

La seconda sezione della Corte di Cassazione, con ordinanza del 19 luglio 2021, n. 20555, è tornata sulla questione della presunzione di comunione dei beni condominiali con specifico riguardo alla proprietà di una canna fumaria.

La presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. postula la destinazione, delle cose elencate in tale norma, al godimento o al servizio del condominio, mentre viene meno allorché si tratti di un bene dotato di propria autonomia e indipendenza e pertanto non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale.

Tale presunzione, in quanto *juris tantum*, può essere vinta dal titolo contrario, con ciò intendendosi non solo l'ipotesi in cui il titolo convenzionale, che dà luogo alla nascita del condominio, includa, espressamente o implicitamente, un dato bene nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei condomini, ma anche l'ipotesi in cui, all'atto del frazionamento dell'edificio, un dato bene, sia pur rientrando nell'ambito di quelli elencati nell'art. 1117 c.c., abbia una sua specifica destinazione a servizio di un appartamento in proprietà esclusiva.

La presunzione in esame deve, in effetti, sempre fondarsi su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo – in guisa da rilevare, in base ad elementi obiettivamente rilevabili, che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale –, viene meno il presupposto per l'operatività della detta presunzione (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119; Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 2004, n. 24015; Cass. civ., sez. II, 24 aprile 2018, n. 10073).

Da ciò deriva che una canna fumaria, anche se ricavata in parti comuni dell'edificio, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini ove destinata a servire esclusivamente l'appartamento o il locale cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1991, n. 9231).

La presunzione legale di comunione, regolata dagli artt. 1117 e ss. c.c., opera sin dal momento in cui, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, si determina il frazionamento della proprietà di un edificio (Cass. civ., sez. II, ord. 17 febbraio 2020, n. 3852) e la costituzione di una situazione di condominio (cfr. Cass. civ., sez. I, 26 gennaio 2021, n. 1610) di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano, in tale momento costitutivo del condominio, destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo, come prima individuato, non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (Cass. civ., sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766).

La Suprema Corte, applicando i criteri appena enunciati, ha spiegato che, nel caso in cui la controversia verta sulla proprietà di una canna fumaria, si dovrà preliminarmente procedere ad accertare la proprietà comune della canna fumaria stessa e, solo in seguito, stabilire se essa sia stata riservata, ad esempio mediante specifica indicazione nel regolamento condominiale, solo a taluni dei condomini con esclusioni di altri, ove consentito dall'art. 1138, comma 4, c.c., in relazione a quanto previsto dagli artt. 1118, comma 2, e 1119 c.c..

Riferimenti Normativi:

- art. 1117 c.c.
- art. 1118 c.c.
- art. 1119 c.c.



La presunzione di comunione dei beni condominiali

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Flaminia Schiavoni

19 | 07 | 2021

- art. 1138 c.c.