

Condominialità di alcune porzioni dell'edificio

21 Novembre 2024

Per affermare la condominialità di un bene occorre gradatamente verificare dapprima che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, e poi che sussista un titolo contrario alla "presunzione" di condominialità, facendo riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito che, in assenza di titoli contrari, avevano riconosciuto la natura condominiale di una striscia di terreno che, sebbene posta nella parte antistante il portico di un immobile di un privato adibito a locale commerciale, era utilizzata dai condomini per raggiungere l'area condominiale).

Con l'ordinanza n. 30025 del 21 novembre 2024, la Corte di Cassazione ha delineato i criteri per stabilire la natura condominiale di un bene. Il giudizio si sviluppa in due fasi. Innanzitutto, è necessario verificare se il bene, per le sue caratteristiche strutturali, sia destinato al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. Se questa condizione non sussiste, si applica la presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c., che considera comuni i beni suscettibili di utilizzo da parte di tutti i proprietari.

Questa presunzione può essere superata solo facendo riferimento al primo atto di trasferimento di una singola unità immobiliare dall'originario proprietario, che deve specificare eventuali esclusioni dalla condominialità. Successivi contratti di compravendita non sono dirimenti, a meno che il primo proprietario non abbia espressamente riservato la titolarità esclusiva di alcuni beni.

La Corte ha precisato che la condominialità nasce nel momento in cui un edificio viene frazionato in più proprietà individuali con il trasferimento della prima unità immobiliare. Da quel momento, la trascrizione dell'atto che include pro quota le parti comuni è opponibile ai terzi. Inoltre, il condominio non deve fornire ulteriori prove per dimostrare la propria titolarità, mentre spetta al singolo condomino che rivendica un bene esclusivo fornire una prova contraria.

Il regolamento condominiale di natura contrattuale, accettato al momento della costituzione del condominio, può disciplinare l'amministrazione delle parti comuni e prevedere l'uso esclusivo di alcune aree a favore di una proprietà esclusiva. Tuttavia, per escludere un bene dalla condominialità, è necessaria una dichiarazione esplicita e scritta che modifichi i diritti reali sull'immobile.

Infine, la Corte ha sottolineato che eventuali usi di fatto da parte di un singolo condomino, anche se più frequenti o proficui, non sono sufficienti a modificare la natura condominiale di un bene. Eventuali dispute in merito devono essere valutate dai giudici di merito, il cui giudizio è insindacabile in Cassazione, salvo errori di interpretazione delle norme legali.