

Condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - presunzione di comunione

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - presunzione di comunione - in genere - costruzione unitaria su aree tra loro confinanti in proprietà esclusiva - accessione - applicabilità - acquisto della proprietà esclusiva di ciascun proprietario del suolo della porzione verticale corrispondente - opere e strutture inscindibilmente a servizio dell'intero fabbricato - comunione incidentale di uso e di godimento - condizioni – fattispecie - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 29457 del 15/11/2018

Nel caso in cui più soggetti, esclusivi proprietari di aree tra loro confinanti, si accordino per realizzare una costruzione, per il principio dell'accessione, ciascuno di essi, salvo convenzione contraria, acquista la sola proprietà della parte di edificio che insiste in proiezione verticale sul proprio fondo, con la conseguenza che anche le opere e strutture inscindibilmente poste a servizio dell'intero fabbricato (quali scale, androne, impianto di riscaldamento, ecc.) rientrano, per accessione, in tutto o in parte, a seconda della loro collocazione, nella proprietà dell'uno o dell'altro, salvo l'istaurarsi sulle medesime, in quanto funzionalmente inscindibili, di una comunione incidentale di uso e di godimento, comportante l'obbligo dei singoli proprietari di contribuire alle relative spese di manutenzione e di esercizio in proporzione dei rispettivi diritti dominicali. (Nel caso di specie la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, evidenziando l'erroneo presupposto da cui era partita la corte d'appello, rappresentato dall'affermazione secondo cui anche laddove un manufatto sia realizzato su due fondi contigui, ma appartenenti a soggetti diversi, si instaura una comunione sull'opera realizzata, trascurando che la proprietà resta esclusiva nella parte che si sviluppa in proiezione verticale sulle porzioni di rispettiva titolarità).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 29457 del 15/11/2018

CONDOMINIO

PARTI COMUNI