

MANSARDE E SOTTOTETTI

SOMMARIO: a) Mansarda; b) Sottotetto; c) Trasformazione in vano abitabile.

a) Mansarda

La mansarda, per sua naturale destinazione ad abitazione, non può rientrare nel concetto di «volume tecnico», che è costituito da quello spazio destinato a comprendere le parti degli impianti tecnici che per la loro funzionalità non possono essere contenute nelle parti dell'edificio realizzabili entro i limiti volumetrici previsti dalla legge. Di conseguenza la mansarda richiede la licenza o concessione edilizia.

* Cass. pen., sez. III, 24 ottobre 1979, n. 8797 (ud. 18 giugno 1979/1498), Scoglio.

La realizzazione di una terrazza con una mansarda o sottotetto praticabile ad uso esclusivo del proprietario del piano adiacente in sostituzione del tetto preesistente, rientra tra le facoltà previste dall'art. 1127 c.c.

* Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 1993, n. 146, Marelli c. Armenio.

b) Sottotetto

In tema di condominio negli edifici, la natura pertinenziale del sottotetto rispetto agli appartamenti sottostanti va stabilita in base alla relazione materiale esistente tra cosa principale e cosa secondaria, e non secondo i criteri di individuazione della proprietà condominiale. (Alla luce dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, nella controversia tra i proprietari di due appartamenti, aveva affermato la comunione del sottotetto in quanto sovrastante entrambi gli immobili, senza attribuire il dovuto rilievo al carattere differenziato del nesso strutturale fra il sottotetto medesimo e l'appartamento ad esso collegato da una scala).

* Cass. civ., sez. II, 28 marzo 2012, n. 4976, Zampaletta ed altro c. Terranova ed altri.

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. Il sottotetto può considerarsi, invece, 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 abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

* Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249, Marina c. Elia.

Allorché l'atto di acquisto di appartamento all'ultimo piano di condominio non menzioni il sottotetto, in cui sono posti gli impianti tecnologici comuni (tubazioni del riscaldamento, canne fumarie, cavi dell'impianto radiotelevisivo) e l'accesso è consentito ai condòmini, al custode dello stabile, ai tecnici manutentori, è inconfigurabile la funzione del vano come intercapedine coibente rispetto all'unità abitativa più alta e, nel difetto di esclusiva funzione al servizio di questa, va esclusa la natura di pertinenza, né il bene può essere stato acquisito a titolo originario per usucapione, stante la circostanza del compossesso. Il rifiuto posto con delibera del condominio alla domanda dell'interessato di trasformare in vano abitativo il sottotetto è avvalorato da norma di fonte contrattuale portata nel regolamento di condominio, che trova riscontro anche nell'art. 1120 c.c. Dal che scaturisce il divieto di alterare il decoro architettonico dello stabile, tutelandone l'armonia, da non pregiudicare con nuove opere, anche quando si tratti di edificio senza particolare pregio.

* Trib. civ. Milano, 3 febbraio 2011, Q. C. c. Condominio via Monte Suello 18, Milano, in Arch. loc. e cond. n. 5/2011 con nota di Vittorio Santarsiere.

Integra violazione degli obblighi imposti dal regolamento contrattuale di condominio l'aver mutato la destinazione d'uso di un sottotetto inabitabile di proprietà esclusiva ad abitazione, anche quando tale recupero avvenga in forza di normativa regionale. (Fattispecie in cui un condòmino aveva recuperato il sottotetto in forza della legislazione regionale, in aperto contrasto con la previsione regolamentare intesa a vietare qualsiasi variazione d'uso con riguardo ai sottotetti ricompresi nell'edificio).

* Trib. civ. Ariano Irpino, 23 novembre 2010, n. 493, Marotta c. Vitilio, in Arch. loc. e cond. n. 2/2011.

In tema di revisione delle tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., al fine di accertare se, nella valutazione dei piani o delle porzioni di piano, si sia attribuito ad essi un valore diverso da quello effettivo, il

giudice può limitarsi a considerare l'estensione della superficie piana soltanto nel caso in cui tutti i piani o le porzioni di piano siano della stessa altezza; ove, invece, si tratti di piani di diversa altezza (come nella specie, concernente un sottotetto, non effettivamente godibile, causa la ridotta altezza del medesimo, in tutti i suoi metri quadrati di superficie piana), egli deve valutare, all'anzidetto fine, anche la cubatura reale.

* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2010, n. 7300, Sartoris ed altro c. Cond. Via Milite Ignoto 96, Riva Trigoso ed altri.*

Appurato il cattivo stato di coibentazione del sottotetto comune dello stabile condominiale, di tale mancato isolamento della copertura risponde, in quanto custode ex art. 2051 c.c., il condominio al quale incombe l'obbligo di adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio alcuno e di rimuovere le cause del danno arrecato alle porzioni di proprietà esclusiva di uno dei condomini, salva la prova del fortuito. (Fattispecie nella quale, a causa dell'insufficiente isolamento termico del sottotetto, un condomino lamentava la presenza al proprio appartamento di temperature elevatissime durante il periodo estivo e rilevanti abbassamenti delle stesse durante il periodo invernale).

* *Trib. civ. Milano, sez. XIII, 11 maggio 2009, n. 6256, L. G. c. Condominio X, in Arch. loc. e cond. 2009, 571.*

La speciale normativa di cui all'articolo 12 della legge 14 maggio 1981 n. 219 (sugli interventi a seguito degli eventi sismici del novembre e febbraio 1981) laddove sancisce la validità delle delibere condominiali relative all'opera di ricostruzione o riparazione degli immobili colpiti dal terremoto se approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 c.c., è applicabile nella sola ipotesi di ricostruzione che assicuri il rispetto del precedente equilibrio tra i vari piani dell'edificio. (Nella specie, la S.C. ha riformato la sentenza di merito, che aveva ritenuto valida la delibera assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1120 c.c. per le innovazioni consentite, in presenza di una ricostruzione comportante una sopraelevazione a mezzo di un aumento di volumetria e di ampiezza del piano sottotetto, di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'ultimo piano).

* *Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2007, n. 24956, Nazzaro c. Capone ed altro.*

In tema di condominio negli edifici, qualora una delibera condominiale attivamente determini un illecito edilizio consentendo ai condomini, attraverso l'autorizzazione, come nella specie, al collegamento ai servizi primari comuni (acqua, luce, gas, scarichi fognari, ecc.), la trasformazione dei rispettivi locali sottotetto, viceversa destinati a lavanderia stenditoio, in vani abitabili, in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore ed in assenza di concessione edilizia, per ottenerne quindi il condono edilizio altrimenti non fruibile, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto (ossia un fine) illecito e, come tale, è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto. Peraltro, una tale delibera non può considerarsi valida neppure per effetto del successivo condono edilizio, perché, in base ai principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, la sua illiceità (e conseguente nullità) va verificata con riferimento alle norme edilizie in vigore al momento della sua approvazione.

* *Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2007, n. 16641, Pettineo c. Coop. Edil. Guerina.*

L'autonomia funzionale di un sottotetto, abitativa o meno, ciò non è sufficiente, di per sé, a determinarne la natura condominiale; ne consegue che, qualora non sia dimostrato l'intervenuto acquisto per usucapione o l'esistenza di un diritto di superficie in favore di soggetto diverso, la naturale espansività connessa al principio dell'accessione, di cui all'art. 934 c.c., comporta necessariamente l'appartenenza ad un unico proprietario del suolo e di ogni costruzione edificata sulla relativa verticale. (Nella specie la S.C., pur cassando l'impugnata sentenza in accoglimento del ricorso incidentale, ha respinto il ricorso principale contro quella parte della medesima pronuncia che, in difetto di prova della natura condominiale del suolo e dell'esistenza di un'eventuale usucapione, aveva riconosciuto il diritto di proprietà del sottotetto, per il principio dell'accessione, in favore dei proprietari del fabbricato sulla cui verticale esso era posto).

* *Cass. civ., sez. II, 20 luglio 2007, n. 16085, Gaglio ed altri c. Segreto.*

Costituisce esplicazione del diritto consentita dall'art. 1102 c.c. l'intensa utilizzazione di un sottotetto comune fruita da un condomino il quale vi abbia installato una rete di tubazioni idriche, termiche ed elettriche ad esclusivo servizio del proprio appartamento immediatamente sottostante.

* *Trib. civ. Ariano Irpino, 26 aprile 2006, n. 272, Cond. delle Rose, Ariano Irpino c. Parisi ed altra, in Arch. loc. e cond. n. 2006, 673.*

Il diritto di ciascun condomino ha per oggetto la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli

altri condomini. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto non doversi procedere all'integrazione del contraddittorio, avendo alcuni dei condomini agito nei confronti di altri per far accertare la proprietà condominiale del sottotetto sovrastante gli appartamenti siti all'ultimo piano dello stabile, illegittimamente occupato dai proprietari di questi, che assumevano di averne la proprietà esclusiva).
* *Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 2005, n. 19460, Orlandini c. Burbassi ed altri.*

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. In tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117, n. 1, c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale.

* *Cons. Stato, 14 settembre 2005, n. 4744, Targa c. Manotovani, in Arch. loc. e cond. n. 2005, 666.*

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.

* *Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2002, n. 18091, Sartania Costr. Srl c. Fin Capitolina Srl ed altri.*

In tema di condominio di edifici, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile in difetto di titolo, soltanto quando il sottotetto risulti in concreto per le caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, come oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

* *Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2000, n. 6027, Tolusso c. De Filippi.*

Il sottotetto di un edificio in condominio, non essendo incluso tra le parti comuni indicate nell'art. 1117 c.c., non costituisce – in difetto di elementi contrari desumibili dal titolo – oggetto di comunione e, poiché esso, di regola, assolve una funzione isolante e protettiva (dal caldo e dal freddo) del piano più elevato, di questo costituisce normalmente una pertinenza, qualora non ne sia dimostrata una destinazione diversa.

* *Cass. civ., 23 maggio 1991, n. 5854.*

In tema di condominio di edifici, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile in difetto di titolo, soltanto quando il sottotetto risulti in concreto per le caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, come oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

* *Cass. pen., sez. II, 11 maggio 2000, n. 6027, Tolusso c. De Filippi.*

Il sottotetto di un edificio condominiale può essere considerato pertinenza dell'appartamento all'ultimo piano, ad esso direttamente sottostante, se ha l'esclusiva funzione di intercapedine coibente per il medesimo, e non anche se le sue caratteristiche, dimensioni e funzioni evidenzino l'utilizzazione o anche la sola utilizzabilità del medesimo da parte di tutti i condomini. In quest'ultimo caso, infatti, salvo che risulti il contrario dal titolo, deve presumersi che esso rientri tra le parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in ragione dell'oggettiva destinazione all'uso e al godimento collettivi.

* *Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1999, n. 13555, Di Lullo c. Amici.*

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva la esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, nel qual caso deve presumersi di proprietà condominiale se esso risulti in concreto, sia pure in via solo potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1999, n. 4266, Liberto G. ed altri c. Di Fatta ed altri.*

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento (o degli appartamenti) sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (deposito, stenditoio, ecc.).

Pertanto, in quest'ultima ipotesi l'appartenenza dev'essere determinata in base al titolo, ed in mancanza, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza (quali il tetto, il muro maestro, il suolo ecc.) o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 c.c. si rende applicabile solo quando il sottotetto risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune.

* *Corte app. civ. Bologna, 31 luglio 1999, n. 882, Sandri ed altra c. Consolini ed altri, in Arch. loc. e cond. 2000, 273.*

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 stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (deposito, stenditoio, ecc.): in questa ultima ipotesi l'appartenenza deve essere determinata in base al titolo, ed in mancanza, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza (quali il tetto, il muro maestro, il suolo ecc.) o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 cod. civ. si rende applicabile solo quando il sottotetto risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune.

* *Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 1988, n. 5668, Scarpi c. Giuliani.*

Il «sottotetto» di edificio condominiale, sia che assolva esclusivamente una funzione isolante a protezione dell'ultimo piano, costituendo pertinenza e, quindi, parte integrante dello stesso, sia che assolva anche altre funzioni ovvero abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentire l'utilizzazione come vano autonomo – la cui appartenenza va determinata solo in base ad un titolo – può considerarsi di proprietà comune se, per caratteristiche strutturali e funzionali, risulti, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

* *Cass. civ., sez. II, 18 marzo 1987, n. 2722, Catalani c. Cond. V. Malakoff.*

Il sottotetto di un edificio, non compreso tra le parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., costituisce una pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva alla funzione esclusiva di isolarlo e proteggerlo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, formando una camera d'aria a sua difesa. Esso, tuttavia, realizza una funzione diversa dalla mera camera d'aria quando sia destinato all'uso comune di tutti i condomini, come nel caso in cui sia dotato di una comunicazione diretta con il vano scale comune e di un lucernario per l'accesso al tetto comune; destinazione che costituisce il fatto noto ex art. 2727 c.c. posto dalla legge a base della presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 15 maggio 1996, n. 4509, Ferigo c. Mengoli.*

Il sottotetto di un edificio può considerarsi una pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo o dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione da parte di tutti i condomini come vano autonomo (esempio: deposito, stenditoio, etc.). In quest'ultima ipotesi, poiché il sottotetto non si comprende tra le parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., la sua appartenenza deve essere determinata in base al titolo. In mancanza l'appartenenza comune si presume dall'oggettiva destinazione all'uso comune anche in via soltanto potenziale.

* *Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 1998, n. 1303, Levo ed altri c. Benzi ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 385.*

In un edificio di più piani appartenenti a proprietari diversi, l'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio) si determina in base al titolo ed in mancanza in base alla funzione cui esso è destinato in concreto. Pertanto, ove trattisi di vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano esso ne costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano, mentre va annoverato tra le parti comuni se è utilizzabile, anche solo potenzialmente, per gli usi comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma citata, la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi.

* *Cass. civ., sez. II, 20 luglio 1999, n. 7764, Lombardino c. Sieth Wihe Liang Anton.*

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. In tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 20 giugno 2002, n. 8968, Federico ed altri c. Placenti ed altra, in Arch. loc. e cond. 1998, 385.*

La porzione di fabbricato condominiale che non vanti le caratteristiche tecniche di bene comune e non sia destinata ad uso esclusivo o condominiale per determinazione contrattuale, è di proprietà comune dei condomini in ragione delle loro quote sulle parti comuni condominiali, in ragione del diritto comune alla utilità economica della res.

* *Trib. Busto Arsizio, 11 ottobre 2000, Vezzosi ed altra c. Soc. Immobiliare Roberto, in Arch. loc. e cond. 2002, 197.*

Il sottotetto di un edificio in condominio può essere considerato pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'ultimo piano dello stabile e presunto appartenente ai proprietari di tali unità immobiliari soltanto quando assolve esclusivamente alla funzione di camera d'aria destinata ad isolare e proteggere le stesse dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mentre quando sia impiegato od anche concretamente impiegabile a vantaggio della collettività dei condomini deve ritenersi compreso fra le parti del fabbricato da intendersi necessarie all'uso comune e perciò da presumersi condominiali ove dal titolo non risulti altrimenti ai sensi dell'art. 1117 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1997, n. 11488, Suriano ed altri c. Cond. C.so Francia 92, Collegno.*

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento (o degli appartamenti) sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (deposito, stenditoio, ecc.). Pertanto, in quest'ultima ipotesi l'appartenenza dev'essere determinata in base al titolo, ed in mancanza, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza (quali il tetto, il muro maestro, il suolo ecc.) o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 c.c. si rende applicabile solo quando il sottotetto risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune.

* *Corte app. civ. Bologna, 31 luglio 1999, n. 882, Sandri ed altra c. Consolini ed altri, in Arch. loc. e cond. 2000, 273.*

Il sottotetto di un edificio condominiale può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva, tramite la creazione di una «camera d'aria», all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo, e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da permetterne l'utilizzazione come vano autonomo. (Nella fattispecie il tribunale ha rigettato la domanda attorea, volta all'accertamento della comproprietà del sottotetto quale accessorio delle unità abitative poste all'ultimo piano, sulla considerazione che lo stesso, non costituendo più all'epoca della vendita pertinenza dell'appartamento compravenduto, non era stato pertanto trasferito all'attrice).

* *Trib. civ. Napoli, 23 febbraio 1998, n. 1638, Rondinella c. Bruno ed altra, in Arch. loc. e cond. 1998, 731.*

L'ambiente ricavato sotto il tetto dell'edificio in condominio, in modo da formare una camera d'aria limitata, in alto, dalla struttura del tetto ed, in basso, dal solaio che copre i vani dell'ultimo piano (cosiddetto sottotetto), assolve, di regola, ad una funzione isolante e protettiva di questi vani e, quando non risulti una diversa destinazione o non sia diversamente disposto dal titolo, non è, quindi, oggetto di comunione ma costituisce pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano.

* *Cass. civ., sez. II, 15 giugno 1993, n. 6640, Giussani c. Albanese e altra.*

Il sottotetto di un edificio, quando assolve l'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi cui serve da protezione e non può essere, pertanto, da questi ultimi separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme. Conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo a essere utilizzato

separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso ad usucapionem dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare.

* *Cass. civ., sez. II, 8 agosto 1986, n. 4970, Colarossi c. Corsetti.*

Il criterio giurisprudenziale, secondo cui il sottotetto di un edificio in condominio appartiene di regola al proprietario dell'ultimo piano, è applicabile nei casi in cui il contrario non risulti dal titolo.

* *Cass. civ., 13 ottobre 1971, n. 2886.*

I sottotetti, le soffitte, le cantine, i solai vuoti e gli analoghi spazi non praticabili destinati ad isolare il corpo di fabbrica dalla sua copertura costituiscono una pertinenza dell'intero edificio condominiale (o del suo ultimo livello) ove appartengano in via esclusiva al proprietario di questo e non danno luogo a loro volta ad un piano a sé stante, essendo destinati ad una funzione accessoria, quali depositi, stenditoi e camere d'aria a protezione degli alloggi sottostanti dal caldo, dal freddo e dall'umidità. La ristrutturazione di locali del genere non comporta sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., nei soli casi di modificazione soltanto interne, contenute negli originari limiti dell'edificio senza alcun aumento della sua altezza.

* *Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1997, n. 5164, Canu Salvatore c. Canu Francesca.*

I sottotetti di un edificio in condominio, non essendo inclusi tra le «parti comuni» specialmente contemplate dall'art. 1117 c.c., non costituiscono sempre ed incondizionatamente oggetto di comunione, ancorché manchi un titolo che disponga ex professo altrimenti: invero, per ritenerli comuni è altresì necessario – in aderenza al criterio generale enunciato nella parte finale del n. 1 della detta norma, e ribadito anche nei numeri successivi – che, per le loro peculiari caratteristiche strutturali e funzionali, essi risultino oggettivamente destinati, sia pure in via potenziale, all'uso comune o ad un servizio d'interesse comune, o comunque annessi alle parti comuni, sì da costituire elementi integranti di esse.

* *Cass. civ., 22 giugno 1961, n. 1493.*

L'art. 1131, secondo comma c.c. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite che riguardi le parti comuni dell'edificio. Conseguente che con riferimento alla domanda con la quale un condomino chiede che venga accertata la proprietà esclusiva di parte del sottotetto, quale proiezione verso l'alto del proprio appartamento, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1999, n. 4845, Montebugnoli ed altri c. Condominio di via dell'Argin Grosso 105.*

La presunzione di proprietà comune del sottotetto non è vinta quando lo stesso sia idoneo, anche dal punto di vista soltanto potenziale, ad essere adibito ad un servizio di interesse comune, ed abbia caratteristiche tali, per quanto riguarda accessibilità e funzione, da escludere un collegamento privilegiato con le unità immobiliari site all'ultimo piano. (Nella fattispecie, il sottotetto era idoneo per dimensioni, struttura e accessibilità, realizzabile da una botola sita nel vano scale, ad essere adibito potenzialmente a un servizio di interesse comune).

* *Trib. civ. Bologna, 30 ottobre 1996, n. 1691, Consolini ed altri c. Tondini ed altra, in Arch. loc. e cond. 1997, 101.*

Mentre il tetto, ove non risulti il contrario dal titolo, si presume comune a tutti i condomini dell'edificio, il sottotetto, di regola, cioè ove il contrario non risulti dal titolo ed ove non sia dimostrata, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, la sua destinazione ad un servizio comune o la sua annessione alle parti comuni, sì da costituire elemento integrante di esse, appartiene al proprietario dell'ultimo piano del quale è una pertinenza in quanto assolve, rispetto ad esso, una funzione isolante e protettiva. Se invece il sottotetto assolve esclusivamente alla funzione di copertura dell'edificio, rientra nella nozione di tetto e, quindi, nella presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c.

* *Trib. civ. Avellino, 5 giugno 1995, n. 420, Andrita c. Siniscalchi, in Arch. loc. e cond. 1995, 866.*

Poiché il sottotetto non è incluso tra le parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., al fine di stabilire se esso sia di proprietà esclusiva o comune è necessario tenere conto di quanto è stabilito dal titolo di acquisto; in difetto di una clausola espressa, si deve fare riferimento alla destinazione funzionale ed obiettiva del sottotetto nel singolo edificio.

* *Trib. civ. Milano, 28 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 810.*

Il concetto di struttura organica di un edificio comprende sia la conformazione esterna che quella interna dello stesso. Rientra pertanto nel divieto di apportare qualunque variante alla struttura organica dell'edificio la limitazione posta ai singoli condomini di non realizzare modifiche nell'interno della proprietà esclusiva, mutando la destinazione dei locali posti nel sottotetto.

* *Corte app. civ. Milano, sez. II, 19 settembre 1995, n. 2597, Piazza c. Condominio di via Palazzi 6, Milano e Arosio, in Arch. loc. e cond. 1996, 71.*

Poiché la presunzione legale di comunione di alcune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 cod. civ. si fonda sulla destinazione all'uso e al godimento comune, risultante da elementi obiettivi, cioè dall'attitudine funzionale della parte di cui trattasi al servizio o al godimento collettivo, deve ritenersi che al sottotetto il quale, per sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo al godimento di un'unità immobiliare oggetto di un singolo diritto di proprietà, non si estende la presunzione legale di cui al citato art. 1117 cod. civ., in quanto la destinazione legale vince la presunzione legale di comunione.

* *Corte app. civ. Milano, sez. IV, 9 gennaio 1980, n. 613, Condominio di Via Farneti 10, Milano c. Bonomi, in Arch. loc. e cond. 1980, 377.*

È da ritenere illegittima l'effettuazione nel sottotetto, senza alcuna autorizzazione del condominio e delle competenti autorità, di lavori che comportino la modifica del solaio (con lesione del vaso di espansione) nonché di parti comuni dello stabile (con lesione della servitù di accesso per l'ispezione del tetto e danno estetico).

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 25 settembre 1992, n. 1561, De Vilas c. Cond. di Via Ingegnoli 18, Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 541.*

Il sottotetto, pur non costituendo una parte comune c.d. necessaria dell'edificio condominiale, deve essere considerato di proprietà comune quando sia strutturalmente destinato, anche potenzialmente, ad un servizio o ad un uso comune.

* *Trib. civ. Milano, 23 aprile 1990.*

c) Trasformazione in vano abitabile

Nel caso in cui il costruttore abbia abusivamente mutato l'originaria destinazione dei sottotetti, trasformandoli in locali di abitazione, tale nuova destinazione, ancorché illegittima nei confronti della pubblica amministrazione, non attribuisce alcun diritto di risarcimento, a norma dell'art. 872 cod. civ., ai proprietari dei piani sottostanti, giacché la delusa aspettativa dei medesimi di non avere altri inquilini al piano superiore non è, di per sé stessa, suscettibile di arrecare pregiudizio economico.

* *Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1980, n. 1106, Lama c. Monti.*

In tema di reati edilizi, rientra nel novero delle opere interne non soggette a concessione od autorizzazione, e non integra pertanto violazione della legge penale, la destinazione a vani abitabili di locali originariamente utilizzati a fine di sgombero, ottenuta mediante l'esecuzione di lavori che non determinano aumento di cubatura e di superficie né mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito. Al riguardo non è ipotizzabile la trasformazione d'uso dell'immobile, atteso che la stessa è configurabile allorché l'unità immobiliare, e non i suoi singoli componenti, venga adibita ad utilizzazione diversa da quella per la quale fu rilasciata la licenza ad edificare.

* *Cass. pen., sez. III, 23 luglio 1994, n. 8332 (ud. 30 giugno 1994), Cannarsa.*

In tema di reati edilizi, la trasformazione di un locale di sgombero in abitazione, qualora, a causa dell'assenza di un P.R.G. o di un P.d.F., si debbano applicare gli standard previsti dall'art. 4, L. 28 gennaio 1997, n. 10 e sia impossibile attuare un aumento di volumetria, costituisce mutamento di destinazione di uso.

* *Cass. pen., sez. III, 2 luglio 1994, n. 7557 (ud. 9 giugno 1994), Agostinelli.*

La trasformazione di una porzione di appartamento (nel caso di specie un sottotetto) da destinazione non abitativa a destinazione abitativa costituisce mutamento della destinazione d'uso dell'immobile e legittima l'emissione di un provvedimento di sequestro preventivo.

* *Cass. pen., sez. III, 10 gennaio 1997, n. 4021 (c.c. 25 novembre 1996), Cozzolino, in Arch. loc. e cond. 1997, 828.*

Allorquando non sia previsto alcun limite alla facoltà di godimento, di utilizzazione e destinazione del sottotetto, né per regolamento né per successiva delibera, i singoli condomini sono legittimati ad opporsi alla trasformazione del sottotetto in locale abitabile soltanto qualora abbiano a lamentare pregiudizi alla sicurezza o alla stabilità dell'edificio o comunque danni che potrebbero conseguire al concreto svolgimento delle attività inerenti alla nuova destinazione.

* *Trib. civ. Piacenza, 2 febbraio 1995, n. 160, Condominio di via Manfredi 104, Piacenza c. Pagani, in Arch. loc. e cond. 1995, 402.*

La trasformazione di una soffitta, il cui tetto sia parzialmente crollato, in una mansarda abitabile, non costituisce intervento di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 31, lettera c), L. 5 agosto 1978, n. 457; perciò l'esecuzione di tali lavori in difetto di concessione edilizia è punita ai sensi dell'art. 20, lettera b), L. 28 febbraio 1985, n. 47.

* *Cass. pen., sez. III, 2 aprile 1990, n. 4466 (ud. 21 febbraio 1990), Ceci.*

È configurabile la contravvenzione di cui all'art. 17 lett. b) legge 28 gennaio 1977, n. 10 in caso di trasformazione del «sottotetto» di un edificio, originariamente destinato a ripostiglio ed a lavanderia, in vani per abitazioni, completi di servizi. In tal caso, infatti, non si ha una semplice difformità nella esecuzione di lavori, ma un'opera del tutto nuova in quanto non prevista nell'atto di concessione edilizia.

* *Cass. pen., sez. III, 5 gennaio 1983, n. 30 (ud. 26 ottobre 1982), Scapin.*

La deroga posta dall'art. 43, quinto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, al principio di cui all'art. 31 della medesima legge, secondo cui la sanatoria edilizia può essere concessa solo in relazione alle opere ultimate, si applica esclusivamente in favore dei costruttori abusivi che abbiano prestato ossequio ai provvedimenti che inibivano l'ulteriore prosecuzione dei lavori; è pertanto da considerare invalido il condono concesso a colui che abbia ricevuto dal comune o dall'autorità giudiziaria l'ordine di non proseguire oltre nei lavori edilizi abusivi e ciononostante li abbia portati a termine. (Fattispecie riguardante un'abusiva trasformazione di un sottotetto condominiale in mansarda abitabile).

* *Tar Lombardia, 31 ottobre 1991, n. 1263, in Arch. loc. e cond. 1992, 181.*

La disposizione dell'art. 13, della L. 27 luglio 1978, n. 392, considera superficie convenzionale utile per il calcolo dell'equo canone anche le autorimesse, i balconi, le terrazze, le cantine, i terreni scoperti di pertinenza del conduttore o del condominio, e tutte le altre superfici coperte per uso abitativo, compresi i vani che non raggiungono l'altezza prevista dalle norme edilizie o sanitarie per il rilascio del certificato di abitabilità; pertanto, anche la superficie del sottotetto reso abitabile (mansarda) concorre (con l'eventuale correttivo della detrazione del trenta per cento previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 cit. per i vani con altezza inferiore a m. 1,70) a formare la superficie convenzionale da considerare come base di computo per la determinazione dell'equo canone, restando irrilevante la mancanza del certificato di abitabilità.

* *Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1991, n. 14013.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA**](#).