

RIFORMA DEL CONDOMINIO: LA PROPRIETÀ DEI SOTTOTETTI

Il novellato testo dell'art. 1117 - *Parti comuni dell'edificio* – prevede che *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.*

Il vecchio testo del 1117 c.c. non faceva alcun cenno ai sottotetti nell'elencazione delle parti comuni quindi, prima dell'entrata in vigore della Riforma la determinazione circa la natura condominiale o privata dello stesso era rimessa alla giurisprudenza.

In particolare la Suprema Corte di Cassazione aveva sancito una presunzione di condominialità di tali spazi, stabilendo che il sottotetto era pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano solo quando il locale si presentava come vano non abitabile né calpestabile e assolve alla funzione di isolare appunto l'ultimo appartamento. In tutti gli altri casi, quando il sottotetto è destinato, anche in via potenziale, all'uso comune, esso appartiene a tutti i condomini (Cass. sent. n. 23448 del 2012).

La modifica legislativa, quindi non ha nulla di rivoluzionario né di innovativo ma ricalca e traduce in legge la posizione della Suprema Corte.

Se il sottotetto non è accessibile dalle parti comuni ma solo dall'appartamento sottostante, se il sottotetto non contiene servizi di utilità condominiale, quali ad esempio il vano di espansione dell'ascensore e gli sfiati delle cucine, non è destinato “per caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune” esso rimane una pertinenza del piano sottostante.