

# Italiae®

I COLORI DELL'INFORMAZIONE

*Magazine*

Registrazione al Tribunale di Pescara n° 1072/07R 8/08/2007 - Anno 1° n° 02 Novembre/Dicembre 2007



*...con Licia a spasso nel mondo*



**ExpoSapori nel Salento** 2° Rassegna

**1° Concorso "Italia è... Lirica 2008"**

**"Itinerando"** Calabria, Valle d'Aosta, Trentino Alto Adige, Molise, Lombardia e ancora...

# La parola all' avvocato...



Avv. Hermans Joseph lezzoni  
autore e curatore di [www.abcdiritto.it](http://www.abcdiritto.it)  
Già firma de "Il Diritto del Lavoro".  
Menzionato nella Relazione n. 115/2006  
per il Massimario della Cassazione.

## ... dopo il tetto, il sottotetto

**L**o scorso numero ci siamo occupati del tetto ora passiamo al "sottotetto". In realtà il Codice Civile non si occupa di questa struttura e spesso sorge il dubbio se essa vada annoverata tra le parti comuni dell'edificio o costituisca pertinenza dell'appartamento situato all'ultimo piano. Ma cosa si intende per sottotetto? Principalmente, si tratta di uno spazio, o meglio d'una camera d'aria, tra tetto ed unità immobiliare sottostante, il cui scopo principale è isolare dal freddo e dal caldo. Non di rado il sottotetto ha dimensioni generose ed abitabili tanto che lo stesso costruttore può averne previsto funzionalità di vano autonomo anche comunicante direttamente con le scale.

### In questi casi come stabilire a chi appartiene il sottotetto?

**a)** si deve innanzitutto ricercare un "titolo", ossia un atto di acquisto del singolo condomino od un documento che permetta la ricostruzione del negozio giuridico posto in essere da colui che costituì il condominio. Può soccorrere anche un regolamento c.d. contrattuale, ovvero approvato con l'unanimità e totalità dei partecipanti.

**b)** perdurante l'incertezza dovremo ricostruire la volontà e le sorti del sottotetto analizzando tutti gli atti di acquisto, gli eventuali regolamenti e verbali a ritroso

fino a giungere a quel senso preciso od altamente probabile circa le sorti del bene.

**c)** nel caso in cui si acceda al sottotetto, ad esempio dal vano delle scale, od in esso siano collocati beni condominiali, come contatti o vasche, si farà uso del cri-

terio di appartenenza condominiale ovvero quello della necessità dell'uso comune. Tale criterio richiede un'obiettiva destinazione delle cose, che si rivolge in un rapporto tale da comportare una connessione strutturale e funzionale e non una semplice connes-

**Sottotetto:  
parte  
comune  
o pertinenza?**

sione astratta o generica.

Con l'accordo di tutti i condomini è anche possibile procedere ad una equa ripartizione del sottotetto, al fine di creare ad esempio delle soffitte messe in comunicazione con gli appartamenti sottostanti. In tali casi occorre però procedere ad una nuova ripartizione della tabella millesimale.

Nel caso di un sottotetto abitabile, pertinente all'abitazione di un solo condomino, in mancanza di un divieto contenuto nel regolamento condominiale, stante il contrasto dottrinario, ritengo sia possibile la trasformazione unilaterale del locale in abitazione, anche in disaccordo degli altri condomini, potendo questi opporsi solo ai lavori in grado di compromettere la staticità ed il decoro dell'immobile.