

Distinzione tra area di sedime ed area di pertinenza. Il giardino adiacente al fabbricato condominiale non è assoggettato alla presunzione di cui all'art.1117 cod.civ.. (Cass. Civ., Sez. II, sent. n. 11444 del 3 giugno 2015)

Il giardino adiacente l'edificio condominiale, se non è occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali, né destinato al servizio delle unità che vi si affacciano, non costituisce il "suolo su cui sorge l'edificio", né, rispettivamente, un "cortile", sicché la sua natura comune non può essere presunta a norma dell'art. 1117, n. 1, c.c., ma deve risultare da un apposito titolo.

Il suolo su cui sorge l'edificio, vale a dire l'area di sedime, deve reputarsi ente comune condominiale ex art.1117 cod.civ. (Cass. Civ. Sez. II, 2469/96; Cass. Civ. Sez. II, 6884/94; Cass. Civ. Sez. III, 8376/90). Non altrettanto è a dirsi per quanto attiene alla corte, al giardino, all'area circostante rispetto al fabbricato condominiale. Esclusa qualsiasi automatica riconduzione al novero degli enti comuni condominiali "necessari", rimane da indagare caso per caso se si tratti di un bene riconducibile a tutti i condomini pro quota ovvero ad uno o più degli stessi ovvero ad un terzo. Ciò che conta è il titolo di acquisto.

Avv. Roberto Mattoni