

IL SOTTOTETTO: CHI È IL PROPRIETARIO?

Laura Gilardoni

Il **sottotetto** è costituito da quell'**intercapedine che si frappone tra la copertura del tetto e la soletta dell'appartamento dell'ultimo piano**. Talvolta si tratta di uno spazio assai ridotto, di nessun valore economico e pratico; altre volte invece si presenta, per dimensioni e fruibilità come un bene potenzialmente suscettibile di valutazione economica anche cospicua, soprattutto tenendo conto della legislazione regionale che talvolta ne consente il recupero a fini abitativi.

È dunque evidente l'importanza di stabilire chi è proprietario di tali vani, se cioè essi possono ritenersi compresi tra le parti comuni condominiali (e come tali spettanti a tutti i condomini pro quota) ovvero debbano ritenersi di proprietà esclusiva dei proprietari titolari dell'ultimo piano, configurandosi questi come l'ideale prosecuzione verso l'alto.

La prima cosa da fare è quella di verificare i titoli di acquisto dell'appartamento e il regolamento condominiale. È evidente che **se esiste un titolo che espressamente prevede l'appartenenza del sottotetto il nodo viene sciolto in partenza**: è possibile infatti che sia contenuto espressamente nell'atto di vendita della singola unità immobiliare che il bene in questione debba intendersi di proprietà condominiale ovvero che appartenga ad un determinato condomino (quid iuris però se il riferimento inserito nel preliminare non viene trasfuso nel rogito? cfr. Cass. Civ., Sez. II, n. 19094/2014).

Se invece, nei documenti non c'è scritto

nulla, entrano in gioco altri elementi che possono essere usati per stabilire la proprietà del sottotetto.

Al riguardo preliminarmente giova ricordare come la riforma del condominio abbia modificato l'art. 1117 c.c. che, nell'elencare le parti comuni, ora cita espressamente **al n. 2 "i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune**.

L'inserimento nell'art. 1117 c.c. però poco è servito visto che da sempre la giurisprudenza ha ritenuto l'elenco indicato nell'art. 1117 c.c. meramente esemplificativo dei beni soggetti al regime del condominio. La **condominialità** pertanto di una parte dello stabile, ripetesesi, se non espressamente esclusa dagli atti di acquisto, non può essere determinata in ragione della sua mera destinazione ma deve essere valutato specificatamente se il bene è funzionale al godimento delle porzioni di piano di proprietà esclusiva.

Il Giudice quindi avrà l'onere di svolgere sempre e comune un **accertamento concreto** – che seppur in via potenziale, individui l'oggettiva destinazione del vano all'uso comune ovvero all'esercizio di un servizio condominiale – per tutte Cass. n. 15929/2015 -.

Entrano quindi in gioco **altri elementi** che possono essere usati per stabilire la proprietà del sottotetto.

Normalmente l'analisi cade **sull'indagine delle caratteristiche strutturali, si cerca cioè di comprendere** se il sottotetto è suscettibile di un autonomo utilizzo comune, **anche soltanto**

potenziale - per es. vi si trovano serbatoi per l'acqua, se funga da ripostiglio, locale lavanderia o stenditoio per tutte Cass. Civ., Sez. II, n. 15929/2015 esso deve ritenersi di proprietà condominiale.

Il sottotetto invece potrà essere considerato pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano quando assolva **in via esclusiva** alla funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo e dal freddo ovvero dall'umidità tramite la creazione di una camera d'aria.

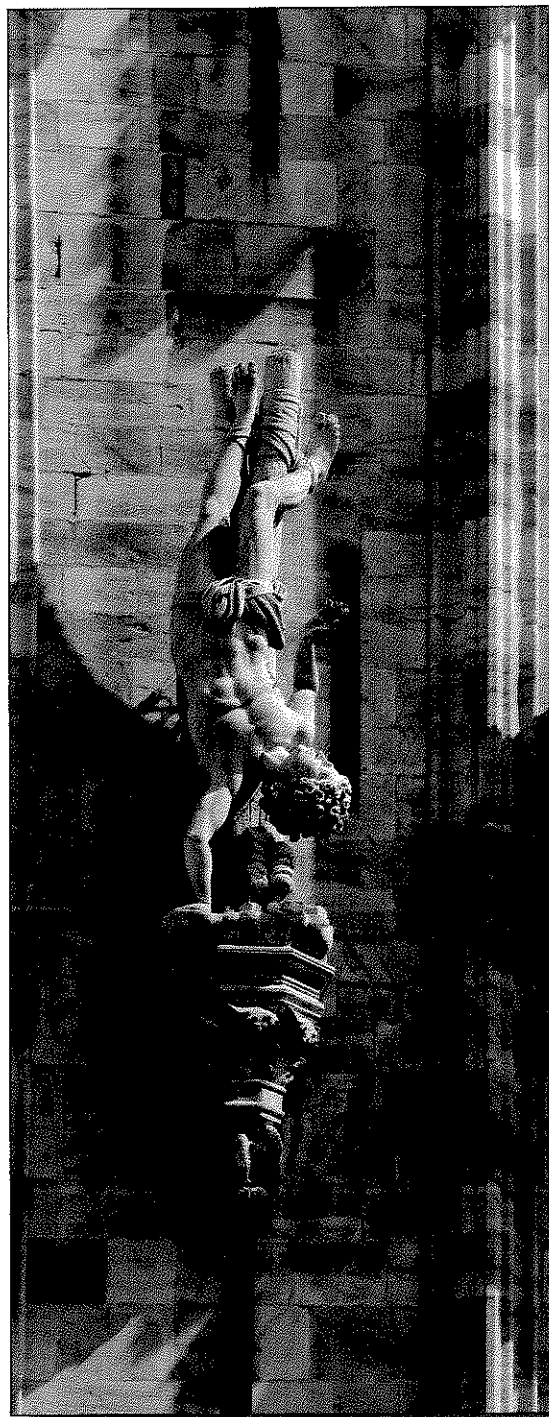
È il caso di osservare al riguardo una certa contraddittorietà tra il criterio di un concreto accertamento dell'oggettiva destinazione all'uso comune e quello della semplice potenzialità rispetto a tale utilizzo. Per questa ragione la **giurisprudenza** ha ritenuto di intervenire precisando come, in assenza di indicazioni desumibili dal titolo, **la natura comune del bene** possa essere desunta, anche e tra l'altro,

- quando il sottotetto **sia un ambiente unico**, privo di divisioni corrispondenti a quelle del sottostante appartamento,
- quando il sottotetto **sia accessibile tramite una scala condominiale** ovvero attraverso una apertura posta sul pianerottolo,
- quando il sottotetto abbia **una soletta portante e calpestabile** con una superficie del pavimento in cemento,
- ovvero, infine, quando vi siano nel sottotetto **esalatori delle fogne condominiali, canne fumarie condominiali.**

Ed infine.

Quanto alla **prova del possesso** la Cassazione (Cass. 1.12.15-11.1.2016 n.233) ha evidenziato la necessità di operare una distinzione con riguardo alle cose, agli impianti ed ai servizi: laddove essi siano oggettivamente utili alle singole unità immobiliari a cui sono collegati materialmente o per destinazione funzionale, il possesso consiste nello stesso beneficio che il piano ovvero la porzione di piano trae dall'intrinseca utilità offerta dal bene; nei casi

i cui invece siano utili soggettivamente - come ad es scale portoni anditi portici - è necessario l'espletamento di una attività materiale di manifestazione del possesso che peraltro non deve essere di natura sporadica (in questo senso Cass. n. 1593/14).



Duomo di Milano; statue di Santi Martiri