

Condominio – in generale - nascita –corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 7743 del 24 marzo 2017 commento

Parti comuni – presunzione di comunione – cortile - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 7743 del 24 marzo 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Come più volte affermato dalla Corte di Cassazione, il condominio, come disciplinato dagli artt. 1117 e ss. c.c., nasce dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Da questo momento opera la presunzione legale di comunione pro indiviso di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, siano destinate all'uso comune od a soddisfare esigenze di carattere generale e fondamentale del condominio (da ultimo Cass. n. 5335/2017; 1680/2015 e 26766/14).

Il cortile, per espressa previsione dell'art. 1117 c.c., fa parte delle cose comuni da intendersi tale qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di uno o più edifici, che serva a dare area e luce agli ambienti circostanti.

La nozione deve essere intesa estensivamente, nel senso di comprendere nell'accezione del termine i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici quali ad esempio: gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini anche se non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c. (in particolare per le intercapedini si veda Cass. n. 2157/2012 e Cass. n. 3854/2008).