

Corte d'Appello | Venezia | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 24 dicembre 2021 | n. 3148

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 21 dicembre 2021

Integrale

**Condominio - Accertamento della natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio - Mancanza del titolo - Riferimento alle sue caratteristiche strutturali o funzionali**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Riunita in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati:

Dottor Guido Santoro Presidente

Dottor Enrico Schiavon Consigliere

Dottoressa Loretta Lenzi Giudice Aus. Est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

definitiva nella causa civile in grado di appello n. 2006/20 R.G., posta in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 6 luglio 2021;

promossa da:

(...)

(CF: (...));

rappresentato e difeso dall'Avv. Gi.Gi. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Verona, Via (...);

appellante;

(...)

(CF: (...));

(...)

(CF: (...));

rappresentati e difesi dagli avv.ti Ma.La. e Pi.Bi. ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Verona, Via (...);

appellanti incidentali con intervento adesivo;

contro:

(...)

(CF: (...));

rappresentato e difeso dall'Avv. Co.To. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Verona, Via (...);

appellato;

e contro:

CONDOMINIO (...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

appellati contumaci.

In punto a: appello avverso la sentenza n. 1313/2020 del Tribunale di Verona, pubblicata il 4 settembre 2020:

#### CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Il Signor (...) ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Verona il Signor (...), entrambi proprietari di distinte unità immobiliari poste nel Condominio "(...)" in Verona, affinché il Tribunale dichiarasse la sua proprietà esclusiva del sottotetto al quale dichiarava di accedere da un'altana di cui era proprietario; in via subordinata, il Signor (...) chiedeva che il Tribunale dichiarasse la proprietà condominiale del sottotetto, in modo che anche l'attore potesse avere la chiave della porta per accedervi.

2. Resisteva in giudizio il Signor (...), osservando che, in realtà, il sottotetto era contiguo, ma separato dall'altana da una porta chiusa, posto ad un livello inferiore rispetto all'altana dell'attore, che pertanto, tra i due locali non vi era alcun accesso diretto e che il predetto locale in contestazione era da sempre stato posseduto dalla famiglia (...), sicchè ne richiedeva l'acquisto per usucapione. Il Tribunale riteneva necessario integrare il contraddittorio chiamando in giudizio tutti gli altri condomini, i quali, citati in giudizio rimanevano contumaci.

Il Tribunale dopo aver istruito la causa con CTU e l'acquisizione di prove documentali, accertava che (...) era proprietario del sottotetto e condannava pertanto, il convenuto a restituire all'attore le chiavi della porta di accesso al vano contestato, ponendo a carico del convenuto inoltre le spese legali e tecniche del giudizio.

3. Contro la sentenza n. 1313/2020 del Tribunale di Verona ha promosso appello il Signor (...) deducendo tre motivi di impugnazione e precisamente:

il primo: "erronea interpretazione di un principio di diritto univocamente assunto dalla Suprema Corte regolatrice"; il secondo: "nullità dell'impugnata sentenza, poiché nulla pronuncia in merito alla domanda riconvenzionale proposta in primo grado dalla difesa dell'odierno appellante";

il terzo: "mancato accoglimento dell'istanza istruttoria orale formulata da parte convenuta".

Si costituivano in giudizio altresì i condomini Signori (...) e (...), con appello incidentale adesivo all'appello del sig. (...).

4. Si costituiva in giudizio il Signor (...), il quale chiedeva la reiezione dell'appello principale e di quello incidentale adesivo e la conferma dell'impugnata sentenza; in via subordinata, reiterava la richiesta che il locale venisse dichiarato di proprietà condominiale, senza svolgere formalmente sul punto appello incidentale contro la sentenza di primo grado.

5. La Corte esamina i motivi di appello, che sono stati replicati anche dagli intervenienti con appello incidentale adesivo.

Il primo motivo di appello principale e quello incidentale degli intervenienti sono fondati.

Il CTU ha affermato a pag. 19 del suo elaborato l'esclusiva proprietà in capo al Signor (...) del piano quarto, dell'altana e della scala che collega il piano quarto all'altana stessa e al sottotetto in contestazione; viceversa, dal rogito del notaio (...) rep. n. 57350/11225 risulta che al piano quarto del predetto Condominio, il sig. (...) non ha la proprietà di alcun appartamento, ma solamente della scala che dal ballatoio del piano quarto perviene all'altana e dell'altana stessa, la quale peraltro non ha diritto alla predetta scala; infatti, col rogito citato, il (...) non acquistava nessun appartamento al quarto piano, ma solamente magazzini e un ufficio al piano terra, appartamenti al primo piano, al secondo e al terzo piano, nonché un appartamento sempre al piano terra, infine l'altana identificata con la particella (...) sub 24 (Cat. C/2) ubicata sopra al piano quarto, cioè al quinto piano, ma nessun appartamento al piano quarto. Il CTU ha anche rilevato che il sottotetto in contestazione è una mera intercapedine, con bucaure ridotte per dare aria, un'altezza variabile anche molto ridotta e raggiungibile solo fino alla prima capriata, con calpestio "instabile e di incerta sicurezza" (come evidenziato dal CTU), non ha caratteristiche tali che ne consentano una propria autonomia funzionale, né contiene impianti a servizio del condominio, se non le quattro capriate del tetto che risulta spiovente, né risulta identificata al catasto fabbricati, sicché non si può considerare di proprietà comune al Condominio. In questi casi la Suprema Corte ha normalmente affermato che il sottotetto è di pertinenza dell'appartamento sottostante, con giurisprudenza costante riportata nell'atto di appello; il CTU ha altresì precisato che al di sotto del sottotetto si estende l'appartamento del sig. (...).

Ne consegue che il sottotetto medesimo da un lato, non può essere destinato ad uso condominiale né appartiene al Condominio, dall'altro deve essere ritenuto proprietà dell'appartamento sottostante di (...).

In tema di condominio, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, c.c.; viceversa, allorché il sottotetto assolva 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, va considerato pertinenza di tale appartamento (Cass. Ordinanza 9383 del 21 maggio 2020, Cass. Sentenza n. 6143 del 30 marzo 2016).

E quand'anche la natura pertinenziale del sottotetto rispetto agli appartamenti sottostanti possa ritenersi stabilita in base ad una relazione materiale esistente tra cosa principale e cosa secondaria, nel caso che ci occupa non esiste alcun appartamento al quarto piano di proprietà (...) che possa ritenersi collegabile con la scala del (...) al sottotetto sovrastante la proprietà (...). Va inoltre precisato che la scala del (...), dal rogito di acquisto, non è neppure comune alla sua altana.

Da quanto si evince dalla descrizione del sottotetto e delle sue caratteristiche effettuata dal CTU e della sua potenzialità di fruibilità, il sottotetto in contestazione non può che assolvere la funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento ad esso sottostante, cioè quello del Signor (...).

6. Il secondo e terzo motivo di appello, da esaminarsi congiuntamente in quanto riguardano la domanda riconvenzionale di usucapione e le relative prove orali richieste, nonché la domanda di costituzione di servitù di passaggio sulla scala di proprietà (...), che dal quarto piano consente di raggiungere l'altana e il sottotetto, sono parzialmente fondati, ma assorbiti dall'accoglimento del primo motivo attesa la loro formulazione in termini dichiaratamente subordinati al mancato accoglimento della domanda principale.

Deve trovare accoglimento la domanda riconvenzionale di costituzione di servitù coattiva di passaggio a favore del sottotetto, quale fondo dominante intercluso ed a carico della scala di proprietà (...) che dal ballatoio al quarto piano raggiunge da una parte l'altana e dall'altra il sottotetto.

7. La Corte per le medesime ragioni di cui sub 5 e 6 di questa motivazione accoglie le domande proposte dagli intervenuti adesivi nella causa di appello, limitatamente al riconoscimento della proprietà del sottotetto sovrastante l'appartamento di (...) e della costituzione della servitù coattiva di passaggio e accesso sulla scala di proprietà (...), come da motivazione di cui sub 5 e 6.

8. La causa peraltro non può essere definitivamente decisa in quanto al fine di consentire la trascrizione di questa sentenza presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, si rende necessario identificare catastalmente sia il sottotetto che la scala e, sul punto, la presente causa non risulta sufficientemente istruita, pertanto è opportuno lo svolgimento di una consulenza tecnica che fornisca tutti gli elementi utili ai fini dell'identificazione catastale sia del sottotetto che della scala. Per questa finalità la causa deve, pertanto essere rimessa in fase istruttoria, come da separata ordinanza.

La regolamentazione delle spese processuali viene rinviata alla decisione definitiva.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Venezia non definitivamente pronunciando, così decide:

in accoglimento per quanto di ragione dell'appello principale e di quello incidentale adesivo degli intervenuti e in riforma dell'appellata sentenza come da motivazione:

- 1) dichiara che il sottotetto di cui è causa è di proprietà del Signor (...) in quanto sovrastante il suo appartamento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al foglio (...), particella (...) sub 14;
- 2) costituisce servitù coattiva di passaggio a carico della scala di proprietà di (...), che dal ballatoio al quarto piano porta al sottotetto (ed alla sua altana) e di accesso al sottotetto medesimo, quale fondo servente, a favore del fondo dominante, costituito dal sottotetto sovrastante di proprietà di (...), consistente nell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al foglio (...), particella (...) sub 14;
- 3) dispone la rimessione della causa in istruttoria come da separata ordinanza;
- 4) rinvia alla sentenza definitiva la determinazione delle spese del presente grado;

Così deciso in Venezia il 21 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 24 dicembre 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 21 dicembre 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Accertamento della natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio - Mancanza del titolo - Riferimento alle sue caratteristiche strutturali o funzionali**

---

In materia condominiale, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, c.c.; viceversa, allorché il sottotetto assolva 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, va considerato pertinenza di tale appartamento.