

SOTTOTETTO E QUOTE MILLESIMALI

1) LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO NEI CONDOMINI

Preme innanzitutto precisare che il sottotetto non rientra tra le parti comuni condominiali come elencate all'art. 1117 del cod. civ.

Le sentenze che sono state emesse a seguito delle numerosissime controversie sorte per i contrapposti interessi dei proprietari dell'ultimo piano e dall'altro gli interessi dei condomini, hanno stabilito alcuni principi di carattere generale.

Viene risolta con giurisprudenza unanime la questione inerente la proprietà del sottotetto. Si afferma che, in mancanza di un titolo certo di proprietà, quando il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolamento e protezione dell'appartamento all'ultimo piano dal freddo, caldo, dall'umidità, se non ha dimensioni e caratteristiche strutturali tali da permetterne un uso come vano autonomo, può senz'altro ritenersi come "pertinenza" dell'appartamento sottostante (Cass. Civ. n. 1106/80 Cass 5854/91, Cass n. 6640 del 1993, Cass n. 9788 del 1997).

In questo caso il proprietario ha diritto di utilizzarlo, a seconda dei casi e delle norme urbanistiche, come deposito o come parte della sua abitazione.

E' il tipico caso del sottotetto con la pavimentazione formata da tavolati di legno, con altezza minima e privo di prese d'aria, così pure se con spazi magari più alti ma senza ingresso dalle parti comuni e, al quale, si può accedere solo dagli appartamenti sottostanti attraverso la creazione di apposita apertura.

Nello stesso modo, la giurisprudenza è univoca nel presumere che il sottotetto sia condominiale quando è collegato stabilmente al resto del palazzo da comode scale, quando è utilizzato o potenzialmente utilizzabile, per le sue caratteristiche costruttive, da tutti i condomini. (Cass 4509/96).

Sentenze non univoche si succedono invece nelle situazioni di confine, quando ad esempio il sottotetto è raggiungibile non dalle scale ma attraverso botole, oppure se i sottotetti non sono abbastanza ampi per essere giudicati autonomi ed essere quindi utili a tutti, o quando sono magari di dimensioni ridotte ma ospitano impianti condominiali.

Ad esempio: con la sentenza n. 2090 del 1992 la Cassazione ha affermato che il sottotetto era da considerarsi pertinenza dell'ultimo piano pur se ospitante l'impianto di riscaldamento perché, nell'ipotesi di sopraelevazione, sarebbe stato comunque obbligatorio riportare l'impianto di riscaldamento al di sopra della nuova costruzione.

Ha viceversa affermato che anche un locale sottotetto che non possieda le caratteristiche per definirlo “autonomo”, ma che ospiti la centralina dell’antenna TV condominiale, è parte comune, se accessibile dalle scale o anche mediante una botola (Cass n. 2722/1987)

Si rileva che sovente la giurisprudenza riprende il concetto di “oggettiva destinazione d’uso condominiale anche potenziale”, di “funzione in concreto” (Cass. N. 7764 20.07.1999) per cui il sottotetto è annoverabile tra le parti comuni e quindi si presume la comunione ex art 1117, la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, anche solo parzialmente, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari, quindi anche se per il futuro (Cass n. 5668 del 1988, Cass n. 1303 del 1998- Cass n. 11488 del 1997 , Trib. Civ Milano 23.04.1990).

Si può pertanto dire che non è vero che il sottotetto è sempre di proprietà del condomino dell’ultimo piano: bisogna valutare caso per caso.

Prima si verifica se il sottotetto rientra tra i beni acquistati da qualche singolo condomino insieme al sottostante appartamento, purchè la cessione sia compatibile con quanto previsto nei rogiti degli altri condomini; si deve esaminare se il regolamento di condominio ne fa menzione, se cioè il regolamento allegato ai singoli rogiti preveda il sottotetto quale parte comune.

Da quanto sopra esposto deriva che, se il sottotetto è di proprietà condominiale, il suo utilizzo esclusivo da parte del proprietario dell’ultimo piano 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 che la vendita.

Se il singolo condomino, senza o contro la volontà degli altri condomini, si comporta di fatto come se fosse il proprietario del sottotetto e manifesti apertamente la volontà di utilizzarlo per sè, lo annetta alla propria proprietà, escludendo fisicamente gli altri condomini dall’uso del sottotetto , egli può usucapire il sottotetto trascorsi vent’anni senza che gli altri condomini abbiano proposto una causa nei suoi confronti.

Tale azione potrebbe anche figurarsi come una azione possessoria per grave turbativa o per spoglio qualora il condomino, realizzando i lavori, consapevolmente alteri la preesistente situazione di fatto, inglobando impianti comuni o spostandoli senza esserne autorizzato (Tribunale Civ. Milano n. 3868 /2006)

2) LE LEGGI REGIONALI

Molte regioni hanno legiferato per facilitare la trasformazione dei sottotetti in locali abitabili, intervento possibile però solo in assenza di particolari limiti all'uso posto nel regolamento di condominio e non si metta in pericolo l'equilibrio statico dell'edificio. Molti hanno lamentato che l'applicazione delle leggi regionali in ambito condominiale abbia prodotto scempi architettonici, danni alla funzionalità degli edifici, comunque diversi contenziosi.

Le facilitazioni suddette consistono nell'aver derogato all'altezza utile dei locali per cui in pratica soffitte inusfruite o inusfruibili sono trasformabili in mansarde; in particolare queste possibilità sono state sfruttate nei centri storici.

Le regole poste dalla legge nazionale imponevano per l'abitabilità un'altezza media ponderale di m. 2,70 (rapporto tra il volume interno e la superficie calpestabile (nota di architetto: la soluzione sta nel chiudere una parte degli spazi troppo bassi con armadietti a muro, così ai fini del calcolo delle altezze si tiene conto solo del volume del locale effettivamente abitabile)

La Legge Regione Veneto n. 12 del 06.04.1999 ha per esempio ridotto l'altezza media utile a 2,40 metri per i locali abitativi, a 2,2 m per i servizi, per le altezze minime ha previsto 1,8 m. sia per i locali abitativi che per i servizi, ed un rapporto aero-illuminante minimo di 1/16. Una condizione imposta è che la sagoma del tetto non deve essere modificata.

Si ricorda che la variazione dell'altezza di gronda dell'edificio comporta un necessario adeguamento alle norme di sicurezza di prevenzione incendi, quando supera 24 mt

3) LE TABELLE MILLESIMALI

Mentre sussiste un accordo in giurisprudenza sul fatto che l'ampliamento della volumetria dell'edificio, la sopraelevazione o l'aggiunta di pertinenze, possa portare alla revisione delle tabelle millesimali, è controversa la questione dell'aumento di superficie abitabile, come quella conseguente appunto alla trasformazione in abitazione di un sottotetto.

Ricordando che la materia è trattata dalle disp. Att. si legge che a norma dell'art. 68 disp. Att. Cod.civ. i valori dei piani o delle loro porzioni, ragguagliati a quelli dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi, attraverso una tabella allegata al regolamento di condominio.

Le tabelle in realtà sono due: tabella di proprietà e tabella di gestione.

Mentre la prima è finalizzata alla determinazione della quota di proprietà di ciascun condomino sulle parti comuni, la tabella di gestione attiene alla ripartizione delle

spese condominiali, senza incidere sull'entità e sulla misura dei diritti reali del condominio.

Poiché al formazione delle tabelle implica un vero e proprio negozio contrattuale, la loro modificazione deve avvenire con voto unanime di tutti i condomini; diversamente bisogna adire l'Autorità giudiziaria, la cui sentenza di revisione avrà natura costitutiva, senza effetti retroattivi (Cass. N. 7696 /1994)

Una delibera assembleare che adottassi una modifica delle tabelle a semplice maggioranza sarebbe nulla; i condomini assenti o dissenzienti non incorrerebbero in alcuna decadenza qualora non impugnassero la delibera assembleare nei termini dei trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. Per quanto riguarda invece le tabelle di gestione possono non avere natura contrattuale; nel qual caso possono essere formate o modificate con le maggioranze di cui all'art. 1136 II co. c.c. vale a dire la maggioranza degli intervenuti oltre ai 500 millesimi (così Cass. 11960 / 2004 – la deliberazione potrà solo essere annullata ove non tenga conto della disposizione di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 c.c.) Ancora una sentenza di Cass. n. 1455 del 1977 precisa che una delibera d'assemblea a cui non partecipino tutti i condomini, che modifichi i millesimi di gestione, non sarebbe radicalmente nulla ma affetta da nullità relativa. Per cui se non venisse impugnata dai dissenzienti e dagli assenti in tribunale nei successivi 30 gg. dalla comunicazione del verbale, diverrebbe a tutti gli effetti valida.

L'art. 69 disp. Att. Cod.civ. dispone per la revisione delle tabelle contrattuali ammettendole :

- 1) perché risultano conseguenza di un errore
- 2) per le mutate condizioni di parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione o di innovazioni di vasta portata, in conseguenza delle quali sia notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano e le proprietà comuni.

Il nostro caso rientra tra le innovazioni di vasta portata che modificano notevolmente i rapporti di valore, conformemente all'orientamento prevalente della Corte di Cass. che esclude possa parlarsi di sopraelevazione quando v'è un cambio di destinazione d'uso e una trasformazione dei sottotetti (Cass . n. 680 /1983)

Innanzitutto è opportuno individuare il significato del termine Innovazione: ci si può riferire ai soli interventi sulle parti comuni dell'edificio previsti e regolati agli artt. 1120 e 1121 c.c. o in senso generico riferito a qualsiasi intervento innovativo eseguito tanto sulle parti comuni dell'edificio o su quelle di proprietà esclusiva dei condomini. Se si segue la prima ipotesi una trasformazione che abbia riguardato solo ed esclusivamente una proprietà individuale senza interessare parti comuni o marginalmente, la revisione delle tabelle non potrà mai essere deliberata, indipendentemente dalla entità e vastità della trasformazione.

Seguendo la seconda ipotesi, che a favore ha il fatto che il legislatore si riferisce a mutamenti di una parte dell'edificio – senza distinguere tra parti comuni o parti di proprietà esclusiva- le conseguenze sono più articolate. Si tratta infatti di verificare se

l'innovazione sia di vasta portata e l'alterazione interferisca notevolmente sul rapporto originario.

Un esempio possibile: la trasformazione consiste nella realizzazione di due vere e proprie unità abitative, autonome e distinte si può ritenere di essere nella fattispecie del 69 dip. Att. Se invece si collega un sottotetto all'abitazione senza ingresso sulle scale e non particolarmente esteso non parrebbero ravvisarsi gli estremi della legge. Bisogna in ogni caso tener presente che i millesimi rappresentano la quota di comproprietà sulle parti comuni; quindi aumentandoli aumenta il patrimonio del condominio con riduzione del patrimonio degli altri condomini.

Invece è sicuramente opportuno modificare le tabelle di ripartizione delle spese dato che l'utilizzazione di un sottotetto come abitazione comporta un maggior uso di tutti i servizi condominiali che si estendono alle nuove unità ancorché munite di impianti autonomi. Anche i servizi di illuminazione scale, portierato, ascensore, acqua, pulizie, immondizie, vengono ad essere modificati dalla presenza di nuove entità.

Non c'è concordanza: chi sostiene che se si rende un sottotetto abitabile e calpestabile si deve procedere alla revisione delle tabelle millesimali in ragione dell'avvenuto aumento della propria quota di proprietà generale e chi ritiene necessaria la modifica delle sole tabelle di gestione.

4) LE FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'art 1131 cod. civ prevede la legittimazione passiva dell'amministratore nelle ipotesi in cui la lite riguardi le parti comuni dell'edificio. Pertanto se un condomino propone domanda affinché venga accertata la proprietà esclusiva di parte del sottotetto, quale proiezione verso l'alto del proprio appartamento, manca la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa svolgersi nei confronti di tutti i condomini trattandosi di estensione del diritto dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti (così la Cass. Civ. n. 4845 /1999)

L'Amministratore ha l'obbligo di intervenire quando si è di fronte ad un divieto alla trasformazione previsto nel regolamento; anche l'eventuale provvedimento amministrativo che autorizzi l'opera non ha alcuna rilevanza per i condomini che possono impedirne l'esecuzione. A lui spetta intervenire per imporre il rispetto del regolamento " nell'ipotesi in cui il sottotetto sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini, la trasformazione in locale abitabile non è ammissibile quando tale intervento sia vietato da una disposizione del regolamento condominiale contrattuale

(ossia quello predisposto dall'originario costruttore- venditore e richiamato nei singoli atti di vendita) o da una deliberazione successiva adottata all'unanimità da tutti i condomini ed inserita eventualmente in un regolamento negoziale" (così il Tribunale di Piacenza).

Tale divieto genera un limite al diritto di godimento dominicale, e viene inquadrato dalla giurisprudenza nelle categorie dogmatiche ora dell'onere reale, ora nell'obbligazione propter rem, ora nel limite alla proprietà.

Sono invece, pur se non previsto alcun limite alla facoltà di godimento, di utilizzazione e destinazione del sottotetto, nè per regolamento nè per successiva deliberazione, i singoli condomini ad essere legittimati ad opporsi alla modifica qualora si possa lamentare un pregiudizio alla sicurezza o alla stabilità dell'edificio o comunque danni che potrebbero conseguire al concreto svolgersi delle attività inerenti alla nuova destinazione (ad esempio immissioni eccedenti la normale tollerabilità.)

L'amministratore non ha l'obbligo di attivarsi per la revisione delle tabelle; di conseguenza non può essere chiamato a rispondere per aver applicato tabelle millesimali viziate dalla mancata ricomprensione nelle stesse di tutti i cespiti che concorrevano a formare il compendio condominiale (Trib. Di S. M. Capua Vetere sent. 23.07.1997) In particolare la Cass., dopo aver considerato l'Amministratore estraneo al rapporto Millesimi- condomini, motivando con il fatto che la legittimazione processuale passiva di quest'organo condominiale coinvolge i rapporti inerenti le parti comuni dell'edificio e non anche le questioni attinenti alla proprietà (Cass. n. 2499 /1983) con sentenza n. 4405 del 10.04.1992 ha stabilito che la domanda deve essere proposta , oltre che nei confronti di tutti i condomini (litisconsorzio necessario) anche nei confronti dell'Amministratore, con la motivazione che egli è passivamente legittimato per la tutela degli interessi comuni, sui quali la domanda di accertamento dell'invalidità della tabella è destinata a riflettersi.

5) CONSIDERAZIONI

I diversi casi di edificabilità ; sopraelevazione, recupero sottotetto.

Ai sensi dell'art 1127 del c.c. il proprietario dell'ultimo piano può sopraelevare sempre che non esistano compromissioni sulla statica dell'edificio o il decoro.

In questo caso il proprietario dovrà corrispondere ai condomini dei piani sottostanti il valore dell'area relativa alla nuova costruzione; è un'impostazione che fa ritenere l'area una parte dei beni comuni. Il proprietario dell'ultimo piano procedendo alla sopraelevazione si appropria di una parte dell'area comune e ne trasferisce il valore nella costruzione nuova. Tanto che se decidesse di vendere la porzione di edificio sopraelevata, conseguirebbe il prezzo di mercato della zona in cui viene compreso il costo di costruzione ed il costo dell'area: area che era in comproprietà quale bene comune, per questo il cod.civ. prevede l'indennizzo della quota di area di cui si è impadronito.

Lo stesso vale per il recupero del sottotetto.

Ma per la giurisprudenza se il recupero avviene senza modificare le falde del tetto o interessare le parti comuni, non c'è obbligo di indennizzare i condomini sottostanti per l'avvenuta apprensione di una parte del valore dell'area (bene comune). Il proprietario del sottotetto diviene comproprietario dell'area di sedime e di pertinenza dell'edificio e tale apprensione avviene, per la giurisprudenza senza che venga pagato alcunché agli altri condomini dell'avvenuta espropriazione di fatto.

Qualcosa di non chiarito sembra esservi in materia di recupero del sottotetto e non indennizzo ai condomini.

Con il recupero dei sottotetti consentito attraverso le leggi regionali, la volumetria che viene ad essere recuperata non era computata dal punto di vista urbanistico – edilizio poiché ci si era in origine limitati alla quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano. La legge regionale consente di apprestare nuove residenze utilizzando volumetrie in precedenza escluse.

Poiché il valore delle aree edificabili è in funzione della volumetria sulle stesse realizzabile, è evidente che si determini, con la nuova possibilità, un incremento del valore dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato.

Ma l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. è “entità di proprietà comune”. Di conseguenza dell'incremento di valore dell'area dovrebbero beneficiare tutti i condomini. Ma in nessuna sentenza si accenna al problema dell'incremento del valore dell'area di sedime.

Nell'ipotesi in cui il sottotetto sia di proprietà di un unico soggetto cosa avviene se recupera il sottotetto?

La stima in base ai costi, il valore commerciale del prodotto edilizio abitativo è pari alla somma dei costi relativi ai vari fattori produttivi necessari per la sua realizzazione: Costo dell'area – costo della costruzione- costo oneri di urbanizzazione costo oneri accessori – profitto imprenditoriale.

Se una soffitta con valore commerciale modesto viene trasformata in abitazione o mansarda il valore commerciale aumenta. L'incidenza del costo dell'area sul prodotto soffitta è inferiore di quello dell'area abitazione. Quindi chi recupera il sottotetto è l'unico a lucrare a proprio vantaggio dell'incremento di valore dell'area che è proprietà condominiale.

Rimangono senza soluzione le questioni inerenti gli interessi dei proprietari degli ultimi piani degli edifici che in precedenza avevano al livello sovrastante una semplice soffitta, poco frequentata e tranquilla e si vedono realizzare un nuovo piano ad abitazione con la conseguenza della presenza di nuove persone. Non sembra si tratti di interessi tutelati dalla normativa in essere.

Bibliografia

Da INTERNET:

- www.casa24.ilsole24ore
 - www.diritto.it
 - www.Condominioweb.com
 - www.consiglio Veneto.it
 - www.espertorisponde.ilsole.it
 - www.ravasi.com
 - www.giuffrè.it
 - www.condominioitalia.biz
- Tamborrino “ Come si amministra un condominio” ed. Pirola XX ed.

NORMATIVA :

- Libro III Della Proprieta' Tit II Capo II Codice Civile artt. Da 1117 a 1139
Disposizioni di attuazione del Codice Civile Sez. III Disposizioni relative al
libro III artt da 61 a 72