

SOTTOTETTO CONDOMINIALE, A CHI SPETTA LA PROPRIETÀ?

Secondo la definizione formulata da dottrina e giurisprudenza, il sottotetto è un ambiente situato tra il soffitto dell'ultimo piano e il tetto dell'edificio, creato per proteggere le stanze dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità. È una camera d'aria delimitata in alto dal tetto e in basso dal solaio o dalle volte che coprono l'ultimo piano dell'edificio.



Non è sempre agevole determinare a chi appartenga il sottotetto di un edificio, e cioè se possa essere considerato di pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano, ovvero se possa essere compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c.

La Corte di Cassazione ha stabilito che la natura privata del sottotetto di un edificio è stabilita dal regolamento e che, in mancanza di indicazioni contenute in quest'ultimo, può ritenersi bene comune ex art. 1117 c.c., ma solo a condizione che risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, anche solo potenzialmente; in mancanza di ciò, appartiene al soggetto che può servirsene.

Per rispondere al quesito bisognerà dunque controllare quanto stabilito nel regolamento condominiale contrattuale, approvato all'unanimità ovvero redatto dall'originario costruttore e da questi fatto approvare singolarmente agli acquirenti all'atto del rogito, e verificare se contiene deroghe rispetto a quanto previsto dal codice civile circa l'elencazione delle parti comuni.

Difatti il regolamento contrattuale ben potrebbe derogare alle prescrizioni codicistiche ed attribuire la proprietà esclusiva del lastrico solare al condomino proprietario dell'ultimo piano.



In buona sostanza l'art. 1117 c.c. contiene una elencazione meramente tassativa delle parti comuni condominiali, elenco che può essere per l'appunto derogato e modificato previo accordo tra i proprietari, che ben potrebbero includervi ulteriori aree ovvero, di contro, designare come di proprietà esclusiva talune parti normalmente ritenute comuni; deroga alle parti comuni ex art. 1117 c.c. che potrà avvenire, si badi, solo mediante regolamento contrattuale, approvato all'unanimità da tutti i proprietari e riportato nei singoli atti di provenienza.

Se nulla prevede il regolamento e se il sottotetto non può essere annoverato tra le parti comuni poiché non adatto all'uso comune, ad esempio poiché realizzato in modo che possa accedervi solo il proprietario dell'ultimo piano e non possa essere utilizzato come ambiente a sé dagli altri comproprietari, qualora si comporti come camera d'aria dell'appartamento in grado di isolare lo spazio dal caldo e dal freddo allora potrà essere considerato di pertinenza del condomino proprietario dell'appartamento sito all'ultimo piano.