

02.5. Presunzione di comunione

02 LE PARTI COMUNI E LA PRESUNZIONE DI COMUNIONE

02.5. Presunzione di comunione - Rif.: artt. 1117 *ter* e 1117 *quater*, c.c.

Tutti i beni elencati nell'art. 1117 c.c. si possono considerare comuni in base ad una **“presunzione” legale determinata da un duplice criterio di collegamento: strutturale**, che concerne le parti essenziali e indispensabili per l'esistenza stessa di un edificio in condominio e, come tali, non suscettibili di separazione materiale o funzionale (ad esempio: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, ...) e **strumentale e/o funzionale**, per tutti quei beni che possono essere separati dal condominio ed essere destinati ad una utilizzazione non condominiale (ad esempio: i locali comuni).

Il tutto salvo che il contrario non risulti dal titolo.

Nella specie si parla di presunzione *iuris tantum*, che continua ad operare fino a quando non emerga una attestazione che, in maniera inequivocabile, disponga diversamente.

In argomento la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *“per l'esclusione della presunzione di proprietà comune, di cui al citato art. 1117 c.c., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, in guisa da rilevare - in base ad elementi obiettivamente rilevabili, secondo l'incensurabile apprezzamento dei giudici di merito - che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività della detta presunzione”* (Cass. n. 8119/2004. Conf. Cass. n. 10073/2018).

Tale situazione si verifica nel momento in cui nasce di diritto il condominio (Cass. n. 26766/2014. Conf. Cass., ord., n. 3852/2020).

Rientra nella **nozione di titolo**, ai sensi dell'art. 1117, il regolamento condominiale allegato agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o in essi richiamato (Cass. n. 1070/1968), ovvero un successivo atto modificativo approvato dall'unanimità dei condomini. **Non costituiscono titolo contrario** nè il regolamento redatto dal costruttore dopo la vendita degli immobili, né l'atto di frazionamento/accatastamento dell'edificio e la relativa trascrizione ad opera del venditore costruttore, in quanto mero atto di parte, inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale (Cass. n. 11195/2010. Conf. Cass. n. 15929/2010) ed avente solo valore indiziario (Cass. n. 9523/2014).

02.5. Presunzione di comunione

Per vincere tale presunzione il soggetto che rivendichi la proprietà esclusiva di un bene, altrimenti condominiale, ha l'onere di fornire la prova di tale diritto (Cass. n. 2175/2009).

Qualora al momento della costituzione del condominio, che coincide con il primo atto di vendita, il costruttore/venditore dell'edificio voglia riservarsi la proprietà di parti che sarebbero altrimenti condominiali, ha l'onere di farlo nel primo contratto di trasferimento (Cass. n. 11812/2011. **Conf. Cass., ord., n. 20693/2018**).

In merito alla presunzione *iuris tantum* di condominialità di beni comuni, laddove vi siano elementi di accessorietà e di collegamento funzionale con i beni esclusivi, si è più volte espressa anche la giurisprudenza.

Si veda, ad esempio, quanto affermato dalla Suprema Corte la quale ha affermato che *“affinché possa operare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il cosiddetto diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, il bene serva al godimento delle parti singole dell'edificio comune, si presume - indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condomini o soltanto da alcuni di essi - la contitolarità necessaria di tutti i condomini su di esso. Detta presunzione può essere vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva del bene, potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione”* (Cass. n. 27145/2007).

Successivamente, infine, la Suprema Corte ha ribadito che, in mancanza di espressa indicazione nel rogito, non è possibile superare la presunzione normativa sull'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, anche quando queste servano da accesso a parti di proprietà esclusiva (Cass. n. 2412/2012).

Merita, inoltre, segnalare che, con esclusione dei beni che per la loro natura o per l'utilizzo al quale sono destinati sono necessariamente al servizio di tutti i condomini (muri maestri, copertura del fabbricato, canna fumaria, ...), può operare l'istituto dell'usucapione del bene condominiale, qualora venga dimostrato il possesso esclusivo della cosa comune sorretto dalla intenzione di possedere in via esclusiva (sul punto, cfr. Cass. n. 13893/2012).

*Particolare la situazione che si determina in caso di **frazionamento della proprietà di un edificio comune in distinte unità immobiliari, a seguito dell'attribuzione in sede di esecuzione forzata**, dalla quale si origina "una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - funzionali all'uso comune (art. 1117 c.c.); presunzione che può essere superata soltanto ove risulti nel primo decreto con il quale il giudice trasferisce all'aggiudicatario un lotto del bene espropriato, ripetendo la descrizione dell'immobile*

02.5. Presunzione di comunione

contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno degli aggiudicatari dei distinti lotti la proprietà delle suindicate parti" (Cass. n. 1615/2024. Conf. Cass. n. 12381/2023: fattispecie relativa a frazionamento della proprietà di un edificio in sede di divisione).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.