

Sottoscala in condominio: a chi appartiene?

written by Consulenze | 07/05/2022



Sono proprietario di un appartamento in un condominio che ha la scala esterna che porta solo al mio appartamento. Sull'atto di acquisto questa scala è indicata come mia privata. Il sottoscala chiuso (voltolino) con accesso tramite una porta è di mia proprietà oppure è comune?

Secondo l'orientamento pacifico della Corte di Cassazione (sent. n. 23119 del 22.10.2020; n. 22442/2019; n. 5037 del 26.02.2008), il sottoscala condominiale rientra nel novero delle parti comuni dell'edificio, a meno che il titolo (cioè l'atto di acquisto) non dica il contrario. Per il sottoscala vige quindi una presunzione di condominialità. Ciò si evince dall'art. 1117 cod. civ., secondo cui sono oggetto di proprietà comune, se non risulta il contrario dal titolo, "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".

Tanto vale anche nel caso in cui le scale siano di proprietà esclusiva. Nell'ipotesi in cui un condomino risulti proprietario esclusivo della rampa di scale accedente al

suo appartamento, la parte di area sottostante le scale non può ritenersi idonea a costituire, con esse, un'entità unica ed inseparabile; non può infatti parlarsi di incorporazione o di accessione, che presuppongono un'unione materiale del manufatto rispetto al suolo o, in ogni caso, l'impossibilità di utilizzare il suolo stesso come entità autonoma rispetto al manufatto, cosa che in genere non accade con riguardo ad una superficie sormontata da una rampa di scale (Cass., sent. n. 28350 del 18.12.2013).

Tuttavia, se il sottoscala è annesso ad altri locali di proprietà esclusiva, ovvero il costruttore ne abbia assegnato la proprietà a un condomino (in genere, quello al pianterreno), deve ritenersi di proprietà esclusiva, con la sola eccezione del voltolino del rampante, che è un elemento essenziale della scala in quanto fornisce alla stessa la sua ordinaria funzionalità e, pertanto, costituisce parte comune.

Alla luce di ciò, in assenza di titolo contrario (cioè di atto d'acquisto o di regolamento approvato all'unanimità), deve ritenersi che il sottoscala indicato nel quesito sia condominiale.

Laddove non si trovassero i documenti attestanti la proprietà del sottotetto, allora bisogna considerare altri elementi. In base alle caratteristiche strutturali, se il sottotetto è destinato all'uso comune, perché ad esempio vi si trovano serbatoi per l'acqua, se funga da ripostiglio, locale lavanderia o stenditoio, allora è di proprietà dell'intero condominio.

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano invece 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.

Gli elementi concreti che possono confermare la natura condominiale del sottotetto, in assenza di titolo, possono essere i seguenti:

- l'accesso al sottotetto solo da un bene condominiale;
- presenza nel sottotetto di tubazioni condominiali, parti dell'impianto condominiale di riscaldamento centralizzato e dell'antenna centralizzata TV, o del vano tecnico dell'ascensore.

Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. Mariano Acquaviva