

CONDOMINIO

In breve



ANACI Digitalizzare la sicurezza



Gli impianti comuni possono essere ritenuti a rischio in circa il 50 - 60% dei condòmini. Nel corso del recente convegno Anaci ad Ancona "Sicuri in casa", il presidente Francesco Burrelli ha lanciato una proposta di digitalizzazione dei documenti sullo stato di salute degli edifici, per conoscere in tempo reale le condizioni di una struttura e poter intervenire non solo tempestivamente ma anche preventivamente.

CONFABITARE

Canoni concordati Forum ad Andria

Confabitare organizza ad Andria, il 9 marzo alle 16 in via Monte Bianco, un convegno su "Canoni concordati e affidabilità degli inquilini". Al convegno parteciperanno il presidente Alberto Zanni, il vice ministro Riccardo Nencini e i sindaci di Bari Antonio Decaro e di Andria Nicola Giorgino.

NETWORK

Nasce Condominio Solutions

Il social network condominiosolutions.it nasce per fare incontrare condòmini, amministratori, tecnici, professionisti, studenti, associazioni ed enti. Tra le proposte formazione, la trasmissione tv "Il condominio di Giuseppina" e servizi alle aziende.

Beni condominiali. La Cassazione smentisce due proprietari c

Il cortile esterno è p

La presunzione vale se nel frazionamento no

Luana Tagliolini

Il condòmino che pretende l'appartenenza esclusiva di un bene che, in base all'articolo 1117 del codice civile, è annoverato tra i beni comuni, deve dare la prova della sua proprietà esclusiva mediante un titolo contrario (Corte di Cassazione, ordinanza 4687/2018, relatore Antonio Scarpa).

Alcuni condòmini di uno stabile avevano convenuto in giudizio due altri condòmini per sentir accertare che il cortile di accesso alla strada pubblica non fosse di proprietà esclusiva dei convenuti ma rientrasse, piuttosto, nella proprietà comune.

Il Tribunale aveva respinto la domanda mentre l'appello venne accolto dalla Corte, che aveva affermato che la proprietà del cortile era condominiale, trattandosi di area rientrante tra i beni di cui all'articolo 1117 del Codice civile per i quali opera la presunzione di condominialità, tenuto conto che dall'atto

costitutivo del condominio mancava una riserva di proprietà del cortile in favore di alcuno.

Scatta a questo punto il ricorso in Cassazione dei condòmini che contestavano l'errata valutazione della Corte d'appello e pretendevano il riconoscimento della esclusività della proprietà in forza del loro titolo di acquisto dell'area dai loro venditori, aventi causa a loro volta dal costruttore dell'edificio.

Di diverso avviso, però, sono stati i giudici di legittimità, che hanno condiviso l'analisi della Corte d'appello la quale aveva accertato che, nel momento della prima vendita dell'unità immobiliare in cui si verifica il frazionamento e, quindi, la costituzione del condominio, e vengono individuate le parti del complesso che, per ubicazione e struttura, sono destinate all'uso comune, non sussisteva alcuna volontà (da parte del costruttore) di riservare al proprietario dell'area scoperta a favore di alcuno

e, pertanto, i ricorrenti non potevano disporre della stessa area come proprietari del bene.

La Cassazione ha richiamato la definizione di cortile inteso come qualsiasi «area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensivo dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici (ad es. spazi verdi, i parcheggi, ecc.) sebbene non menzionati espressamente nel medesimo articolo 1117 codice civile».

Tale area esterna all'edificio condominiale, quindi, si presume bene comune se non risulta alcuna riserva di proprietà a favore di alcuno.

Spetta a chi ha interesse provare la sua esclusiva proprietà con titolo contrario che non può essere l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condòmino né i dati catastali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Regolamento contrattuale. Va previsto espressamente il divieto di aprire in un ap

Bed & breakfast non è locanda

Selene Pascasi

Via libera ad un bed & breakfast in un complesso condominiale, anche se il regolamento vieta la destinazione a locanda o pensione. Si tratta, infatti, di attività ben diverse per dimensione organizzativa e frequentazione della clientela. Lo afferma il Tribunale di Roma con sentenza n. 510 dello scorso 9 gennaio (giudice Mario Bertuzzi). Il caso, alquanto singolare, scatta con la decisione di un amministratore di citare in causa uno dei condòmini

"colpevole" di aver avviato un'attività di B&B nonostante le regole impedissero la destinazione delle unità a «locanda o pensione». L'uomo motiva così, in sintesi, la richiesta di condanna alla cessazione dell'attività. Ma l'esercente si difende allegando un contratto locatizio tipo, da cui risultava la reale destinazione dei locali come «attività di affitta camere (tre stanze), senza uso di cucina, ristorazione e servizio di prima colazione». Una destinazione, quindi, ben diversa da quella di

locanda o di pensione, questa sì, preclusa dal regolamento.

Il Tribunale, assecondando sulla posizione espressa con pronuncia n. 18303/2015, concorda: dall'istruttoria, tre camere erano risultate destinate a B&B. Tuttavia la richiesta dell'amministratore andava respinta.

La ragione? Semplice. Il divieto posto dal regolamento riguardava solo le attività di locanda o pensione, profondamente diverse (per maggiore frequentazione degli ospiti, ristorazione, quanti-