

Il sottotetto: bene comune o pertinenza delle proprietà all'ultimo piano?

di Monica MARCON

Cosa intendiamo per sottotetto?

Il sottotetto è la porzione situata nella parte superiore dell'edificio, ed esattamente sotto la copertura del tetto e sopra il solaio dell'ultimo piano.

Questa porzione dell'edificio assolve principalmente, ma non soltanto, la funzione di isolamento termico dell'ultimo piano.

La casistica è molto varia: camere d'aria, soffitte, depositi, stenditoi.

Anche le caratteristiche strutturali possono essere ampie: può trattarsi di locali privi di finestre o lucernari, accessibili da scale o botole comuni ovvero da scale e botole collocate negli appartamenti sottostanti.

Cosa dice il Codice civile?

L'art. 1117 c.c. non contempla tra le parti comuni il sottotetto, ma sappiamo che l'elenco delle porzioni immobiliari ivi contenuto è esemplificativo e non esaustivo. Quindi, non essendo definito in modo esplicito come un bene comune o esclusivo, spetta all'interprete l'indagine, secondo il seguente criterio:

- 1) esistenza di un titolo che ne affermi la proprietà (ad esempio atto d'acquisto originario o regolamento contrattuale);
- 2) assente un titolo, va indagata la funzione assolta dal bene nel contesto immobiliare ed è rispetto alla funzione che questa porzione assolve che va ricercata la sua natura di bene comune o esclusivo.

Quando il sottotetto può considerarsi di proprietà esclusiva?

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento

stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una “camera d'aria” o intercapedine.

Quando il sottotetto può considerarsi bene comune?

Il sottotetto di un edificio può considerarsi bene comune quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

Non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio e non essendo, quindi, tra quelle parti ritenute dal legislatore essenziali per l'esistenza stessa dell'edificio condominiale, o comunque necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117, n. 1, c.c. opera esclusivamente nel caso in cui il sottotetto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, possa oggettivamente essere destinato, anche solo potenzialmente e non di fatto, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Cosa cambia con la conversione del decreto Salva Casa?

Stiamo parlando della Legge 24 luglio 2024, n. 105 che ha convertito il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69.

La conversione del decreto cosiddetto “Salva casa” ha accelerato e semplificato il recupero dei sottotetti al fine di consentire di ricavare nuovi spazi abitabili.

Nel tentativo di arginare il problema dell'eccessivo sfruttamento del suolo sono intervenute modifiche:

- sull'articolo 2 bis del Dpr 380/2001 (Testo Unico edilizia) stabilendo che il recupero dei sottotetti vada urbanisticamente «comunque» consentito, seguendo le indicazioni delle Regioni;
- sull'art. 24 del Dpr 380/2001 (Testo Unico edilizia) prevedendo che le residenze possano avere un'altezza minima inferiore agli attuali 2,70 metri con il limite, incompressibile, di 2,40 metri e questa altezza diviene il nuovo requisito minimo di abitabilità dei locali sottotetti.

Si ammette, quindi la possibilità di considerare di uso residenziale anche la porzione immobiliare che urbanisticamente tale non poteva essere fino a poco tempo fa.

Gli assetti condominiali diverranno più complicati perché la nozione di “camera d’aria” si restringerà a scapito dei proprietari degli appartamenti dell’ultimo piano per i quali, paradossalmente e allo stesso tempo, diverrà più appetibile il recupero del sottotetto a fini abitativi.

Avv. Monica MARCON