

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - parti comuni dell'edificio - presunzione di comunione - in genere – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 5895 del 24/03/2015

Proprietà esclusiva di vano ricavato abusivamente da un condomino nel sottosuolo dell'edificio condominiale - Criteri di determinazione.

In tema di condominio negli edifici, in ipotesi di controversia tra due soggetti che si affermano titolari di un locale adibito a cantina posto nel sottosuolo del fabbricato, ottenuto abusivamente da uno di essi nell'area sottostante al suo appartamento mediante svuotamento di volume ed asportazione di terreno, deve gradatamente accertarsi innanzitutto se la proprietà di tale locale sia attribuita dal titolo, ovvero sia altrimenti da riconoscersi acquisita per usucapione, o, infine, se esso, per la sua struttura, debba considerarsi non tra le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 cod. civ., quanto, piuttosto, destinato ad uso esclusivo, potendosi, del resto, estendere la disciplina prevista dagli artt. 840 e 934 cod. civ. anche ai vani sottostanti al pianterreno dell'edificio condominiale sempre che dal titolo non risulti il contrario.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 5895 del 24/03/2015