

Beni - pertinenze, differenze dalle cose composte - costituzione del vincolo - in genere - Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5831 del 08/03/2017

Spazio esterno ad edificio condominiale soggetto a vincolo pubblicistico di destinazione - Natura condominiale - Condizioni - Riparto dell'onere della prova.

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - in genere.

Prova civile - onere della prova - in genere.

L'area esterna di un edificio condominiale, della quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio e sia stato omissivo qualsiasi riferimento nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, può essere ritenuta di natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto soggetta alla speciale normativa urbanistica dettata dall'art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967, ove venga accertato che sia destinata a parcheggio secondo la prescrizione della concessione edilizia, originaria o in variante, e che poi, in corso di costruzione, sia stata riservata a tale fine e non impiegata, invece, per realizzarvi opere di altra natura. Pertanto, spetta a chi vanti il diritto di uso a parcheggio di una determinata area, in quanto vincolata ex art. 41-sexies della l. n. 1150 cit., di provare che la stessa sia compresa nell'ambito dell'apposito spazio riservato, trattandosi di elemento costitutivo del relativo diritto.

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5831 del 08/03/2017