

05/11/2024

Cerca  
RICERCA AV.

## Può esistere una servitù di passaggio su una parte condominiale superando la presunzione di condominialità del bene

Nel condominio una parte è condominiale laddove viene ravvisato un rapporto di accessorietà necessaria che lega parti comuni a parti private. Tale condizione è presunta qualora sussistano gli elementi, in forza della cosiddetta presunzione di condominialità. Diversamente, una servitù non può essere presunta, dato che presuppone la sussistenza di un titolo contrario che superi la predetta presunzione di condominialità.

di Edoardo Valentino - Avvocato

Cass. civ., sez. II, sent., 4 novembre 2024, n. 28268



### Il caso

Alcuni soggetti, proprietari di un immobile adibito a cinema all'aperto, adivano il Tribunale convenendo in giudizio il condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, per sentire pronunciare una sentenza di **accertamento dell'estraneità del loro immobile al condominio** ed ottenere, invece, l'**accertamento positivo della esistenza di una servitù di passaggio sull'androne condominiale**.

Come corollario, naturalmente, la domanda attorea mirava ad ottenere l'esenzione degli stessi dal pagamento delle spese condominiali.

Si costituiva in giudizio il condominio, il quale contestava la domanda degli attori e chiedeva invece al decidente, in via riconvenzionale, l'accertamento della qualità di condomini delle controparti e, conseguentemente, la cristallizzazione dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali.

Il Tribunale adito, in prima battuta, accoglieva la domanda delle parti attrici.

Il processo, quindi, giungeva innanzi alla Corte d'Appello di Bologna la quale, sovvertendo l'esito del primo giudizio, dichiarava il rigetto della domanda attorea e l'accoglimento della domanda riconvenzionale del condominio.

Alla luce di tale decisione, quindi, per i

**Cass. civ., sez. II, sent., 4 novembre 2024, n. 28268**