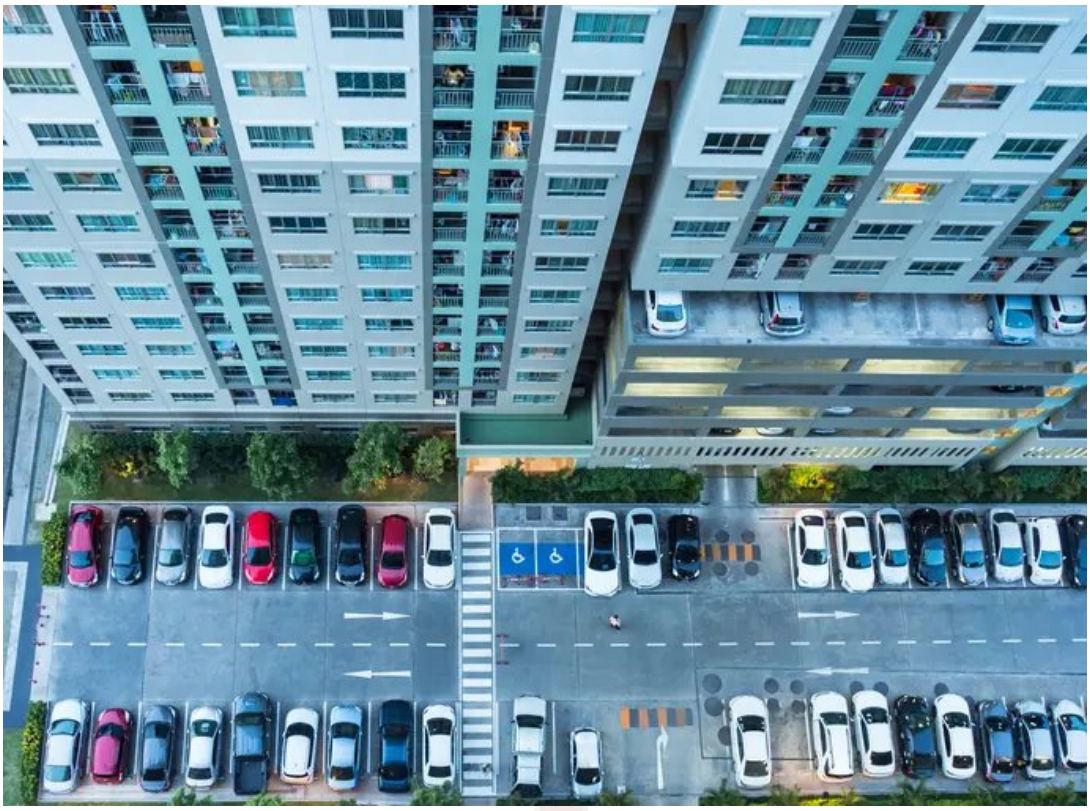
Sono condominiali i box auto realizzati nel cortile?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 24 GIUGNO -Se i box sono realizzati su un cortile condominiale, che appartiene, pro-quota, a tutti i condomini, anche i relativi box auto devono essere considerati condominiali ed apparterranno anch'essi, pro-quota, ai singoli condomini. Il punto fondamentale della questione, pertanto, non è l'atto di trasferimento del singolo appartamento e se questo debba essere considerato al netto o al lordo del box pertinenziale bensì il “titolo di proprietà” dell'area di sedime su cui i box sono realizzati. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 16070/2019, depositata il 14 giugno.

Il caso.Gli acquirente dell'appartamento citavano in giudizio il venditoredinanzi al Tribunale competente, per sentir dichiarare che l’appartamento avesse "come necessaria pertinenza l’autorimessa a servizio del medesimo", e conseguentemente condannare il convenuto a consegnare loro la medesima autorimessa rilasciandola libera da persone, cose e terzi occupanti nel pieno ed esclusivo possesso dei medesimi. Gli attori deducevano che il Condominio, in forza di concessione edilizia, aveva realizzato ventuno autorimesse sugli spazi comuni destinati al parcheggio delle auto, costituenti dipendenza coperta degli appartamenti, e che perciò spettasse loro la proprietà dell’autorimessa quale pertinenza dell’appartamento acquistato. Il convenuto allegava, per contro, che l’atto di compravendita si riferiva alla proprietà del solo appartamento, e non anche dell’autorimessa. Il Tribunale rigettava la domanda.

Avverso tale sentenza i convenuti interponevano appello. La Corte d'Appello distrettuale accoglieva il gravame ritenendo che la vendita dell'appartamento avrebbe comportato l'automatico trasferimento del box auto pertinenziale. Osservava, infatti, come l'appartamento venduto agli appellati era compreso in un complesso edilizio costituito da complessivi 33 alloggi, nonché da oltre 12 box auto realizzati all'epoca della costruzione degli edifici (1968-1970) e 21 box auto nel cortile condominiale assentiti in base ad apposita concessione edilizia rilasciata nel 1988, in maniera che ogni appartamento avesse una propria autorimessa. Secondo la Corte d'Appello, "il cortile, dove furono costruiti i nuovi box nel 1988, era di proprietà comune pro quota fra i condomini. D'altro canto, giacché realizzati dopo l'introduzione della L. n. 47 del 1985, art. 26, tali box dovevano intendersi collegati da vincolo pertinenziale con gli appartamenti". Era decisivo, quindi, per la Corte d'Appello, che l'atto di compravendita non conteneva alcuna riserva di proprietà dei diritti pro quota della venditrice sui box compresi nel cortile, ed anzi precisava che nel trasferimento fosse compreso "il diritto alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte la porzione alienata". Pertanto, dal momento che il secondo gruppo di box auto era stato realizzato su un cortile condominiale, anche gli immobili realizzati su di esso devono intendersi condominiali.

Avverso tale sentenza parte soccombente proponeva ricorso per cassazione con due motivi. A suo parere il richiamo, da parte della Corte d'Appello, alla L. n. 47/1985 ed la corrispondenza tra il numero degli appartamenti ed il numero dei box auto, sarebbe errato. La norma urbanistica, infatti, prevedeva un rapporto pertinenziale tra i volumi realizzati e la superficie vincolata a parcheggio e non tra il numero di unità immobiliari ed il corrispondente numero di box auto esistenti. La Corte, inoltre, avrebbe mancato nel considerare che il Condominio era dotato di una superficie a parcheggio sufficiente a saturare lo standard urbanistico di aree a parcheggio (pari ad 1 mq di area a parcheggio per ogni 10 mc realizzati). Pertanto, secondo il venditore, il fabbricato (valutato utilizzando il parametro edilizio della volumetria sviluppata) era dotato di una superficie a parcheggio sufficiente a coprire lo standard richiesto dalla norma urbanistica senza considerare i box auto. I giudici di legittimità condividevano l'iter logico-giuridico seguito dalla Corte d'Appello, e, in particolare, il ragionamento nella parte in cui, avrebbe dedotto la "condominialità" dei box autorealizzati sul cortile condominiale. Nella specie, infatti, era stato accertato in fatto che le autorimesse oggetto della concessione edilizia del 1988 erano state costruite in un cortile di proprietà condominiale. "I cortili (ed esplicitamente pure le stesse aree destinate a parcheggio, dopo l'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012), rispetto ai quali manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, rientrano tra le parti comuni dell'edificio condominiale, a norma dell'art. 1117 c.c., e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, seppur faccia venir meno la funzione dell'area comune, non ne comporta una sottrazione al regime della condominialità sotto il profilo dominicale. Ciò a differenza del locale autorimessa, che, se anche situato entro il perimetro dell'edificio condominiale, non può ritenersi ex se incluso tra le "parti comuni dell'edificio" ai diretti effetti dell'art. 1117 c.c.." Dunque, essendo state costruite le autorimesse, assentite con concessione edilizia del 1988, nel cortile comune, su richiesta di ventuno condomini del Condominio, le stesse dovevano intendersi per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., di proprietà comune pro indiviso a tutti i condomini dell'immobile, salvo contrario accordo, che doveva rivestire la forma scritta ad substantiam. Giacché appartenenti in comunione ai singoli condomini, quali comproprietari ex art. 1117 c.c. del cortile sul cui suolo sono state costruite, ogni acquisto di un'unità immobiliare compresa nell'edificio condominiale comprendeva la quota di comproprietà delle autorimesse comuni e il diritto di usufruire della stessa, a nulla rilevando l'eventuale divergenza fra il numero delle autorimesse e quello dei partecipanti al condominio (divergenza su cui invece si soffermava parte ricorrente), la

quale poteva semmai incidere ai fini della regolamentazione dell’uso di esse. Secondo la Cassazione, il box auto in discussione apparteneva al proprietario dell'appartamento per essere stato costruito su un bene (il preesistente cortile) che era certamente condominiale e, come tale, di proprietà di tutti i condomini. In altre parole, il punto fondamentale della questione non era l'atto di trasferimento del singolo appartamento e se questo dovesse essere considerato al netto o al lordo del box pertinenziale bensì il “titolo di proprietà” dell'area di sedime su cui i box erano stati realizzati. In altri termini, se i box sono stati realizzati su un cortile condominiale, che appartiene, pro-quota, a tutti i condomini, anche i relativi box auto devono essere considerati condominiali ed apparterranno anch'essi, pro-quota, ai singoli condomini.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava parte ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di legittimità.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/sono-condominiali-i-box-auto-realizzati-nel-cortile/114525