



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## I BOX AUTO REALIZZATI IN UN CORTILE SONO CONDOMINIALI?

---

*La Corte di Cassazione con sentenza depositata il 14.06.2019, n. 16070, si è pronunciata in merito al rapporto pertinenziale tra immobile e box auto, in particolare se il vincolo di destinazione imponga il trasferimento dell'abitazione annesso a quello del garage.*

---

di **Alessio Filippone**  
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE  
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile  
**Raffaele Giaquinto**

Pubblicato, Domenica 1 Settembre 2019

**Sommario:** 1. Premessa; 2 Concetto di Condominio; 3 La natura giuridica del condominio negli edifici; 4 Pertinenze; 5 Vicenda; 6 Conclusioni.

## 1. Premessa

La disciplina in materia di condominio si rinviene in alcuni articoli del Codice civile e, in particolare è contenuta all'interno del Titolo VII, Libro III del medesimo, dedicato alla proprietà. Segnatamente gli articoli 1117 – 1139 c.c., costituenti il capo II è dedicato al “condominio degli edifici”, gli articoli 1110 – 1116 c.c. sulla comunione in generale, applicabili al condominio in forza del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., mentre gli articoli 61 – 72 delle disposizioni di attuazione, dove sono regolati minuziosamente altri aspetti del condominio.

Da segnalare, inoltre, che la disciplina del codice civile in materia di condominio è stata ampiamente modificata per effetto della l. 220/2012, entrata poi in vigore a partire dal 18.06.2013.

## 2. Concetto di condominio

In linea generale si ha il condomino allorquando più persone (o soggetti giuridici) possiedono porzioni divise e ben identificate di un edificio, ciascuno per la sua parte, in forma di una vera e propria proprietà esclusiva, ma nello stesso tempo si riscontrano parti dell'edificio che sono “in comune” fra i diversi proprietari, legate e correlate con le diverse proprietà da un vincolo di accessorietà o funzionalità.

In altre parole, il condominio non è altro che una peculiare forma di comunione su di un bene immobile in cui coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune ed in cui vi è una diversa conformazione dei diritti di proprietà dei singoli rispetto al bene immobile.

Ebbene, si può affermare che il condominio viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dall'approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso. Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio. Tanto è sufficiente ai fini dell'applicazione delle apposite disposizioni di legge (artt. 1100 – 1139 c.c.), non richiedendosi preliminarmente la formazione del regolamento condominiale né l'approvazione delle tabelle millesimali<sup>[1]</sup>.

Ancora, occorre segnalare che la riforma utilizza correttamente la terminologia “unità immobiliare dell’edificio”, preferendola a quella desueta, che compariva nel vecchio testo, di “piani o porzioni di piani dell’edificio”. Attualmente non è necessaria la cd. verticalità del condominio, ossia la caratteristica divisione dell’edificio in proprietà separate sovrastanti le une alle altre, in tal modo ritenendo applicabile la normativa in questione anche in ambiti edilizi diversi cd. “condomini orizzontali”.

### 3. La natura giuridica del condominio negli edifici

La natura giuridica di tale istituto, in assenza di una definizione codicistica, è stata oggetto di un fervente dibattito nella giurisprudenza.

La definizione ermeneutica di condominio trova un illustre precedente nella sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione n. 9148/2008 in cui i giudici di legittimità hanno ribaltato il tradizionale orientamento nella misura in cui il condominio veniva definito “un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell’interesse comune dei partecipanti, limitatamente all’amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino”<sup>[2]</sup>.

Tale definizione, coniata dalla stessa giurisprudenza, è stata smentita nell’arresto intervenuto nel 2008 che, al contrario, non solo ha ritenuto impossibile considerare il condomino come un ente di gestione ma addirittura di affiancarlo a qualunque entità giuridicamente rilevante.

In realtà, come evidenziato di recente dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sentenza 18 settembre 2014, n. 19663), l’approvazione della legge 220/2012 ha riportato all’ordine del giorno tra i giudici di merito e di Cassazione quella teoria che vede nel condominio un soggetto di diritto, magari senza personalità giuridica, distinto dai suoi partecipanti, al pari di un’associazione.

La legge 220, evidenziano i giudici di legittimità, darebbe, infatti, dei cenni in tal senso, basti pensare all’obbligo dell’amministratore di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio dal patrimonio personale suo o dagli altri condomini (art. 11129, n. 4 del Codice civile); la costituzione di un fondo speciale per coprire i costi per lavori di manutenzione straordinaria (articolo 1135, n. 4); la previsione secondo la quale, in tema di trascrizione, per i condomini è necessario indicare l’eventuale denominazione, ubicazione e il codice fiscale (art. 2659, comma 1).

Pertanto “se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni

destinati ad uno scopo perché sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della legge n. 220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma<sup>[3]</sup>.

#### 4. Pertinenze

Secondo la definizione dell'art. 817 c.c. sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio od a ornamento di un'altra cosa, in un rapporto di complementarietà funzionale che lascia inalterate l'individualità e l'autonomia giuridica dei singoli beni.

Mentre il successivo art. 818 c.c. prevede il regime dei beni pertinenziali, prevedendo che: “gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici”. Pertanto si tratta di beni destinati a fornire un servizio accessorio al bene principale, ad esso non legati da un rapporto di necessità, di talché il bene principale mantiene la sua individualità e funzionalità anche in assenza della pertinenza, pur essendosi individuate in dottrina numerose ipotesi in cui la distinzione fra elemento accessorio funzionale e bene pertinenziale non risulta così agevole.

Quanto alla creazione del rapporto pertinenziale si è osservato che non necessariamente i due beni devono vedere la titolarità di unico soggetto, poiché la costituzione del rapporto pertinenziale può avvenire sia nell'ipotesi che il proprietario della cosa principale abbia anche la piena disponibilità della pertinenza, sia ove sussista un rapporto di natura obbligatoria, conseguente ad un atto negoziale posto in essere tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria<sup>[4]</sup>.

Ancora non è nemmeno richiesta una connessione strutturale o materiale, posto che il rapporto di pertinenzialità si configura come legame di strumentalità e complementarietà funzionale, sicché tale vincolo può legittimamente esistere anche fra opere dotate di autonomia strutturale e non necessariamente poste in un nesso di contiguità spaziale<sup>[5]</sup>.

#### 5. Vicenda

La Corte di Cassazione, Civile, sez. II, con la sentenza n. 16070 del 2019, si è pronunciata

in merito al rapporto pertinenziale tra l'immobile e il box auto, e in particolare se il vincolo di destinazione imponga il trasferimento dell'abitazione annesso a quello del garage.

Anzitutto va preliminarmente ricordato che la vicenda in questione prende avvio dalla controversia instaurata dinanzi al Tribunale competente da parte di alcuni acquirenti di un appartamento, per ottenere la dichiarazione 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 del 16 giugno 1999 si riferiva alla proprietà del solo appartamento, e non anche dell'autorimessa. Tuttavia all'esito del giudizio il Tribunale rigettava la domanda.

A questo punto avverso tale sentenza i convenuti proponevano appello presso la Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari. In particolare, la Corte 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 il 7 gennaio 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. In altre parole, i box, secondo il principio di accessione, erano diventati un nuovo bene comune di proprietà di tutti i condomini, compreso i nuovi acquirenti dell'appartamento.

Ebbene dato il ribaltamento del giudizio, la parte soccombente propose ricorso per Cassazione attraverso due motivi. Difatti attraverso il primo motivo, il ricorrente lamentava per avere la Corte di Appello erroneamente ritenuto che il rapporto

pertinenziale tra fabbricato e area da destinarsi a parcheggio, ai sensi della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, intercorresse tra unità abitativa e posto auto, e non invece tra volume delle costruzioni e superficie vincolata. La ricorrente evidenzia come la Corte d'Appello non avesse accertato se nell'edificio condominiale esistessero, ed in quale misura, gli spazi di parcheggio, nè se, oltre all'area vincolata, esistessero altre aree da destinarsi a parcheggio, nè se l'autorimessa n. 20 costituisse uno spazio ulteriore rispetto a quello minimo vincolato per legge al diritto reale d'uso.

Mentre col secondo motivo di ricorso si censurava l'omesso esame da parte della Corte d'Appello di esaminare la circostanza che l'area rimasta libera, da destinare a parcheggio, soddisfacesse abbondantemente il rapporto pertinenziale prescritto dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies.

Ad ogni modo, a giudizio della Corte di Cassazione i due motivi si rivelarono totalmente infondati. Ebbene 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 "condominalità" dei box auto realizzati 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. (Cass. 8 marzo 2017, n. 5831), 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 condominalità 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." (cfr. Cass. 22 ottobre 1997, n. 10371).

Dunque, essendo state costruite le autorimesse, assentite con concessione edilizia del 7 gennaio 1988, nel cortile comune, su richiesta di ventuno condomini del complesso, 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 (arg. da Cass. Sez. Un. 16 febbraio 2018, n. 3873). 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.

Deve concludersi che l'acquisto del diritto sul box auto sito all'interno del Condominio riconosciuto dalla Corte d'Appello a titolo di "pertinenza dell'appartamento" di cui all'atto pubblico 16 giugno 1999, discenda piuttosto quale automatica conseguenza dall'essere comprese le autorimesse realizzate nel complesso edilizio fra le parti comuni a tutti i partecipanti. Non rileva, cioè, in maniera decisiva, nella fattispecie di causa, il vincolo previsto dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, su cui si incentra il ricorso, quanto il regime circolatorio tipico delle parti comuni, proprio del condominio edilizio.

In altre parole, 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.

## 6. Conclusioni

Nel caso esaminato emergerebbe, dunque, come alcuni condomini erroneamente hanno pensato di poter realizzare delle autorimesse sul cortile comune, acquisendone poi la proprietà. Questa opinione è del tutto errata in quanto non tiene in considerazione che il cortile condominiale, anche se trasformato in un'area edificabile destinata all'installazione con stabili opere edilizie quali le autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, continua a rimanere una parte comune<sup>[6]</sup>.

Invero, i giudici di merito prima e giudici di legittimità poi, hanno brillantemente chiarito che i cortili (e, successivamente all'entrata in vigore della legge n. 220/2012, le aree destinate a parcheggio) rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, tra le parti comuni dell'edificio e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata all'installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio soltanto di alcuni condomini, sebbene possa incidere sulla regolamentazione del loro uso, non ne comporta, sotto il profilo dominicale, una sottrazione al regime della condominalità.

Per concludere, appare utile affermare che il punto fondamentale della questione esaminata dai giudici di legittimità, non era l'atto di trasferimento del singolo appartamento e se questo dovesse ricomprendere o meno il box pertinenziale bensì il "titolo di proprietà" dell'area di superficie 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.

## Note e riferimenti bibliografici

[<sup>1</sup>] Cass. Civ., Sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1225 [<sup>2</sup>] Cass n. 7891/2000 [<sup>3</sup>] Cass. Sez. Unite, sentenza 18 settembre 2014 n. 19663 [<sup>4</sup>] Cass., Sez. II, 30 ottobre 2018, n. 27636 [<sup>5</sup>] Cass., Sez. II, 2 febbraio 2017, n. 2804 [<sup>6</sup>] Cfr. Cass., sez. II, 9/12/1988, n. 6673

---