

## Nel supercondominio le parti comuni si presumono condominiali

29/01/2024

**Autore:** Luigi Aloisio

**Tematica:** Immobiliare

[Frazionamento](#) | [Parte comune condominiale](#) | [Supercondominio](#)

*Nel caso di frazionamento della proprietà di un immobile che dia luogo alla formazione di un condominio, l'acquirente di una parte di esso, salvo che il titolo non disponga diversamente, entra a far parte del condominio sulle parti comuni.*

Una società immobiliare convenne dinanzi al Tribunale l'Ente di Gestione, domandando che:

- venisse **accertata la proprietà** della strada privata di collegamento in comunione con gli acquirenti delle unità immobiliari e di un erede;
- venisse ordinata l'immediata sospensione dei lavori iniziati dall'Ente di Gestione e che fosse conseguentemente dichiarato nullo l'atto con il quale lo stesso aveva deliberato l'installazione di un cancello.

Il Tribunale rigettò tali domande, ritenendo la strada di proprietà comune dei condomini partecipi dell'Ente di Gestione.

Anche la Corte di appello confermò che la strada oggetto di lite faceva parte di un unico appezzamento di terreno in relazione al quale la società attrice, originaria titolare, aveva ottenuto un'unica licenza di lottizzazione, e che sulle aree coinvolte erano poi stati realizzati i fabbricati condominiali.

Intervenuta la Corte di Cassazione civile, sez. II, con sentenza 27.11.2023, n. 32857, è stato ribadito che, secondo il consolidato orientamento della medesima Corte, il cosiddetto **supercondominio** viene in essere "*ipso iure et facto*", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi.

Nella specie, si tratta di **strada privata interna** posta in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini, giacché **oggettivamente e stabilmente destinata all'uso o al godimento di tutti i fabbricati**. Rispetto a tale bene, nella sentenza che si commenta, viene affermata l'applicazione della disciplina specifica del condominio, operando la **presunzione legale di condominialità** ex art. 1117 c.c. Quando, difatti, una strada interna o un viale di accesso siano contestualmente legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, a più condomini di unità immobiliari o di edifici, essi sono oggetto di **proprietà comune** a tutti i titolari delle porzioni individuali comprese nei diversi fabbricati, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 1, sempre che non risulti il contrario dal titolo.

L'art. 1117 c.c., consente all'**autonomia privata** di disporre espressamente, al momento stesso della formazione del (super)condominio, un diverso regime delle parti di uso comune, nel senso, cioè, sia di sottrarre alla condominialità parti elencate in tale norma, giacché necessarie o destinate all'uso comune, sia, al contrario, di convenire che taluni beni costituiscano comunque per volontà negoziale parti comuni, al fine di conferire loro una destinazione indisponibile senza il consenso di tutti e di estendervi il regime della **indivisibilità ed inseparabilità** che è proprio delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., e che impedisce al singolo condomino di disporre di queste parti indipendentemente dalla sua proprietà esclusiva senza il consenso degli altri.

**L'individuazione delle parti comuni, operata dall'art. 1117 c.c., può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali.** Tale presunzione dispensa il condominio o i singoli condomini dalla prova del diritto, essendo, piuttosto, onere del singolo condomino che pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., di dare prova della sua asserita proprietà individuale.