Quali prove servono per affermare la condominialità del sottotetto?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 22 GIUGNO –Al fine di comprendere se il sottotettoabbia natura condominiale è necessario svolgere un'indagine in concreto volta alla verifica che le caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile siano tali da consentire un uso prevalente in funzione della generalità dei condomini, e non solo dei proprietari degli appartamenti siti all'ultimo piano. Questo è quanto stabilito dalla Corte d Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 9383/2020, depositata il 21 maggio.

Il caso.Alcuni condomini convenivano in giudizio il proprietario dell'appartamento sito all'ultimo piano del Condominio poiché, secondo loro, si era appropriato illegittimamente di una parte del sottotetto. In effetti, il convenuto aveva adibito parte del sottotettoa locale di sgombero del proprio appartamento collocandovi una caldaia, il collettore dell'impianto di riscaldamento e il motore del condizionatore. Per tale motivo gli attori chiedevano al giudice di condannare il convenuto al ripristino dello stato dei luoghi del sottotetto del Condominio dal momento che le opere del convenuto, secondo loro, avevano comportato la violazione dell'art. 1117 c.c., che afferma che "il sottotetto deve presumersi comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., nei casi in cui il vano sovrasti, come nella specie, più appartamenti e sia destinato a servizi comuni" e dell'art. 1102 c.c. nella parte in cui specifica che "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti

idonei a mutare il titolo del suo possesso". Il Tribunale accoglieva la domanda attorea e condannava il convenuto al ripristino dei locali occupati, sanzionandone l'illegittima appropriazione.

Avverso tale sentenza il convenuto interponeva appello ma la Corte d'Appello distrettuale confermava la sentenza di primo grado.

Avverso tale sentenza l'appellante proponeva ricorso per cassazione lamentando sostanzialmente che la Corte locale non aveva fatto applicazione del principio enunciato dalla Cassazione, secondo il quale il sottotetto, se non diversamente stabilito dal titolo, doveva considerarsi comune nel solo caso in cui, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risultasse concretamente e oggettivamente destinato all'uso comune; per contro, esso doveva reputarsi pertinenza dell'appartamento, di cui costituiva proiezione, nel caso in cui assolveva all'esclusiva funzione di isolare l'unità abitativa.

Il Supremo Collegio sanciva l'*error in procedendo*della Corte d'Appello, nella parte in cui non aveva correttamente valutato le prove offerte dalle parti. Nel caso in esame, difatti, il sottotetto svolgeva come unica funzione in favore del Condominio quella di consentire il passaggio di un cavo televisivo. Tale elemento non era di per sé considerato sufficiente per dichiarare la funzione prevalentemente condominiale del bene .

Sottolineava, infatti, la Corte di Cassazione come "per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché , quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117 comma 1 c.c.; viceversa, 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 strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato di pertinenza di tale appartamento".

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e annullava la decisione impugnata, rinviando il giudizio ad altra sezione della Corte d'Appello.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/quali-prove-servono-affermare-la-condominialita-del-sottotetto/121776