

## In mancanza del titolo il sottotetto si presume condominiale se destinato a uso o servizio di interesse comune

**Autore:** Graziotto Fulvio

**In:** Diritto civile e commerciale

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; quando 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, codice civile.

### Sentenza n. 1245/2019 Cassazione Civile - sezione VI

in tema di condominio, 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 pertinenza di tale appartamento

### Osservazioni

L'art. 1117 codice civile detta una presunzione, ferma restando la possibilità di provare la natura esclusiva

del sottotetto.

Il fatto che il sottotetto non assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità gli appartamenti dell'ultimo piano, non basta a escludere la natura comune del sottotetto qualora sia comunque suscettibile (anche solo potenzialmente) di uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune: tale accertamento è, comunque, rimesso al giudice del merito.

### **Volume consigliato**

### **Giurisprudenza rilevante.**

1. Cass. 6143/2016
2. Cass. 2571/2016
3. Cass. 17249/2011
4. Cass. 18091/2002
5. Cass. 8968/2002

Disposizioni rilevanti.  
Codice civile  
Vigente al: 02-02-2019

### **Art. 1117 - Parti comuni dell'edificio**

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:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

<https://www.diritto.it/in-mancanza-del-titolo-il-sottotetto-si-presume-condominiale-se-destinato-a-uso-o-ser-vizio-di-interesse-comune/>