

La seconda sezione civile della Corte di Cassazione, con ordinanza n. 32808 del 9 novembre 2021, ha delineato l'ambito di applicazione del principio della presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio.

Una terrazza a livello, come quella oggetto di lite (ovvero la superficie scoperta dell'edificio condominiale, posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante, destinata a coprire una parte di fabbricato nonché a dare possibilità di affaccio, di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua), deve "presumersi" bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; né osta a tale conclusione la circostanza che ad essa si acceda da un appartamento contiguo al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condomini sulla cosa comune, ex art. 819 c.c., neppure essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri ed occorrendo, al contrario, che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà od uso esclusivi, risulti da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito (cfr. Cass. civ., sez. un., 7 luglio 1993, n. 7449; Cass. civ., sez. II, 23 agosto 2017, n. 20287; Cass. civ., sez. VI-2, 14 settembre 2017, n. 21340; Cass. civ., sez. II, 6 settembre 2019, n. 22339).

Ove la terrazza a livello non risulti perciò destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari e debba perciò applicarsi l'art. 1117 c.c., bisogna considerare che tale norma non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali. La presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, e in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica". Ne consegue che quando un condomino, come nel caso di specie, pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o dei propri danti causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio.

Nella fattispecie in esame, né il ricorso, né per la verità la sentenza impugnata individuano inequivocamente l'atto con cui si operò il frazionamento della proprietà dell'edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, con ciò dando luogo alla situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e ss. c.c., con conseguente presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio (Cass. civ., sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766). Sorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1974, n. 4119). Era quindi da accertare nel titolo originario - conclude la Suprema Corte - una eventuale chiara e univoca volontà di riservare esclusivamente al costruttore o comunque all'iniziale unico proprietario dell'edificio la proprietà della terrazza a livello, di modo che lo stesso avrebbe poi potuto validamente disporre del bene.

Riferimenti Normativi:

- art. 819 c.c.



Condominio: la presunzione legale di proprietà comune del terrazzo a livello

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Valerio de Gioia

09 | 11 | 2021

- art. 1117 c.c.