

Condominio – in generale – parti comuni –corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 14796 del 14 giugno 2017 - commento

Locali adibiti ad alloggio del portiere - destinazione ed assenza di titolo - natura di bene comune - esclusione - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 14796 del 14 giugno 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Il contrasto sorto tra le decisioni del Tribunale e della Corte di Appello di Milano in merito all'accertamento della titolarità o meno dei locali adibiti ad alloggio del portiere in capo al condominio e, conseguentemente, ai condomini pro quota, è stato definito dalla Corte di Cassazione in linea con l'elaborazione della giurisprudenza di legittimità in relazione ai principi di diritto in tema di beni condominiali.

Con espresso richiamo al principio dell'accessione (art. 934 c.c.) la Corte ha ribadito che il proprietario del suolo che costruisce un edificio di più piani o porzioni di piano acquista la proprietà esclusiva del fabbricato. Dalla nascita del condominio (a far tempo dalla prima vendita), che coincide con il trasferimento ad altri soggetti delle singole unità immobiliari, deriva il diritto di proprietà comune sulle cose, sui servizi e sugli impianti necessari per l'esistenza o per l'uso dei piani o porzione di piano.

La decisione della Corte, che interessa controversia instauratasi prima dell'entrata in vigore della novella introdotta dalla legge n. 220/2012, esprime un principio attualmente valido ed applicabile ai locali dell'edificio, con particolare riferimento all'alloggio del portiere che, già nel testo previgente (art. 1117, n. 2, c.c.), era stato definito di natura condominiale in assenza di titolo contrario.

Ha, infatti, chiarito la Cassazione che, mentre non ci sono dubbi della natura di beni comuni per quei beni che presentano una *“unica ed univoca funzione strumentale al servizio dei piani o delle porzioni di piano siti nel fabbricato”*, i locali dell'edificio contemplati dall'art. 1117, n. 2, c.c., *“raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi abbisognano di una specifica destinazione al servizio comune. In difetto di espressa disciplina negoziale, affinché un locale sito nell'edificio – che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa – diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117, n. 2, cit., occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune. Se prima della costituzione del condominio la destinazione al servizio comune non gli viene conferita, o gli viene sottratta, il locale non può considerarsi come bene comune”* (Cfr. Cass. nn. 15929/2015 e 11195/2010).

Nel caso di specie, nel riformare la sentenza impugnata, la S.C. ha ritenuto che la contestuale messa in vendita, in uno alle altre unità immobiliari, del locale originariamente adibito, da parte dell'ente pubblico proprietario dell'intero stabile (INPDAP), ad alloggio del portiere, ne avesse determinato la sottrazione alla sua destinazione al servizio della cosa comune, indipendentemente dal fatto che per 17 anni fosse stato operativo un servizio di portierato poi soppresso in tutti gli immobili da alienare.

Condominio – in generale – parti comuni –corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 14796 del 14 giugno 2017 - commento

CONDOMINIO

PARTI COMUNI