

## Note legali

## Sul diritto di sopraelevazione nel condominio e sul corrispondente diritto dei condomini all'indennizzo

A cura dell'avv. Laura Buffa

Il diritto a costruire (*jus aedificandi*), compatibilmente con la disciplina pubblicistica, costituisce una delle più significative tra le facoltà nelle quali si estrinseca l'esercizio del diritto di proprietà su di un terreno. L'art. 934 c.c., prevede il principio della cosiddetta "accessione", ovvero l'automatico acquisto della proprietà della costruzione e di tutto ciò che venga comunque stabilmente unito al suolo, da parte del proprietario del suolo stesso (*quidquid inaedificatur solo cedit*).

La situazione non cambia nell'ipotesi di comunione pro indiviso del suolo: in tal caso a tutti i partecipanti alla comunione spetta il diritto di edificare ed in favore di tutti si accresce pro quota l'oggetto dell'attività edificatoria che viene a far parte della comune proprietà.

Conseguentemente nel momento in cui il comproprietario esercita tale diritto, edificando sul suolo comune o sopraelevando l'edificio comune, la nuova costruzione diventerà anch'essa comune a tutti i comproprietari dell'area o della costruzione preesistente.

Esistono peraltro deroghe normative al principio dell'accessione, e la possibilità anche di derogarvi per accordo tra le parti: e' il comunissimo caso dell'edificio in condominio, dove si hanno differenti proprietà immobiliari sovrapposte, che insistono tutte sulla medesima area, area che resta invece pro quota in proprietà indivisa di tutti i condomini, esattamente come le altre parti comuni dell'edificio, quali le scale o i ballatoi.

E' in forza della possibilità normativamente e pattiziamente prevista di suddividere le proprietà sovrastanti che il nostro ordinamento può consentire al proprietario dell'ultimo piano di un edificio e al proprietario del lastrico solare di elevare nuovi piani (art. 1127 cod.civ.) e di divenirne l'esclusivo proprietario.

In seguito alla costruzione sopra l'ultimo piano, il lastrico solare si sposta in altezza e la proprietà comune ed i relativi oneri si trasferiscono sul lastrico della nuova costruzione.

Il condomino che sopraeleva è però tenuto a corrispondere agli altri condomini un'indennità, che ha la funzione di compensare la riduzione del valore delle quote di pertinenza degli altri condomini sulla comproprietà del suolo comune. Infatti, con la sopraelevazione, il condominio acquista una nuova proprietà individuale facente parte dello stabile in condominio con il conseguente incremento della sua partecipazione alla proprietà comune del suolo e proporzionale riduzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione e con conseguente necessità, in caso di consistente modifica delle quote di comproprietà, di modifica anche delle tabelle millesimali.

La quantificazione dell'indennità dovrà essere proporzionale all'incremento della quota di partecipazione alla comproprietà dell'area comune in favore del condomino che sopraeleva, ed al corrispondente decremento delle quote di pertinenza degli altri condomini. La fattispecie della sopraelevazione va ravvisata in ogni ipotesi d'incremento di superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto che esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato: si ha ad esempio sopraelevazione anche nel caso in cui pur non essendo mutata l'altezza del colmo del tetto, l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione della pendenza dello spiovente. Non si ha invece sopraelevazione ai casi di ristrutturazione che non comportano incremento alcuno di superfici e volumi.

*I principi esaminati sono espressi dalla Suprema Corte di Cassazione - Sezioni Unite Civili - con sentenza 30 luglio 2007, n. 1*



### Appuntamento il 18 dicembre al Centro Civico Buranello

## Il linguaggio del corpo e della musica

Recentemente si è svolto un seminario "Tabarka e Genova, continuità e diversità nella Cultura Mediterranea" organizzato dal Comune di Genova, in collaborazione con la Scuola "Deledda International" di Genova e la "Scuola Italiana" di Tunisi che ha consentito un'esperienza di studio e creatività in cui l'educazione fisica, o meglio la sua dimensione espressiva, ha appassionato insegnanti e studenti.

La Scuola "Deledda International" è intervenuta a questo evento per raccontare, attraverso il linguaggio del corpo e della musica, il legame fra Genova e la Tunisia che ha radici profonde e risale al XVI secolo, quando una famiglia di pegliesi fondò una base commerciale nell'Isola di Tabarka, non lontana da Tunisi. Nella sala di rappresentanza di Palazzo Tursi, il primo gemellaggio scolastico tra Italia e Tunisia è attuale: il liceo linguistico genovese Grazia Deledda e la Scuola italiana di Tunisi, infatti, hanno siglato un accordo «per scambi didattici e relazioni culturali».

Una vela e le onde del mare sono stati gli elementi coreografici portanti per descrivere il Mediterraneo, con l'intenzione di raccontarlo come un mare che non divide, ma unisce, le terre che lo circondano; come la via più diretta di comunicazione tra mondi lontani; come tramite di scambi, conoscenze e contaminazioni tra popoli. La ricerca di un brano musicale che rispecchiasse la storia della tradizione genovese si è orientata su Creuza De Mä di Fabrizio de André, cantata interamente in dialetto genovese dal coro del "Gratia Deledda Ensemble" e danzata in una sorta di botta e risposta fra ritmi e gestualità ora tradizionali ora orienteggianti.

La scelta didattica è stata di dare degli input, delle immagini, lasciando però liberi gli allievi di esprimersi e ricercare il movimento a loro più consono. Con l'obiettivo primario di suscitare il piacere e la gioia del movimento, la voglia di stare insieme, creare, lavorare, giocando.

Ed ecco come i costumi storici dell'Istituto Duchessa di Galliera,

la stoffa azzurra traslucida trasformatasi in onde, la vela gonfia al centro, hanno navigato sulla rotta ideale che unisce le due sponde, in un accordo concreto di rapporti culturali tra le due rive.



Drappi di stoffa azzurra per le onde del mare di Genova

Questa ed altre coreografie troveranno spazio anche nella tradizionale Festa di Natale in movimento. Appuntamento il 18 dicembre alle 8.30 presso il Centro Civico di Via Buranello fra Ginnastica e Arte.

Claudio Scotton

### Caduti nella rete

## Tutti su Internet con il "Social Network"

Sembra proprio che qualsiasi idea (sia essa buona o stupida) che venga presentata e organizzata in rete, sia destinata a diventare un'ossessione in piena regola. Un principio era il blog, ovvero il "diario online". Poco tempo passò dalla sua prima comparsa su internet alla colonizzazione delle piattaforme hosting (Splinder, lobbloggo, Wordpress), che cominciarono a moltiplicarsi senza sosta. Il virus si sparse ovunque, e la sottoscritta attualmente vi parla da infettata senza possibilità di cura. Quando scrivere è un'esigenza, qualunque supporto è buono; che sia carta, ardesia, un foglio elettronico o un muro, non c'è scampo: bisogna lasciare una traccia.

Poi venne il turno di Myspace e di Facebook, ovvero il colpo di genio del millennio, qualcosa che raduna insieme piattaforme blog, chat e posta elettronica. Si chiama "Social Network", in gergo tecnico, un programma di aggregazione sociale. Entrambi funzionano secondo lo stesso principio: ci si iscrive, si completa una pagina con le proprie generalità e si cerca di collezionare quanti più amici possibili. Ogni cosa ha un lato positivo e uno negativo che dipendono dall'uso che se ne fa. Il Social Network è infatti un potente strumento di autopromozione per professionisti, perché permette di

tenere i contatti in modo facile e veloce e fornisce le possibilità di una pagina web personalizzata, senza il bisogno di intermediari come webmaster e web designer. D'altra parte, però, c'è anche chi utilizza questi nuovi programmi senza uno scopo, se non quello di perdere tempo, e rischiando di giocare rapporti veri in cambio di amicizie virtuali, effimere e molto spesso ingannevoli.

Non tutto ciò che è *entertainment* è nocivo, va sottolineato. Una delle ultime tendenze è quella di caricare la propria biblioteca virtuale su Anobii.com: si inserisce il codice ISBN che è sul retro di ogni

pubblicazione editoriale, si commentano i contenuti, si traggono nuovi spunti, si valuta se è il caso di comprare il libro in questione oppure si può scambiare lo stesso con altri utenti. Un ottimo mezzo di diffusione culturale e di interattività e un ponte tra il passato cartaceo del mondo e il futuro elettronico. Lungi dall'auspicare l'avvento degli e-book in sostituzione dei libri, almeno possiamo tirare un sospiro di sollievo: i nostri ragazzi, su internet, discutono anche di cultura, e più spesso di quanto non si creda.

Erika Muscarella



### Cenone di San Silvestro

Flute di benvenuto con ostriche  
Il nostro mare caldo  
Crostini con caviale e salmone  
Risotto al sugo di aragosta

Ravioli di pesce alla polpa di granchio  
Filetto in salsa di tartufo e lenticchie - Scampi gratinati al brandy  
Sorbetto di mela al Calvados  
Torta di Auguri di Fine Anno - Frutta secca  
Dalla cantina vini e spumanti compresi  
Caffè e digestivo - Musica dal vivo e cotillons

**Tutto a... 60 euro  
E a tutti un felice 2009**

**Prenotarsi in tempo allo 010 411717**

## PIZZERIA - RISTORANTE

Via R. Parodi, 9 r - Genova San Pier d'Arena - Tel. 010.41.17.17

Serate speciali con paella o menù sardo o marinare a partire da 15 euro - bevande escluse

**Inoltre, tutti i giovedì e venerdì sera musica dal vivo con Karaoke**

