

Beni - pertinenze, differenze dalle cose composte - costituzione del vincolo - tra immobile e immobile - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 20712 del 04/09/2017

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - regolamento di condominio - contrattuale in genere - Bene comune goduto in maniera più proficua ed intensa da parte di un condomino - Instaurazione di un rapporto di natura pertinenziale rispetto all'unità immobiliare di proprietà esclusiva - Esclusione - Proprietà condominiale - Sussistenza - Derogabilità - Condizioni. Interpretazione clausola regolamento condominiale c.d. contrattuale attributiva uso esclusivo di area comune ad uno o più comproprietari - Criteri - Rilevanza godimento di fatto del bene comune da parte del singolo comunista al fine di accertare instaurazione rapporto di natura pertinenziale in favore di unità immobiliare di sua proprietà esclusiva - Negazione.

Al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condomini, è irrilevante la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare adibita ad attività commerciale, occorrendo all'uopo un titolo di fonte negoziale (ravvisabile nel regolamento condominiale c.d. contrattuale) che conferisca al bene natura pertinenziale e la cui interpretazione presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 20712 del 04/09/2017