

Il sottotetto è una parte comune se serve ad una migliore utilizzazione del tetto dell'edificio

di Alessandro Gallucci

Tizio è proprietario di un appartamento ubicato all'ultimo piano dell'edificio.

Al di sopra della sua unità immobiliare è posto un sottotetto; egli ritiene che quella parte dell'edificio debba essere considerata di pertinenza della sua proprietà anche se gli atti d'acquisto non dicono nulla in merito.

In considerazione di ciò promuove una causa contro tutti gli altri condomini, al fine di ottenere una pronuncia di accertamento in tal senso.

Vale la pena ricordare che, ai sensi dell'art. 817 c.c.:

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

La vicenda è reale ed è stata affrontata con una sentenza dal Tribunale di Milano. La pronuncia ha ribadito il consolidato orientamento giurisprudenziale in materia di sottotetto.

Si legge nel provvedimento del Tribunale del capoluogo lombardo che la problematica del vincolo di pertinenzialità "è stata affrontata e ben chiarita dalla giurisprudenza di legittimità, la quale al riguardo ha avuto modo di affermare che per potersi ravvisare il vincolo pertinenziale tra due beni, tra loro distinti ed autonomi, è necessario che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità anche della cosa accessoria e che la destinazione pertinenziale, specie quando essa derivi da un atto non negoziale, risulti nella sua attualità ed effettività e possa essere fatta risalire da un comportamento oggettivamente valutabile che destini l'una cosa al servizio o all'ornamento dell'altra, postulando peraltro il vincolo anche la esclusività della funzione accessoria dell'un bene rispetto all'altro. Pertanto, ove tale requisito manchi ed il bene accessorio sia adibito contemporaneamente a servizio di diversi beni appartenenti a soggetti differenti non si configura una pertinenza, ma un caso di proprietà comune del bene accessorio (Cass. sez. 2, 14559 del 30/7/2004)" (Trib. Milano 12 luglio 2012 n. 8510).

Questo il quadro generale in cui s'inserisce la vicenda.

Nel caso concreto, afferma il giudice adito, tra l'appartamento "ed il locale sottotetto per cui è causa non esiste alcuna collegamento materiale funzionale, che permetta di ravvisare nel secondo una struttura volta a migliorare o facilitare il godimento pratico e/o estetico del primo, il locale sottotetto in questione, all'interno del quale è possibile accedere dal tetto dell'edificio condominiale attraverso un c.d. "passo d'uomo" (ved. foto 8-9 attore) e quindi trattenervisi per predisporre e o maneggiare materiale e strumenti ivi eventualmente depositati (ved. foto 4 attore), svolge una inequivocabile funzione di punto di appoggio ed organizzazione di operazioni di intervento, riparazione, ristrutturazione, ecc. del tetto dell'edificio e delle opere od impianti che su quest'ultimo siano stati eventualmente installati (antenne, parafulmini ecc.).

In conclusione, quindi, quello che l'attore considera un locale inutilizzabile di cui chiede venga riconosciuta la pertinenzialità al suo appartamento, costituisce in sostanza una possibilità pratica offerta dalla particolare struttura architettonica del tetto dell'edificio condominiale, la quale, infatti, grazie al "passo d'uomo" esistente, permette di accedere nello spazio sottostante al tetto stesso favorendo e facilitando il compimento di tutte le varie attività che possono interessare la struttura di copertura della casa sopra esemplificate" (Trib. Milano 12 luglio 2012 n. 8510).

Insomma il sottotetto, in assenza di indicazioni pattizie, è un bene condominiale se dall'analisi dello stato dei luoghi si evince chiaramente la destinazione pertinenziale, ossia il suo asservimento al miglior godimento di una parte comune.