



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Sottotetto: chi è il proprietario in condominio?

Autore: Mariano Acquaviva | 08/08/2021



*Vano compreso tra il tetto e il solaio di copertura: a chi appartiene?  
Come si stabilisce la titolarità del sottotetto condominiale?*

Non sempre è facile distinguere ciò che è nostro da ciò che appartiene ad altri, soprattutto se ci si trova in condominio. Il condominio è quella struttura caratterizzata dalla presenza di parti comuni e di parti di proprietà esclusiva. Ora, se è chiaro che non ci sono problemi a capire che non si può entrare

nell'appartamento altrui, maggiori problemi sorgono in merito ad aree condominiali la cui titolarità sembra dubbia.

Ad esempio: **in condominio chi è il proprietario del sottotetto?** A questa domanda si potrà rispondere immediatamente affermando che è sufficiente controllare cos'è stabilito nel regolamento condominiale contenuto all'interno del contratto di acquisto. In altre parole, se si hanno dubbi sulla proprietà del sottotetto, basterà verificare cosa c'è scritto nel regolamento predisposto dall'unico, originario proprietario (in genere, colui che ha edificato l'intero stabile). Il punto è che, molto spesso, all'interno del regolamento non c'è scritto nulla a proposito. Come fare in questi casi? **Come stabilire chi è il proprietario del sottotetto in condominio?** Scopriamolo insieme.

## Sottotetto: definizione

Comunemente, si definisce **sottotetto** lo spazio compreso tra il tetto e il **solaio di copertura** dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano di un'abitazione.

Il sottotetto è dunque il **volume** sotto la copertura, caratterizzato da altezze diverse dovute all'inclinazione delle falde del tetto, in genere non abitabile.

In ciò sta la differenza con la **mansarda**, che è invece uno **spazio abitabile**, cioè un volume sotto il tetto caratterizzato dai requisiti necessari ad essere adibito ad abitazione.

## Parti comuni condominiali: quali sono?

Il problema di stabilire l'effettiva proprietà del sottotetto in condominio deriva da una specifica circostanza: il Codice civile inserisce tale area all'interno delle parti comuni, a condizione però che essa sia effettivamente destinata ad assolvere le esigenze comuni.

Come spiegato nell'articolo "[Le parti comuni del condominio](#)", secondo la legge **[1]** costituiscono parti comuni dell'intero condominio:

- 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;
- 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;
  - 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.

## Sottotetto: è sempre parte comune del condominio?

L'elenco delle parti comuni condominiali di cui al paragrafo superiore menziona il sottotetto, purché però possa servire a tutti, cioè possa assolvere ad esigenze comuni.

Ad esempio, il sottotetto che è strutturalmente realizzato affinché possa accedervi solamente il proprietario dell'ultimo piano, non può rientrare tra le parti comuni in quanto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, non è adatto all'uso comune.

Da tanto deriva che il sottotetto non è sempre parte comune. Secondo la **Corte di Cassazione [2]**, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dal regolamento e, solo in mancanza di indicazioni contenute in quest'ultimo, può ritenersi comune, solamente però se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

## Sottotetto condominiale: cosa dice il regolamento?

Secondo la legge, il **regolamento contrattuale** (cioè quello approvato all'**unanimità** ovvero redatto dall'originario costruttore dell'edificio condominiale e

da questi fatto approvare singolarmente agli acquirenti degli appartamenti all'atto del rogito) può tranquillamente derogare a quanto previsto dal Codice civile in merito alle parti comuni.

È ciò che accade, ad esempio, quando la proprietà esclusiva del lastrico solare è attribuita solamente a uno dei condòmini e, per la precisione, al titolare dell'ultimo piano.

In pratica: l'elenco delle **parti comuni condominiali** predisposto dalla legge non è inderogabile né tassativo. Ciò significa che i proprietari, d'accordo tra loro, potrebbero prevedere ulteriori aree e manufatti da attribuire alla proprietà generalizzata di tutti oppure, al contrario, assegnare la proprietà esclusiva di alcune parti normalmente ritenute comuni.

La deroga alle parti comuni previste dalla legge può essere fatta solamente mediante **regolamento contrattuale**, cioè regolamento approvato all'unanimità da tutti i proprietari.

## **Sottotetto: quand'è di proprietà esclusiva?**

Il sottotetto è di **proprietà esclusiva** quando il regolamento contrattuale prevede che esso appartenga solamente a uno o più condòmini.

Quindi, se il regolamento approvato all'unanimità oppure contenuto nell'atto di acquisto delle singole unità immobiliari stabilisce che il sottotetto è, per esempio, di proprietà del titolare dell'ultimo piano dell'edificio, allora vorrà dire che il sottotetto è di proprietà esclusiva e non parte comune.

## **Sottotetto: quand'è pertinenza?**

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione sopra citata, il sottotetto può considerarsi **pertinenza** dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

# Sottotetto: a chi appartiene?

Tirando le fila di quanto detto sinora, volendo rispondere alla domanda posta nel titolo dell'articolo ("Sottotetto: chi è il proprietario in condominio?"), possiamo così concludere:

1. in prima battuta, il sottotetto appartiene al soggetto individuato nel **regolamento contrattuale**;
2. se il regolamento nulla dice in merito alla proprietà del sottotetto, allora esso è di proprietà comune, se, per le caratteristiche strutturali e funzionali, è idoneo all'uso comune; in caso contrario, appartiene al soggetto che solo può servirsene.

## Note

**[1]** Art. 1117 cod. civ. **[2]** Cass., sent. n. 17249/2011.