutturali della nuova opera. Solo questo è l'elemento indispensabile, mentre del tutto irrilevante è, per esempio, il rapporto fra l'altezza e il volume del fabbricato preesistente e di quello nuovo; l'eventuale appartenenza al proprietario che esegue la nuova costruzione della parte dell'edificio (soffitta, lastrico solare ecc) in cui tale costruzione è eseguita, oppure, infine, la mancanza di autonomia e le limitate dimensioni della medesima (Cass., sent. 30 luglio 1981, n. 4861).

Dal dato testuale del primo comma dell'art. 1127 è evidente che la sopraelevazione potrebbe non fermarsi alla costruzione di un solo piano ed in questo caso sorgerebbe la necessità di adeguare alla nuova situazione il criterio di determinazione definito dall'ultimo comma, evidentemente riferito ad una sola fabbrica. Anche in questo caso l'operazione, meramente aritmetica, è semplice poichè, fermo restando il punto di partenza che rimane lo stesso (ovvero il calcolo del valore economico attuale della porzione di suolo sul quale la costruzione va ad incidere), la divisione dovrà comprendere tutti i piani, quelli preesistenti e quelli nuovi sopraelevati, con conseguente detrazione della quota riferibile al soggetto interessato. Ed a questo proposito la giurisprudenza della Corte di cassazione, con sentenza sempre attuale, aveva respinto come errato il diverso criterio secondo il quale l'indennità andrebbe considerata piano per piano, iniziando dal primo e calco-



lando il nuovo/i piani sovrastanti come se si trattassero di piani già edificati (Cass., sent. 26 marzo 1976, n. 1084).

Ai fini del calcolo dell'indennità di cui all'art. 1127 cod. civ. nella nozione di "piano" rientrano anche gli ammezzati o mezzanini, sia pure se considerati come mezzi piani, a condizione che sul piano strutturale e funzionale abbiano una connotazione di autonomia e di indipendenza e non siano legati

alle altre unità immobiliari da meri vincoli pertinenziali (Cass., sent. 14 dicembre 1974, n. 4274).

Va da ultimo evidenziato che nel determinare l'indennità di sopraelevazione è necessario tenere conto della svalutazione monetaria verificatasi fino al momento della concreta liquidazione, così come gli interessi legali – come detto – spettano dal giorno di ultimazione della sopraelevazione.