

Cendon / Book
DIRITTO CIVILE
Professional

PARTI COMUNI NELL'EDIFICIO IN CONDOMINIO

INDIVIDUAZIONE, FUNZIONE, GESTIONE E DISCIPLINA

Riccardo Mazzon



Edizione SETTEMBRE 2014

Copyright © MMXIV
KEY SRL
VIA PALOMBO 29
03030 VICALVI (FR)
P.I./C.F. 02613240601

ISBN 978-88-96791-18-9

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione, di adattamento totale o parziale, con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm e le copie fotostatiche), sono riservati per tutti i Paesi.

L'autore

Riccardo Mazzon, Avvocato del Foro di Venezia.

Ha collaborato e collabora con università ed altri enti, quale didatta in corsi approfonditi di temi e scritture giuridiche, indirizzati alla preparazione per i Concorsi Pubblici, con particolare riguardo all'accesso alla Magistratura e alla Professione Forense, nonché all'aggiornamento per dipendenti della Pubblica Amministrazione.

Fa parte della redazione del sito www.personaedanno.it, diretto da Paolo Cendon.

Fra i suoi ultimi libri, "Responsabilità oggettiva e semioggettiva", Torino 2012, "I rapporti di vicinato e le distanze legali", Padova 2013, "Le società a responsabilità limitata", Padova 2013.

L'opera

Esiste, nel codice civile, un elenco di beni da presumersi - fatta salva l'eventuale volontà derogatoria degli interessati, tesa a modificare detto regime di appartenenza - oggetto di proprietà comune: essi, quale mero effetto dell'acquisto della proprietà dei piani del condominio - o di porzioni di piano, quali sono, solitamente, gli appartamenti -, sono da attribuirsi "ex lege" in proprietà comune a tutti i condomini: è il motivo per cui tradizionalmente s'afferma che il c.d. "condominio di edifici" rappresenta una fattispecie che sorge "ipso iure et facto" (e, cioè, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà).

Capitolo Primo

CONDOMINI E PARTI COMUNI

■ *Esiste, nel codice civile, un elenco di beni da presumersi - fatta salva l'eventuale volontà derogatoria degli interessati, tesa a modificare detto regime di appartenenza - oggetto di proprietà comune: essi, quale mero effetto dell'acquisto della proprietà dei piani del condominio - o di porzioni di piano, quali sono, solitamente, gli appartamenti -, sono da attribuirsi "ex lege" in proprietà comune a tutti i condomini: è il motivo per cui tradizionalmente s'afferma che il c.d. "condominio di edifici" rappresenta una fattispecie che sorge "ipso iure et facto" (e, cioè, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà).*

APPLICAZIONI - Attesa l'espressa abrogazione della disciplina dettata dal codice del 1865, l'attuale codice civile regola compiutamente l'intera materia della comunione e del condominio negli edifici, sicché le disposizioni dell'articolo 1117 del codice civile si applicano anche agli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del nuovo testo (1942): esse attribuiscono ai titolari di singoli piani - o porzioni di piano - dell'edificio la comproprietà di beni, impianti e servizi - indicati espressamente o "per relationem" - in estrinsecazione del principio *accessorium sequitur principale*, per propagazione ad essi dell'effetto traslativo delle proprietà solitarie, sul presupposto del collegamento - strumentale, materiale o funzionale, in quanto necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero perché destinati ad esso o al servizio - con queste, se manca o non dispone diversamente il relativo titolo traslativo.

ASPETTI PROCESSUALI - Come nella generalità dei casi, anche la presunzione di comunione del muro perimetrale può essere vinta da un titolo contrario (in Cass., sez. II, 21 dicembre 2007, n. 27145, GCM, 2007, 12, ad esempio, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza della corte di appello che aveva ritenuto non superata la presunzione di comunione del muro, sul quale poggiava la costruzione realizzata dal dante causa del ricorrente, non avendo quest'ultimo fornito la prova della proprietà esclusiva del muro perimetrale, su cui si innestavano i manufatti edificati, a nulla rilevando che parte del detto muro "si aprisse" su un terrazzo di proprietà esclusiva del ricorrente stesso), la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanta la proprietà esclusiva del bene potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione.

ULTIME - La fattispecie è stata scarsamente innovata dalla nuova legge sul condominio (legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, in Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012), attraverso: (a) la modifica dell'articolo 1117 del codice civile, con l'aggiunta della dicitura: «anche se aventi diritto a godimento periodico»; (b) la modifica del n. 1 dell'articolo 1117 del codice civile, al quale è stato aggiunto «pilastrì e travi portanti» - per la

giurisprudenza, già considerati pacificamente parti dell'edificio necessarie all'uso comune -; (c) la modifica del numero 2 dell'articolo 1117 del codice civile, con l'aggiunta di «sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune»; (d) la riformulazione del n. 3 dell'articolo 1117 del codice civile: “le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”; (e) l'introduzione dell'articolo 1117-bis del codice civile volto a precisare come le disposizioni del capo inerente alla regolamentazione del condominio si applichino, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari - o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici - abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, stesso codice (c.d. “supercondominio”).

CASISTICA

● Cass., sez. II, 4 novembre 2010, n. 22466, GCM, 2010, 11, 1406 - Va esclusa la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. condominio orizzontale.

● Trib. Padova, sez. II, 7 giugno 2010, n. 1271, GDir, 2010, 43, 81 - La comunicazione mediante la quale il condominio denuncia i vizi, riscontrati su parti appartenenti alle singole unità abitative, non è idonea a interrompere il decorso del termine di prescrizione per l'esercizio dell'azione di garanzia, in quanto, in tali frangenti, legittimati ad agire sono solo i singoli proprietari (l'invio della denuncia da parte di soggetti diversi da costoro deve ritenersi, pertanto, completamente inidonea): infatti detta azione ha natura personale e le finestre servono a uso esclusivo dei singoli proprietari e restano escluse, per loro stessa natura e destinazione che le rendono inidonee al godimento promiscuo degli altri proprietari, dalla presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 c.c..

● Cass., sez. II, 3 settembre 2010, n. 19045, DeG, - La braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza de singolo appartamento, a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi, di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini.

SOMMARIO

1. Perché le “parti comuni”?
2. Esiste la possibilità di scindere un condominio?

3. La qualità di “condomino”.

4. Non v'è alcuna necessità di prevedere espressamente il trasferimento "pro quota" della proprietà di cose, impianti e servizi necessari per l'esistenza o per l'uso delle singole porzioni di piano.

1. Perché le “parti comuni”?

Legislazione: c.c. 1117, 1117 *bis*

Bibliografia: Mazzon 2013

E' generalmente noto come l'originario costruttore di un condominio, una volta “costituito” il medesimo, non possa più disporre, come proprietario unico, dei beni divenuti comuni (né possa concedere o creare su di essi diritti reali limitati: ad esempio servitù); infatti, con il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della proprietà di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi, si determina proprio quella situazione di condominio per effetto della quale rimangono in “comunione pro indiviso” tutte quelle parti dell'edificio che, per ubicazione e struttura funzionale, risultino destinate a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio.

La costituzione di un condominio, peraltro, pur non necessitando di un atto formale - e pur essendo configurabile anche tra edifici strutturalmente autonomi, appartenenti ciascuno a singoli soggetti -, necessita tuttavia che vi siano opere comuni, pur se distaccate (parco, viali di accesso, fogne, etc...), destinate al loro godimento e servizio.

Così, al fine di stabilire se sussista o meno la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., il giudice di merito dovrà tener conto della effettiva e concreta destinazione funzionale ad uso collettivo degli spazi in questione, in un contesto nel quale il condominio risultasse già costituito, ed accertare se a quell'epoca l'assetto complessivo dell'edificio fosse tale da far ritenere che tali aree (ove non comprese nelle alienazioni) fossero di fatto connotate da obiettiva e funzionale destinazione ad un uso collettivo: in caso positivo gli spazi si devono presumere comuni, ai sensi della disposizione sopra citata, mentre in caso negativo devono restare di proprietà del costruttore

“il quale, successivamente, può liberamente disporne”

(Cass. Civ. sez. VI 19.02.2014, n. 3908 Diritto e Giustizia online 2014, 20 febbraio).

2. Esiste la possibilità di scindere un condominio?

Legislazione: d.a.c.c. 61, 62.

Bibliografia: Mazzon 2013.

Il condominio si caratterizza per la coesistenza delle unità abitative in proprietà esclusive dei singoli condomini e per la presenza di parti comuni strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime: per sua natura, esso non è suscettibile di divisione, tant'è che l'unica residuale ipotesi, nella quale può darsi luogo allo scioglimento del condominio, è quella contemplata dall'art. 61 disp. att. c.c., che presuppone la concreta possibilità di dividere l'edificio o un gruppo di edifici in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi; così, qualora un edificio (o un gruppo di edifici), appartenente per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato; un tanto, anche se restino in comune, con gli originari partecipanti, alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice civile (**nota 1**).

In particolare, nel caso residuo beni in comune - ed in assenza di un titolo che disponga diversamente -, dovrà farsi luogo all'applicazione delle norme sul condominio se le cose - o i servizi - appaiano legati ai singoli edifici in un rapporto di “necessarietà ed accessorietà” (es. impianti idrici, di riscaldamento, di illuminazione, servizio di portierato, accessi, parcheggio per le automobili).

E' dunque la disposizione di cui all'art. 61 disp. att. c.c., quella che prevede la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condomini: la norma ha natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione (eppertanto, essa non può essere utilizzata analogicamente per attuare l'inversa ipotesi di fusione in un unico condominio di più edifici autonomi).

Da ribadire, in argomento, come la sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'articolo 62 delle disposizioni d'attuazione al codice civile, il quale fa riferimento all'articolo 1117 del codice civile: parti comuni dell'edificio, in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi.

Lo scioglimento del condominio originario, in tal frangente, è deliberato dall'assemblea, con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice (deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio); oppure, in difetto, è disposto dall'autorità giudiziaria, su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

D'altra parte, financo ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti: si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale,

"legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione"

(Trib. Milano, sez. X, 13.02.2014, n. 2135, dejure.it).

In effetti, la rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, comma 2, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli art. 61 e 62 disp. att. c.c.; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso.

Quando non risulta possibile attuare la divisione senza modificare lo stato delle cose (e occorrono, pertanto, opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini), lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice civile (numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio).

Il tenore della norma, che impone "edifici autonomi", esclude, di per sé, che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa; infatti, il termine "edificio" non si riferisce ad un concetto di gestione, ma ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

La relazione di accessorietà, peraltro, può sussistere anche se uno degli edifici o anche entrambi non siano condomini, purché si tratti di edifici autonomi, atteso che l'art. 61 disp. att. c.c. individua l'autonomia della costruzione e non la gestione dell'edificio, come caratteristica rilevante in base alla quale l'art. 62 disp. att. c.c. consente l'applicazione delle norme sul condominio alle parti rimaste comuni ai diversi edifici.

3. La qualità di "condomino".

Legislazione: c.c. 1117, 1117bis.

Bibliografia: Mazzon 2013.

Potrà essere considerato "condomino" solamente colui che, in ragione della titolarità esclusiva della proprietà di un bene, inserito in un edificio, a cui servizio sono predisposti beni e servizi comuni, ne

acquisti, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile - ovvero in forza di differente previsione di eventuale ulteriore valido titolo -, la comproprietà "pro quota": è l'acquisto di un'unità immobiliare e della quota di comproprietà delle parti comuni che attribuisce, dunque, all'acquirente la qualità di condomino su tutte le stesse - e, quindi, per fare un esempio, anche il paritetico diritto d'usufruire dell'area di parcheggio, a nulla rilevando l'eventuale insufficienza di questa, rispetto alle complessive esigenze del condominio (la quale insufficienza può dar luogo a un diritto al risarcimento del danno, nei confronti del costruttore) -, comproprietà regolata dalle norme sull'uso della cosa comune nei rapporti tra condomini.

Ed è proprio in materia condominiale che non opera il principio della cd. apparenza del diritto; così, per fare un esempio, non sarà legittimato ad impugnare la delibera assembleare colui che non rivesta la qualità di proprietario nell'ambito del condominio; ed è sempre in tal ottica che, ad esempio, il condomino potrà usucapire la quota degli altri, senza la necessità di una vera e propria interversione del possesso: anche se, naturalmente, la circostanza che solo uno dei condomini abbia, in concreto, la possibilità di poter fruire di un bene comune, non vale a modificare l'uso legittimo del bene, che resta quello stabilito dallo statuto condominiale e può essere cambiato solo in forza di un titolo contrattuale o, al più, per usucapione; ancora, in argomento, la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione, mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati,

"esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino"

(Cass. Civ. sez. II 24.09.2013, n. 21826).

4. Non v'è alcuna necessità di prevedere espressamente il trasferimento "pro quota" della proprietà di cose, impianti e servizi necessari per l'esistenza o per l'uso delle singole porzioni di piano.

Legislazione: c.c. 1117, 1117 bis.

Bibliografia: Mazzon 2013.

Da quanto descritto ai paragrafi che precede emerge incontrovertibilmente come l'applicabilità delle norme sul condominio s'imponga, automaticamente, in dipendenza della mera consistenza fisica e funzionale di un determinato complesso edilizio, a prescindere.

- 1) tanto dalla circostanza che i proprietari delle singole unità immobiliari si rendano - o meno - conto della condominalità del fabbricato;
- 2) quanto del momento in cui la stessa sia stata espressamente riconosciuta.

In altri termini, il c.d. "condominio di edifici" sorge "ipso iure et facto", senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, arrivando a rappresentare una fattispecie singolare ed autonoma (quasi una micro-società): il condominio nasce, dunque, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio, diviso per piani o porzioni di piano, aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata così egli perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio (si pensi, ad esempio - e in mancanza di titolo diverso -, al cortile).

Ininfluyente, a tal fine, la deliberazione, da parte dell'assemblea dei condomini, dell'atto costitutivo che, ove successivo alla alienazione delle singole porzioni dell'edificio, ha un valore meramente dichiarativo dell'esistenza del condominio medesimo.

Così, per fare un esempio, appurata la funzione comune del muro di contenimento di un giardino di proprietà esclusiva (e comunque di confine tra la proprietà privata e quella condominiale), le spese necessarie per la conservazione di questo manufatto devono essere

"ripartite tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà"

(Cass. civ. sez. II 12.05.2014, n. 10270 Diritto & Giustizia 2014, 13 maggio):

infatti, la proprietà comune delle cose, impianti e servizi, necessari per l'esistenza o per l'uso dei piani o delle porzioni di piano nasce "ex lege" (senza la necessità di alcun atto formale che preveda espressamente il trasferimento "pro quota"), come conseguenza immediata della nascita del condominio; e tale fenomeno, prettamente giuridico, avviene in virtù dei negozi giuridici di trasformazione della situazione di dominio esclusivo, in molteplici e distinte proprietà solitarie, secondo il principio *accessorium sequitur principale*.

Resta dunque confermato come non vi sia alcuna necessità di alcun atto formale che preveda espressamente anche tale trasferimento "pro quota", potendo, invece, quest'ultimo essere impedito soltanto da un titolo contrario che, in modo chiaro ed univoco, regoli diversamente tale effetto costitutivo-traslativo: ecco perché, anche recentemente, è stato ad esempio precisato come, nell'ipotesi in cui un condomino risulti proprietario esclusivo della rampa di scale accedente al suo appartamento, la parte di area sottostante le scale non può ritenersi idonea a costituire con esse un'entità unica ed inseparabile, postulando il concetto di incorporazione, al pari di quello di accessione, un'unione fisica e materiale del manufatto rispetto al suolo o, in ogni caso, l'impossibilità di utilizzare il suolo stesso come entità autonoma rispetto al manufatto,

“ciò che non può affermarsi con riguardo ad una superficie libera sormontata da una rampa di scale”

(Cass. civ. sez. II 18.12.2013 n. 28350, Giustizia Civile Massimario).