

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - parti comuni dell'edificio - indivisibilità – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 867 del 23/01/2012

Criteri - Maggiore o minore comodità di uso delle cose - Determinazione - Modalità - Fondamento - Fattispecie.

In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso, cui fa riferimento l'art. 1119 cod. civ. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito la quale, con motivazione ritenuta congrua, aveva disposto lo scioglimento del condominio relativamente al giardino circostante l'edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa, e deciso di non procedere, invece, alla divisione della terrazza comune).

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 867 del 23/01/2012