

II LOCALE SOTOTTETTO IN CONDOMINIO

Sulla proprietà del sottotetto

L'art. 1117 c.c. è la norma di riferimento per quanto concerne l'individuazione delle parti comuni del condominio. Tra i beni ivi elencati - per i quali, quindi, vige una presunzione legale di proprietà comune - non risulta presente il locale "sottotetto". Ciò non esclude comunque che questo possa costituire parte comune del condominio.

Innanzitutto l'indagine circa la proprietà del locale di cui si discute, va condotta a partire dall'esame dei titoli d'acquisto delle unità immobiliari (ovviamente in particolare di quelle poste all'ultimo piano)¹. Solamente ove si registri che nessun rogito assegna il sottotetto in proprietà esclusiva ad alcuno dei condomini, si potrà poi ragionare sulla funzione cui in concreto il sottotetto è adibito. Ciò al fine di stabilire se questo sia di proprietà comune o meno.

La giurisprudenza e la dottrina unanimemente, infatti, concordano nel ritenere che il criterio utilizzando ai fini dell'indagine sulla proprietà, sia proprio quello della funzione del locale.

Più precisamente, - sempre in carenza di titolo, si badi - allorquando dalle caratteristiche strutturali e dalle dimensioni del sottotetto risulti che esso assolve una funzione protettiva ed isolante delle unità immobiliari dell'ultimo piano, esso dovrà presumersi di proprietà esclusiva dei proprietari delle medesime unità, venendo il sottotetto a costituire pertinenza dei piani sottostanti.²

Viceversa, il sottotetto è da ritenersi parte comune del condominio quando il locale abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione da parte di tutti i condomini come vano autonomo.

La Giurisprudenza conferma che il sottotetto possa ritenersi parte comune *"se risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un interesse comune"*. (Cass.18091/2002)

Dalle foto e dalla perizia fornitemi, si può trarre la conclusione che il sottotetto non sia parte comune ma pertinenza dell'unità immobiliare sottostante, salvo un titolo contrario, come sopra evidenziato.

Sull'onere di manutenzione del sottotetto

Risulta di immediata evidenza come in relazione all'esito dell'indagine di cui al punto precedente, sia subordinata anche l'individuazione dei soggetti in capo ai quali grava l'onere di provvedere alla manutenzione del locale sottotetto, ma con particolare riferimento alla struttura che divide l'appartamento dal tetto.

Nel caso si accerti che il sottotetto è di proprietà esclusiva, l'onere della manutenzione spetterà al proprietario dello stesso; altrimenti, nel caso si tratti invece di proprietà comune, la manutenzione spetta allo stesso condominio. L'amministratore sarà pertanto il soggetto incaricato di provvedere - come del resto per tutte le altre parti comuni - alla manutenzione del locale.

¹ **Cass. civ., sez. II, 19-12-2002, n. 18091** *"In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è in primo luogo determinata dai titoli e solo in difetto di questi ultimi può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune."*

² **Cass. civ., sez. II, 20-06-2002, n. 8968** *Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo"*