

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - in genere (nozione, distinzioni) – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 4973 del 02/03/2007

Relazione di accessorietà fra le proprietà individuali e le cose comuni - Norme sulla comunione - Applicabilità - Esclusione - Norme sul condominio - Edifici costituiti in separati condomini o in proprietà esclusiva - Applicabilità - Sussistenza - Conseguenze - Fattispecie.

Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione. Detta relazione di accessorietà può sussistere anche se uno degli edifici o, al limite entrambi, non siano condomini, purché si tratti di edifici autonomi, atteso che l'art. 61 disp. att. cod. civ. individua l'autonomia della costruzione e non la gestione dell'edificio, come caratteristica rilevante in base alla quale l'art. 62 consente l'applicazione delle norme sul condominio alle parti, di cui all'art. 1117 cod. civ., rimaste comuni ai diversi edifici. In tal modo si configura, specialmente con riferimento ai nuovi complessi immobiliari, un condominio "sui generis", allargato, di tipo verticale, in cui ogni edificio autonomo, di proprietà esclusiva o costituente condominio, assume la figura di supercondominio, soggiacendo alla normativa condominiale. (Nella specie, la S.C. ha, integrandone la motivazione, confermato sul punto la sentenza di merito, che aveva ravvisato l'esistenza di un supercondominio con riferimento alla rete fognaria e alle cisterne d'acqua in comune in un complesso immobiliare composto da edifici a destinazione residenziale ed edifici a destinazione paralberghiera).

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 4973 del 02/03/2007