



ANACI
sede provinciale di
VARESE

UltraMegaFocus

Master in tema di **PARTI COMUNI** (ED. 2020)

Scheda tematica

SOTTOTETTI

Avv. Fausto Moscatelli – Avv. Giancarlo Turri

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:

(...)

nuovo testo

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;**

(...)

vecchio testo

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

Impostazione generale

Agli effetti dell'art. 1117 c.c. (in tal senso, peraltro, testualmente integrato proprio dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220), sono oggetto di proprietà comune dei condomini, i sottotetti destinati, per le **caratteristiche strutturali e funzionali**, all'uso comune. Salvo il titolo contrario.

Altrimenti, ove non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà supposto dall'art. 1117 c.c. tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacchè lo stesso sottotetto assolve 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, esso va considerato pertinenza di tale appartamento (Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., 20-12-2018, n. 33037).

Se il sottotetto è condominiale la cessione ad uno dei condomini o ad un terzo richiede il **consenso unanime** di tutti gli altri condomini, che possono anche decidere di venderlo all'interessato, ma è sufficiente l'opposizione di un singolo condomini per impedire sia l'utilizzo esclusivo sia la vendita.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Le problematiche condominiali

Nella definizione enunciata da Cass. Sezioni Unite, 30/07/2007, n. 16794, la **nozione di sopraelevazione** ex art. 1127 c.c. comprende non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante **l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato.**

Se v'è sopraelevazione, nel senso suddetto, occorre corrispondere al condominio l'**indennità di sopraelevazione** prevista dall'art. 1127 c.c.

Non vi è sopraelevazione, viceversa, agli effetti dell'applicabilità della richiamata disposizione, in ipotesi di **modificazione solo interna** ad un sottotetto, contenuta negli originari limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura (Cass. civ. Sez. II, Ord., 15-06-2020, n. 11490).

Secondo uniforme interpretazione giurisprudenziale, spetta in ogni caso **al condomino**, che **pretenda l'appartenenza esclusiva** di un bene, quale appunto un **sottotetto destinato all'uso comune**, compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c., dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario (non essendo determinanti, a tal fine, né le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino, né i dati catastali); in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini (Cass. civ. Sez. II, Ord., 17.2.2020, n. 3860).

Il recupero del sottotetto ai fini abitativi può comportare la **rettifica dei millesimi**, ove determini alterazione notevole (oggi, stante il nuovo testo dell'art. 69, disp. att. c.c., per più di un quinto) del valore proporzionale dell'unità immobiliare (C. App. Genova, Sez. II, Sent., 23-05-2019).

Le problematiche amministrative

La materia è regolata in Lombardia dalla Legge Regionale 11\3\2005 n. 12, artt. 63 e ss.

Risolte le questioni sull'appartenenza del sottotetto, il condominio proprietario originariamente o divenuto proprietario a seguito di cessione del sottotetto dagli altri condomini, dovrà fare i conti con le leggi amministrative.

Ai fini di un legittimo recupero abitativo del sottotetto, i passaggi necessari sono i seguenti:

- verificare che venga assicurata un'altezza media ponderale di 2,40 metri (ove l'immobile si trovi all'interno di un Comune posto a un'altitudine superiore ai 600 metri sul livello del mare, questo valore viene ridotto a 2,10 metri);
- verificare che l'edificio interessato sia servito da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero ci sia un impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni;
- i presupposti per il recupero sono diversi a seconda dell'epoca di realizzazione degli edifici;
- per quelli realizzati entro la data del 31.12.2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 1.12.2005 è possibile procedere senza necessità di attendere il decorso del

- tempo;
- per quelli realizzati successivamente al 31.12.2005 è necessario che siano decorsi almeno 3 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità;
 - in entrambi i casi presupposto necessario è che gli edifici siano destinati a residenza per almeno il 25% di slp;
 - ove volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minime di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa.

L'intervento finalizzato al recupero volumetrico può comportare:

- l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti;
- modifiche alle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico.

Il recupero abitativo dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia *ex art. 3 DPR 380/2001*: l'intervento è certamente oneroso, nel senso che è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione.

Verificato tutto quanto precede, il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire), purché vengano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti locali vigenti.

Si precisa, infine, che tutti gli interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi sono soggetti al rispetto dell'art. 9 DM 1444/1969 che stabilisce che per i nuovi edifici (il recupero di sottotetto è definito tale) è prescritta la distanza minima assoluta di **10 metri** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Con motivata deliberazione i Comuni possono determinare l'esclusione di parti del territorio comunale.

Dal 2017 in Regione Lombardia è possibile procedere al recupero dei vani e locali seminterrati (LR 7/2017).

La condizione è che i vani e i locali siano stati realizzati alla data di entrata in vigore della legge (13.3.2017) e che siano collocati in edifici serviti da opere di urbanizzazione primaria.