

Il sottotetto: la condominialità dipende dalla funzione svolta.

(02/05/2011)

Suprema Corte di Cassazione, sentenza n. 7906 del 06/04/2011

Il sottotetto non viene nominato dal codice civile e quindi non è applicabile automaticamente a esso la presunzione di proprietà comune prevista dall'art. 1117 cod. civ. Pertanto in difetto di elementi contrari desumibili dal titolo, per capire se lo si può considerare al servizio di tutti i condomini diventa necessario accertare la funzione svolta e, soprattutto, l'accesso dal vano scala comune.

La Corte , confermando la sentenza d'appello e conformemente al consolidato orientamento giurisprudenziale, ha precisato che "non disponendo diversamente il titolo di acquisto, il sottotetto è di proprietà comune, "considerato l'ampiezza" del medesimo, "la sua praticabilità e, soprattutto, l'accesso dal vano scala", "non potendo essere modificata tale sua qualità dall'abusiva chiusura da parte dello Z. della botola posta nel vano scala". La conclusione alla quale è giunta la sentenza della Corte d'appello si sottrae alla censura prospettata, posto che, salvo che il titolo disponga diversamente, l'appartenenza del sottotetto si determina in base alla funzione cui esso è destinato in concreto, e nella specie correttamente è stata applicata la presunzione di comunione, data la potenziale utilizzabilità per usi comuni, accertata dalla Corte di merito con adeguata motivazione in fatto"