

Condominio - azione negatoria – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 10543 del 03 giugno 2020 - commento

Condominio - azione negatoria – prova dell'appartenenza del bene al condominio-presunzione per regolamento- condizioni - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 10543 del 03 giugno 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condominio citava in giudizio tre condomini, lamentando di non potere dare esecuzione alla delibera assembleare con la quale era stato deciso di installare, nella zona di confine tra la proprietà condominiale e la via pubblica, alcuni paletti per impedire la sosta degli autoveicoli sulla detta area di appartenenza condominiale. I convenuti, infatti, si opponevano ai lavori accampando essi stessi diritti sull'area in questione. Con la domanda si chiedeva al Tribunale di ordinare ai soggetti citati di astenersi da qualsivoglia atto di molestia volto ad impedire la ricollocazione dei paletti in loco.

La domanda veniva rigettata in entrambe le fasi di merito ed il condominio ricorreva in Cassazione avverso la sentenza di appello per violazione dell'art. 949 c.c., avendo il giudice del gravame affermato che nel proporre l'*actio negatoria servitutis* l'attore non aveva dimostrato la proprietà dell'area oggetto di contestazione, non essendo sufficiente a tal fine averne il mero possesso.

La Corte di Cassazione rigettava il ricorso.

DECISIONE. Con l'unico motivo di ricorso il condominio assumeva che per esperire l'azione ai sensi dell'art. 949 c.c. non è richiesta la prova rigorosa della proprietà essendo sufficiente che l'attore dimostri, con ogni mezzo di prova, ed anche in via presuntiva, di possedere il bene in forza di un titolo valido. Nel caso di specie la prova presuntiva sarebbe stata contenuta nel regolamento di condominio e nelle varie delibere assembleari che non erano state impugnate dai convenuti, nonché in una precedente sentenza che aveva negato ad uno dei tre convenuti di ottenere la rimozione dei noti paletti.

Se è vero che in tema di azione negatoria la parte che agisce in giudizio non ha l'onere di fornire la prova determinata e determinante della proprietà, poiché la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, nel caso in esame la Corte del merito aveva fondato la sua decisione, soprattutto, sul richiamato regolamento di condominio non sufficiente per soddisfare quell'elemento presuntivo che avrebbe consentito di evidenziare nel condominio il legittimo proprietario dell'area sulla quale installare i paletti dissuasori. In questo senso, infatti, da parte dell'attore vi era stato un rinvio alla clausola regolamentare tanto generico da impedire di chiarire sotto quale profilo l'area in questione doveva essere considerata bene comune.

Il motivo di censura, pertanto, si risolveva in una mera critica all'iter valutativo seguito dal giudice dell'appello il quale, con adeguata motivazione, aveva in fatto accertato che mancava qualsivoglia prova (anche presuntiva) di appartenenza del bene alla comunità. Censura

Condominio - azione negatoria – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 10543 del 03 giugno 2020 - commento

notoriamente ritenuta inammissibile in questi termini anche in materia condominiale dalla stessa Corte di cassazione (Cass. 07 maggio 2010, n. 11195; Cass. 16 febbraio 2004, n. 2943).