La natura pertinenziale di un vano sottotetto

Data: 4 dicembre 2021 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 12 APRILE – Allorché il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentire l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento. Ciò è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 9060/2021, depositata il 31 marzo.

Il caso. Il Tribunale rigettava la domanda proposta da due coniugi di accertamento della natura pertinenziale del vano sottotetto di un edificio, rispetto all'appartamento sottostante, acquistato dagli stessi in sede di procedura esecutiva promossa nei confronti promossa nei confronti di un condomino, e della conseguente richiesta di liberare il vano dai suoi oggetti.

Avverso tale sentenza la parte soccombente interponeva appello. La Corte d'Appello riteneva invece sussistente il vincolo di pertinenzialità evidenziando che il sottotetto aveva esclusiva funzione di copertura del fabbricato.

Avverso tale sentenza l'*ex*condomino proponeva ricorso per cassazione deducendo la violazione o la falsa applicazione dell'art. 817 c.p.c., e contestando la qualificazione del vano sottotetto come pertinenza dell'appartamento sottostante. Secondo il ricorrente, il vano costituiva un ampliamento del fabbricato, quindi un nuovo locale, e non vi era prova che gli fosse stata impressa la destinazione pertinenziale, ponendolo al servizio dell'appartamento. La Corte d'appello, in esito all'esame documentale, aveva evidenziato che il vano sottotetto era la risultante della nuova copertura"a falde

inclinate" del fabbricato, che aveva sostituito la precedente copertura "piana"; e che, come già accertato dal giudice di primo grado, le caratteristiche intrinseche del vano così realizzato non consentivano di qualificarlo come autonoma entità abitativa. Sulla base di tale accertamento, la Corte d'appello aveva concluso nel senso che il vano fosse destinato esclusivamente a fungere da copertura e coibentazione dell'appartamento sottostante, e che pertanto ne costituiva pertinenza. L'affermazione era conforme al principio consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui "allorché il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento (Cass. 21/05/2020, n. 9383; Cass. 30/03/2016, n. 6143; Cass. 12/08/2011, n. 1724)."

Per questi motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/la-natura-pertinenziale-di-un-vano-sottotetto/126869