

Presunzione di condominialità e regolamento condominiale contrattuale

28 Novembre 2024

Con riguardo al regolamento condominiale c.d. contrattuale, contestuale alla nascita del condominio e accettato col consenso individuale dei singoli condomini, si osserva come esso possa contenere, oltre alle norme relative all'amministrazione e alla gestione delle parti comuni, anche l'indicazione stessa delle parti comuni e perfino la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva, dando luogo ad un vincolo di natura pertinenziale, siccome posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione e al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817, secondo comma, e 818 c.c.

Con l'ordinanza n. 30630 del 28 novembre 2024, la Corte di Cassazione ha chiarito le modalità per stabilire la natura condominiale di un bene, specificando che occorre seguire un percorso graduale di verifica.

Innanzitutto, si deve accertare se il bene, per le sue caratteristiche, sia destinato al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. In assenza di questa condizione, si presume che il bene rientri nella proprietà comune, come previsto dall'art. 1117 del codice civile. Tuttavia, questa presunzione può essere superata solo dimostrando l'esistenza di un titolo contrario, ossia il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario, che deve indicare chiaramente eventuali esclusioni dalla condominialità.

La presunzione legale di condominialità opera fin dal momento in cui l'edificio viene frazionato in più unità, e tale condizione non necessita di ulteriori prove da parte del condominio. Al contrario, è il condomino che rivendica la proprietà esclusiva di un bene a dover fornire la prova, basandosi sul titolo costitutivo del condominio e non su successivi atti di compravendita.

Inoltre, il regolamento condominiale di natura contrattuale, se accettato al momento della costituzione del condominio, può disciplinare la gestione delle parti comuni e prevedere anche l'uso esclusivo di alcune aree. Tuttavia, per escludere la condominialità di un bene, è necessaria una dichiarazione scritta esplicita, che deve essere chiara e inequivocabile.

Infine, la Corte ha sottolineato che eventuali utilizzi di fatto da parte di un singolo condomino non sono sufficienti a modificare la natura condominiale di un bene. Ogni eventuale esclusione o modifica dei diritti reali deve risultare da atti formali e rispettare i criteri legali di interpretazione contrattuale.