

## **Beni o servizi in comune tra condomini – Cass. n. 35514/2021**

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - estensione - beni o servizi in comune tra condomini - Volumi tecnici - Inclusione - Condizione.

In tema di condominio negli edifici, rientrano tra le parti comuni (ex art. 1117 c.c.) i cd. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori), per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio. Tuttavia, per stabilire la condominialità di detti beni (nella specie, vano caldaia e contatori), occorre accertare che la relazione di accessorietà ed il collegamento funzionale fra gli impianti o i servizi comuni, da un lato, e le unità in proprietà esclusiva, dall'altro, sussistessero già al momento della nascita del condominio, non rilevando il collegamento creato solo successivamente alla formazione dello stesso, dal quale potrebbe piuttosto discendere la costituzione di una servitù a carico di porzione di proprietà esclusiva.

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 35514 del 19/11/2021 (Rv. 663070 - 01)

Riferimenti normativi: Cod\_Civ\_art\_1117

**Corte**

**Cassazione**

**35514**

**2021**