

Cassazione civ. sez. II, del 3 gennaio 2014, n. 54

Come ha affermato questa Corte in altra occasione (n. 2670 del 23/02/2001): per vincere la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'articolo 1117 cod. civ., non sono sufficienti il frazionamento-accatastamento, e la trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, della parte dell'edificio in questione, trattandosi di atto unilaterale di per se' inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, dovendosi riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti.

Quanto al bene specifico oggetto di contestazione (il cortile) va qui precisato che spesso i fabbricati condominiali sono dotati di spazi esterni, parti comuni, quali cortili, giardini o viali di passaggio, che svolgono, anche, la funzione di copertura di piani interrati adibiti per lo più a parcheggi o cantine. Tale funzione non incide sulla naturale e principale funzione dei cortili che, in quanto beni comuni, e' quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi. In questi casi, non vi e' una commistione tra due proprietà diverse: l'una avente ad oggetto la cantina e l'altro avente ad oggetto il cortile, o meglio, la superficie della copertura della cantina, in quanto siamo in presenza di due proprietà, aventi ad oggetto beni individuati, in ragione della diversa funzione che viene svolta da una stessa cosa (la soletta di copertura della cantina).

In altri termini, la Corte di merito ha sufficientemente chiarito che la copertura della cantina sotterranea di proprietà esclusiva di un singolo condomino era stato ripristinato nella sua funzione di cortile e/o ad unico viale di accesso all'edificio condominiale relativo alle pp.mm. (OMISSIS), senza ipotizzare una comunione delle sole zone costituenti il terreno che copriva il solaio della cantina.

Come appare evidente (pag. 15 della sentenza), la Corte di merito, a conferma che l'area sovrastante la cantina sotterranea non appartenesse in via esclusiva alla società attuale ricorrente, riconfermava ad abundantiam l'orientamento espresso dal Tribunale, secondo il quale "tale era la destinazione più logica e naturale per l'area sovrastante la cantina che, altrimenti, per la sua ubicazione, avrebbe costruito una sorta di isola di pochi metri quadrati all'interno di una vasta area oggettivamente pertinenziale alla casa, priva di alcuna congrua utilizzabilità". In effetti, la destinazione pertinenziale, originariamente impressa dal proprietario costruttore ed oggettivamente rilevabile ad un semplice esame dei luoghi, e' rimasta immutata, anche dopo il frazionamento dello stabile e la costituzione del condominio, tanto che con la formazione delle singole unità abitative tutta l'area esterna alla casa, oltre a mantenere la medesima conformazione, e' stata catastalmente indicata come comune alle singole unità abitative". In definitiva la Corte di Appello ha fatto riferimento, non alla pertinenzialità tipica ex articolo 817 c.c., ma alla pertinenzialità ex articolo 1117 cod. civ..