

Soffitta di proprietà esclusiva, tetto condominiale, apposizione di antenne e servitù di passaggio

E' usuale che in molti condomini sia presente il così detto **sottotetto** ossia quella parte dell'edificio compresa tra il solaio dell'ultimo piano e, per l'appunto, lo stesso tetto. A seconda delle circostanze è usuale sentire nominare questa parte come mansarda, soffitta, ecc.

Il codice civile non specifica se questa porzione dello stabile debba essere considerata comune o meno. In assenza di disposizioni legislative, pertanto, è necessario fare **riferimento al contenuto degli atti d'acquisto**. Nel silenzio di questi ultimi, come ha specificato la giurisprudenza, è indispensabile valutare la funzione di questa parte del fabbricato. Com'è stato egregiamente specificato, infatti, “ *l'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio) si determina in base al titolo ed in mancanza in base alla funzione cui esso è destinato in concreto. Pertanto, ove trattisi di vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano esso ne costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano, mentre va annoverato tra le parti comuni se è utilizzabile, anche solo potenzialmente, per gli usi comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma citata, la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi*” (Cass. 19 dicembre 2002, n. 18091).

Posto che la funzione o l'atto d'acquisto pongano il sottotetto (comunque nominato) tra le cose di **pertinenza esclusiva del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio** lasciando, invece, ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. **il tetto tra le cose di proprietà comune**, come si pone il proprietario della soffitta rispetto agli altri condomini in relazione all'uso della copertura dell'edificio?

La soluzione al quesito non è di poco conto in considerazione del fatto che molto spesso è proprio sul tetto che risulta necessario **montare le antenne radiotelevisive**.

Come si agisce in questi casi?

La risposta più immediata, solitamente, è quella di verificare se negli atti d'acquisto sia costituita, in favore dei condomini una servitù di passaggio per il sottotetto al fine di accedere al tetto di proprietà comune.

Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 1027 c.c., “ *la servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario*”

Soffitta di proprietà esclusiva, tetto condominiale, apposizione di antenne e servitù di passaggio

Sebbene relativamente alla **servitù di passaggio** (art. 1051 c.c.) si parli solo specificamente in relazione alla pubblica via non v'è motivo per dubitare che la stessa disposizione possa essere applicata anche in relazione alle parti d'un edificio in condominio.

Laddove il passaggio dovesse rendersi necessario ed il proprietario del fondo servente non volesse concederlo sarebbe nel diritto di chi ne ha bisogno ottenere la costituzione giudiziale d'una servitù.

Qualunque sia il modo di costituzione della servitù essa, per essere opposto ai successivi acquirenti (salvo sempre la possibilità di dimostrarne l'usucapione), deve essere trascritta presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari.

Fonte: condominioweb.com
Alessandro avv. Gallucci