

Beni comuni. Per la Cassazione necessario fare riferimento al rogito

Villette a schiera nel condominio

Luana Tagliolini

La nozione di «condominio» in senso proprio non riguarda solamente gli edifici che si estendono in verticale ma si può applicare anche ai corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come i villini «a schiera»).

Anche questi ultimi possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni «se non risulta il contrario dal titolo» (Cassazione, sentenza 8066/2005). Un principio che è divenuto norma, contenuta nell'articolo 1117 bis del Codice civile (introdotto dalla legge 220/2012).

La Corte di cassazione (sentenza 20986/2014) si è occupata, di recente, della fattispecie riguardante i proprietari di una villetta (attori) che convenivano in giudizio il condominio per accertare che la villa di loro pro-

prietà non faceva parte della compagine condominiale. Questi condomini non avevano pagato le spese e avevano ricevuto un decreto ingiuntivo, al quale avevano fatto opposizione.

I giudici della Cassazione, preliminarmente, precisavano che, per parlare di condominio, è necessario non solo indagare sulla funzione delle parti comuni ma anche sull'atto d'acquisto (il «titolo»). Solo così si può rimuovere ogni dubbio sulla compatibilità (in comunione) di determinati beni. La Corte d'appello aveva ritenuto che la proprietà di alcuni beni derivasse direttamente dal titolo d'acquisto della proprietà, in ragione della formulazione letterale dell'atto. Atto dove peraltro non risultavano individuate le parti comuni tra l'edificio acquistato dai ricorren-

ti e gli altri edifici inseriti nel complesso immobiliare, ma si prevedeva espressamente l'acquisto della quota di 39/100 dei diritti sulle parti comuni del condominio di cui l'immobile faceva parte. La Cassazione, acquisendo il ragionamento della Corte d'appello, ha ritenuto che la partecipazione dei padroni delle villette alla comunione non poteva comunque essere esclusa dall'accertamento che l'immobile non fruisse dei beni e servizi comuni.

L'accertamento della natura non condominiale di un bene – per mancanza del presupposto della relazione di accessorialità strumentale e funzionale con le unità immobiliari comprese nel condominio – non esclude quindi l'eventuale comunione su di esso instaurata per volontà delle parti, sulla base del contenuto dell'atto di acquisto dell'immobile. I proprietari delle villette sono stati così giudicati vincolati al pagamento degli oneri condominiali.