

FATTI DI CAUSA

La vicenda ha ad oggetto la domanda di rivendicazione formulata dai coniugi Maurizio e Patrizia i quali hanno acquistato all'asta del fallimento della società s.r.l. un locale autorimessa situato al piano interrato dell'edificio condominiale, realizzato dalla stessa società fallita, ove sono ubicate le abitazioni dei convenuti.

e convenivano in giudizio i condòmini proprietari dell'edificio in cui si trova l'autorimessa oggetto di causa davanti al Tribunale di Spoleto, affinché lo stesso li condannasse al rilascio del suddetto bene immobile ad uso garage.

Costituitisi, i convenuti proponevano domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà condominiale del bene.

Il Tribunale di Spoleto, respinta la domanda degli attori, accoglieva la domanda riconvenzionale e riconosceva la natura condominiale della porzione di immobile interrato; per l'effetto, condannava e al rilascio dell'immobile.

Questi ultimi impugnavano la sentenza di primo grado innanzi alla Corte di Appello di Perugia che, con sentenza n. 64/2023, rigettava il gravame, confermando la pronuncia di primo grado, osservando – per quanto ancora qui di interesse - che ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Nel caso di specie, gli appellanti non avevano fornito la prova dell'esistenza di un'espressa riserva in proprietà esclusiva dell'area adibita a parcheggio: al contrario, dai contratti preliminari e dal capitolato di appalto ad essi allegato, si evinceva che la società costruttrice



prometteva di vendere, oltre agli appartamenti, anche un posto auto e una cantina al piano interrato.

Avverso la suddetta pronuncia e propongono ricorso per cassazione, affidandolo a due motivi e illustrandolo con memoria.

Resistono con controricorso illustrato da memoria Cesare
Felice Patrizia Graziella Federica
Roberto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ. applicabile alla fattispecie in oggetto *ratione temporis* e violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ. Si afferma che, se la norma di cui all'art. 1117 cod. civ. fosse stata correttamente applicata al caso di specie, l'onere di provare la natura condominiale del bene oggetto di causa sarebbe gravato sui resistenti. Ad avviso dei ricorrenti l'art. 1117 cod. civ. e la relativa presunzione di condominialità non trova applicazione nel caso di specie in quanto, secondo la giurisprudenza di legittimità, la stessa non si applica ai locali di autorimessa, come pacificamente qualificato quello del caso di specie, in quanto non incluso «tra le parti comuni dell'edificio». Da tanto discende che l'onere di provare la natura condominiale dell'autorimessa gravava sulle controparti, non già sugli odierni ricorrenti.

2. Con il secondo motivo si deduce violazione o falsa applicazione dell'art. 2729 cod. civ. in quanto il giudice dell'appello ha dedotto la natura condominiale dell'immobile da indizi non gravi, né precisi, né concordanti. Più precisamente, la Corte territoriale si sarebbe erroneamente avvalsa dei contratti preliminari - e del capitolato d'appalto ad essi allegato - i quali fanno solo riferimento ad un non meglio specificato posto auto, la cui menzione neanche avrebbe poi



trovato conferma negli atti di compravendita definitivi. Pertanto, concludono i ricorrenti, il ragionamento della Corte territoriale non è idoneo a far presumere la natura condominiale del bene specifico acquistato dai coniugi natura che può essere provata solo dai titoli di acquisto della proprietà.

Il primo motivo è fondato.

Le autorimesse e i locali commerciali, anche se situati nel perimetro dell'edificio condominiale, non sono inclusi fra le parti comuni elencate nell'art. 1117 cod. civ. (nella formulazione di tale norma, *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012), neppure sotto l'aspetto di «parte dell'edificio necessaria all'uso comune», e il condominio non può perciò giovare della relativa presunzione. Occorre, quindi, che sia data la prova dell'appartenenza di detti locali in proprietà comune e al fine anzidetto determinante è l'esame dei titoli di acquisto e delle eventuali convenzioni (Sez. 2, Sentenza n. 23001 del 16/09/2019; conf: Sez. 2, Sentenza n. 15340 del 09.06.2025; Cass. Sez. 2, 22/10/1997, n. 10371).

Nel caso in esame, è stato accertato che si tratta non già di posti auto realizzati in cortili, ma di autorimessa realizzata nel piano interrato (v. sentenza pagg. 4 e 5): è, quindi, inappropriata la giurisprudenza richiamata dalla Corte territoriale per ritenere la natura comune del locale (in quanto riferibile ad aree esterne adibite a parcheggio).

La sentenza impugnata si è discostata dal citato principio e quindi merita di essere cassata.

L'accoglimento del primo motivo comporta il logico assorbimento del secondo.

Il giudice di rinvio (che si individua nella medesima Corte di Perugia in diversa composizione) regolerà anche le spese del presente giudizio.



P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso e dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Perugia in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 14 ottobre 2025.

Il Presidente

LORENZO ORILIA

