

Condominio – in generale – parti comuni –corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 11184 dell'8 maggio 2017 - commento

Sottotetto – natura di bene comune – assenza di titolo - opere di collegamento con proprietà esclusiva sottostante – illegittimità – risarcibilità del danno - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 11184 dell'8 maggio 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Oggetto della controversia concerneva la titolarità di un locale sottotetto reclamata da un condomino, il quale aveva messo in comunicazione detto spazio con il sottostante appartamento di sua proprietà aprendo un vano nella soletta del sottotetto e posizionando, in corrispondenza, una scala interna di accesso.

Escluso, da un lato, che il locale fosse indicato nell'atto di acquisto del condomino e, dall'altro, che risultasse essere riportato nell'atto costitutivo del condominio la Corte, nel rigettare il ricorso, ha ritenuto corretta l'applicazione da parte del giudice di appello del criterio della sussidiarietà della destinazione del bene, di cui all'art. 1117, co.1, c.c. (vecchia versione), al fine di stabilire la proprietà del sottotetto.

E' stato così ribadito il principio, più che consolidato, secondo il quale il sottotetto è di pertinenza comune quando per le sue caratteristiche strutturali e funzionali è oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune od all'esercizio di un servizio comune).

Diversamente se detto spazio, sovrastante l'appartamento sito all'ultimo piano dello stabile condominiale, svolga esclusivamente la funzione di isolare e proteggere detto immobile dal caldo, dal freddo e dall'umidità tramite la creazione di una camera d'aria e sia privo delle dimensioni e caratteristiche tali da costituire vano autonomo esso è considerato pertinenza dell'unità abitativa sottostante (in tal senso cfr. Cass. n. 17249/2011).

Nella fattispecie oggetto della sentenza commentata il sottotetto era costituito da un unico locale compreso tra due scale, con accesso dalla scala condominiale ed in esso erano collocate le tubazioni condominiali, parti degli impianti comuni di riscaldamento e dell'antenna televisiva, nonché il vano tecnico dell'ascensore.

Respinto il ricorso per tale profilo la Corte ha, altresì, affermato che allorché un condomino occupi ed utilizzi in via esclusiva un bene comune senza il consenso degli altri condomini, espropriando gli stessi, anche in via potenziale, dell'uso del medesimo bene, determina un danno in *re ipsa*, riferibile sia al pregresso mancato godimento del bene da parte della comunità, sia a quello futuro. Danno da qualificarsi come "lucro cessante" e meritevole di essere risarcito al condominio secondo il criterio dei frutti civili che l'autore della violazione abbia tratto dal bene.

CONDOMINIO

PARTI COMUNI