

SCIoglimento DEL CONDOMINIO

SOMMARIO: a) *Appartamenti, di edifici distinti, unificati dal medesimo proprietario;* b) *Cose non soggette a divisione;* c) *Divisione ereditaria;* d) *Divisione in natura;* e) *Domanda di divisione;* f) *Frazionamento dei piani;* g) *Immobili non divisibili;* h) *In genere;* i) *Intervento nella divisione e opposizione;* l) *Parti comuni di condominii divisi;* m) *Unificazione della proprietà in un unico soggetto;* n) *Vendita dell'immobile.*

a) Appartamenti, di edifici distinti, unificati dal medesimo proprietario

Dato il valore di atto ricognitivo dello scioglimento del condominio di edificio, secondo la previsione degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., con la costituzione di condominii separati per le parti di detto edificio che presentino i connotati di autonomi e distinti edifici, il singolo condomino, il quale proprietario di più appartamenti, ricadenti, per l'avvenuto scioglimento in edifici distinti, li abbia unificati (abbattendo un muro divisorio) prima dello scioglimento stesso, può ritenersi obbligato alla separazione degli appartamenti medesimi, ovvero autore di un'indebita imposizione di servitù, per il fatto di continuare ad utilizzare determinate cose comuni di ciascun distinto edificio per l'intera sua proprietà esclusiva, salvo che ricorra la dimostrazione dell'insussistenza della distinzione degli edifici, e la ricorrenza, in realtà, di un unico edificio. Peraltro, qualora manchi tale dimostrazione, sicché debba ritenersi che si tratti di edifici effettivamente distinti, con conseguente legittimità dello scioglimento dell'unico condominio e della costituzione di condominii separati, l'unificazione degli appartamenti, in data anteriore allo scioglimento stesso, implica il protrarsi di una situazione possessoria iniziata con buona fede, ed in forza di titolo astrattamente idoneo all'acquisto del diritto reale, anche ai fini dell'usucapione decennale.

** Cass. civ., sez. II, 7 agosto 1982, n. 4439, Soc. Via Alghero c. Cond. V. Macchiav.*

b) Cose non soggette a divisione

In tema di scioglimento della comunione per la configurazione dello impedimento sancito dall'art. 1112 cod. civ., occorre che l'elemento volitivo si integri con quello oggettivo, in quanto lo scioglimento, che si attua normalmente con l'attribuzione ai partecipanti di porzioni materiali della cosa comune (art. 1114 cod. civ.), può essere escluso dalla volontà dei comunisti di imprimere a tale cosa una determinata caratteristica d'uso solo quando siffatta volizione trovi attuazione in una situazione materiale che venendo meno con la divisione determini la perdita della possibilità di usare ulteriormente la cosa in conformità della sua convenuta destinazione.

** Cass. civ., sez. II, 17 giugno 1983, n. 4176, Failla c. Failla.*

c) Divisione ereditaria

Il condividente di un bene immobile che durante il periodo di comunione abbia goduto l'intero bene da solo senza un titolo giustificativo, deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione pro quota del bene comune e dei relativi profitti, i frutti civili, con riferimento ai prezzi di mercato correnti al tempo della divisione; frutti che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri, possono – solo in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione – essere individuati nei canoni di locazione percepibili per l'immobile.

** Cass. 2 agosto 1990, n. 7716.*

d) Divisione in natura

Poiché è principio generale che ciascuno dei partecipanti ad una comunione può sempre domandare lo scioglimento, sicché le norme concernenti le ipotesi di indivisibilità assumono – rispetto alla normale divisibilità dei beni – carattere di eccezionalità, la sussistenza delle situazioni limitative da esse previste deve essere accertata rigorosamente, dovendosi assicurare, fin dove possibile, la salvaguardia del diritto del singolo partecipante ad ottenere lo scioglimento della comunione e l'assegnazione in natura della parte di sua spettanza.

** Cass. civ., sez. II, 7 aprile 1987, n. 3353, D. Alessio c. D. Alessio.*

In materia di divisione negoziale, qualora la volontà delle parti sia nel senso di procedervi in conformità al «tipo di frazionamento» allegato al contratto e ciò risulti in concreto realizzabile, l'errore in cui sia incorso uno dei condividenti per la divergenza fra la situazione sostanziale considerata nel «tipo di frazionamento» e le formali indicazioni ivi contenute e riprodotte nel contratto – se non può legittimare un'azione di annullamento

della divisione, non ammessa all'art. 761 cod. civ. in relazione al successivo art. 1116 – è tuttavia rimediabile attraverso l'applicazione dei comuni principi di ermeneutica di cui agli artt. 1362 e segg. dello stesso codice, per i quali sulla lettera del contratto prevale la comune intenzione delle parti.

* *Cass. civ., sez. II, 30 marzo 1981, n. 1810, Cacopardo c. Foti.*

e) Domanda di divisione

La sopravvenuta alienazione, totale o parziale, dei beni oggetto di comunione non osta a che i partecipanti, a prescindere da eventuali ed autonome pretese risarcitorie, possano proporre domanda di divisione, al fine di realizzare i propri rispettivi diritti, in tutto od in parte, mediante equivalente in denaro, previa ricostruzione, sia pur fittizia, della massa dividenda, con formazione delle relative quote.

* *Cass. civ., sez. II, 25 maggio 1982, n. 3182, Bosco c. D'Urso.*

Poiché è principio generale che ciascuno dei partecipanti ad una comunione può sempre domandarne lo scioglimento, sicché le norme concernenti le ipotesi di indivisibilità assumono – rispetto alla normale divisibilità dei beni – carattere di eccezioni limitative, la sussistenza delle situazioni da esse previste deve essere accertata rigorosamente, dovendosi assicurare, finché possibile, la salvaguardia del diritto del singolo partecipante ad ottenere lo scioglimento della comunione e l'assegnazione in natura della parte di sua spettanza.

* *Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1981, n. 2309, Nifosi c. Di Cara.*

Nel giudizio di divisione di un immobile strutturalmente o funzionalmente non frazionabile, la richiesta di attribuzione in natura con addebito dell'eccedenza in valore avanzata da uno dei contitolari costituisce soltanto una modalità di attuazione della divisione stessa, con la conseguenza che l'istanza de qua, anche se avanzata per la prima volta in sede di giudizio di appello, non costituisce «domanda nuova», ex art. 345 c.p.c., ma si risolve in una mera specificazione di quella, comune a tutte le parti, volta a porre fine allo stato di comunione.

* *Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1998, n. 12111, Peraboni V. ed altra c. Tagliagambe, in Arch. loc. e cond. 1999, 255.*

Il «terzo» dei proprietari su domanda dei quali può richiedersi la separazione di parte dell'edificio in condominio, a norma del secondo comma art. 61 disp. att. c.c. è da intendersi riferito al numero dei comproprietari della parte da staccare e non alle quote da ciascuno di essi rappresentate. Finché perdura il vincolo condominiale, lo scioglimento parziale della comunione può essere deliberato soltanto all'unanimità, non potendo gli atti a maggioranza avere mai forza contrattuale. È, quindi, da escludere che singoli condomini possano imporre agli altri, contro la loro volontà, una divisione (parziale) di aree comuni o di locali comuni; né al giudice consentito d'interferire nella sfera dell'autonomia prevista in vari condomini nel senso che egli, sia pure su domanda di alcuni di essi, possa sostituirsi alla volontà di tutti.

* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1974, n. 397.*

f) Frazionamento dei piani

In materia di condominio il frazionamento dei piani o delle porzioni di piano dell'edificio (costruito nel rispetto delle prescrizioni della pubblica amministrazione) non urta contro alcun limite inderogabile, integrando l'esercizio dell'autonomia negoziale privata rispetto a diritti pienamente disponibili; se, infatti, la legge espressamente consente che si provveda allo scioglimento della comproprietà e alla divisione dell'edificio, quando esso si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (vd. artt. 61 e 62 att. c.c.), a maggior ragione si deve giudicare ammissibile e lecita la divisione disposta ad opera dello stesso unico proprietario che intenda frazionare in più porzioni l'originaria porzione dell'edificio di sua proprietà esclusiva.

* *Trib. civ. Milano, 18 maggio 1992, inedita.*

g) Immobili non divisibili

I principi contenuti nell'art. 720 cod. civ. in tema di immobili non divisibili si applicano, per l'espresso richiamo contenuto nell'art. 1116 cod. civ., in ogni tipo di scioglimento della comunione.

* *Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1981, n. 4938, Fabbris c. Romagna.*

h) In genere

L'art. 61 att. c.c. esplicitamente prevede e subordina lo scioglimento dal condominio e la costituzione in condominio separato solo per quegli edifici o gruppo di edifici «che abbiano le caratteristiche di edifici

autonomi», dovendosi con ciò intendere che la costituzione in condominio separato è possibile allorché la residua porzione abbia una propria autonomia strutturale, anche se, ai sensi del primo comma del successivo art. 62, «restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.». (Nella specie il tribunale ha dichiarato lo scioglimento della comunione condominiale dei fabbricati di proprietà degli attori, quali corpi autonomi dal punto di vista strutturale e statico, trattandosi di edifici interi dal piano terra sino all'ultimo piano, con autonomi impianti di servizi (energia elettrica, riscaldamento, acquedotto, fognatura) e privi di compenetrazioni di altre proprietà comuni o individuali, pur nella permanenza della comunione con gli originari comproprietari di alcuni beni ex art. 1117 c.c., tra cui il portone e l'androne di ingresso, un cortile interno e l'impianto fognario di smaltimento delle acque meteoriche).

* *Trib. civ. Bergamo, sez. III, 16 dicembre 2002, n. 3524, Colangelo S. ed altre c. Cond. Via S. Tomaso 47/49 in Bergamo ed altri, in Arch. loc. e cond. 2003, 359.*

A norma degli artt. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possono dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione «edifici autonomi» esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in un'autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine «edificio» va riferito ad una costruzione, la quale, per dar 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 sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art. 62 citato, il quale fa riferimento all'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio in quanto destinato in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione in edifici autonomi). In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall'art. 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi. Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere in tale ipotesi che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa.

* *Cass. civ., 18 luglio 1963, n. 1964.*

Allorquando, ai sensi degli artt. 61 e 62 att. c.p.c., l'unico condominio comprendente un complesso immobiliare si sciogla e si costituiscono tanti condomini separati, si verifica, ai fini processuali, una situazione cui va applicata, in via analogica, la disposizione di cui all'art. 110 c.p.c. Ne consegue che il processo intrapreso contro l'originario condominio, venuto meno quest'ultimo, deve essere proseguito nei confronti dei nuovi condomini risultanti dallo scioglimento.

* *Cass. civ., sez. II, 11 aprile 1995, n. 4156, Macchia c. Cond. "Santa Francesca Cabrini" Roma.*

La natura contrattuale del regolamento non impedisce lo scioglimento del condominio qualora ricorrano i presupposti prescritti dagli artt. 61 e 62 att. c.c. e non osti il disposto dell'art. 1119 c.c., e ciò in considerazione del principio generale di cui all'art. 1111 c.c. che riconosce a ciascun comunista il diritto potestativo di chiedere lo scioglimento anche della comunione sorta in virtù di contratto.

* *Trib. civ. Roma, sez. V, 3 febbraio 1994, n. 1821, Trevisani e altri c. Soc. La Celsa e altre, in Arch. loc. e cond. 1994, 839.*

i) Intervento nella divisione e opposizione

L'art. 1113 cod. civ. – nella parte in cui attribuisce agli aventi causa di un comunista il diritto di intervenire nella divisione a proprie spese, ma non quello di impugnare la divisione già eseguita – va riferito a colui che abbia acquistato dal comunista un diverso titolo, come un diritto reale di godimento sulle cose comuni o su una di esse, ovvero il diritto di comunione su uno o più immobili specifici facenti parte della comunione, ma non può intendersi nel senso che l'alienante della quota (di comunione ordinaria o ereditaria) e non il cessionario, che è l'attuale «partecipante» indicato dalla norma, possa chiedere la divisione.

* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1981, n. 2364, Valentini c. Soc. Gentili.*

L'intervento nella divisione del creditore ipotecario di uno dei condividenti, a norma del terzo comma dell'art. 1113 cod. civ., si sostanzia in un'attività diretta alla conservazione della garanzia ipotecaria del creditore medesimo, essendo finalizzato, indipendentemente da una specifica richiesta in tal senso, ad ottenere che

l'immobile sia compreso nel lotto da assegnare al condividente suo debitore o, nel caso di un unico immobile comune, che l'ipoteca venga concentrata sulla parte del bene da attribuire al debitore medesimo e, pertanto, rientra fra le domande che, a norma degli artt. 2943, secondo comma, e 2945, secondo comma, cod. civ., hanno effetto interruttivo permanente della prescrizione del diritto di credito nei confronti del debitore condividente.

* *Cass. civ., sez. III, 24 giugno 1980, n. 3971, Soligo c. Violante.*

Per il disposto dell'art. 1113, secondo comma, c.c., l'efficacia dell'opposizione del creditore, ai fini dell'impugnativa della divisione immobiliare di cui sia parte il debitore, è condizionata alla trascrizione dell'atto di opposizione anteriormente alla trascrizione della divisione. La trascrizione si pone quindi come una condizione di ammissibilità della domanda del creditore che deve ex officio essere rilevata dal giudice senza la necessità di un'eccezione di parte.

* *Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1973, n. 2889.*

l) Parti comuni di condominii divisi

L'art. 62 att. c.c., che, nel caso di sostituzione di più condomini separati ad un unico preesistente condominio, assoggetta alla disciplina del condominio negli edifici (piuttosto che alle norme sulla comunione) quelle, tra le cose indicate dall'art. 1117 c.c., rimaste in comunione, al servizio di tutti, deve ritenersi applicabile anche nei casi in cui in seguito allo scioglimento della comunione i singoli immobili siano rimasti in proprietà solitaria. Pertanto, nel caso di divisione di un edificio soggetto al regime del condominio in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, sulle parti rimaste in comproprietà degli originari partecipanti nonostante lo scioglimento del condominio, in difetto di espresso mutamento del titolo continua ad applicarsi la disciplina del condominio di edifici con la conseguenza che, il tratto di accesso, racchiuso dalle costruzioni in proprietà esclusiva e destinato a dare ad esse il passaggio, in quanto compreso nella comproprietà ex art. 1117 c.c., viene usato jure proprietatis e non jure servitutis dai comproprietari, che possono procedere all'apertura di nuove porte attraverso il muro delimitante i fabbricati insistenti sull'accesso medesimo, quale legittima utilizzazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 16 marzo 1993, n. 3102, Signorini e altri c. Palla.*

In caso di scioglimento totale di un condominio, qualora residuino beni in comune – ed in assenza di un titolo che disponga diversamente – deve farsi luogo all'applicazione delle norme sul condominio allorché le cose o i servizi appaiano legati ai singoli edifici in un rapporto di «necessari età ed accessorietà» (es. gli impianti idrici, di riscaldamento, di illuminazione, il servizio di portierato, gli accessi, il parcheggio per le automobili); soltanto per il caso si tratti di cose non necessarie per l'esistenza delle costruzioni (es. piscine, campi da tennis, negozi, ristoranti, parchi, ecc.) si applicano le norme sulla comunione, trattandosi di beni e servizi che sfuggono al richiamo dell'art. 1117 c.c..

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 24 febbraio 1995, n. 7942, Russo ed altri, Nocchetti ed altri c. Cond. del Parco dell'Oleandro di Napoli e Comunione del Parco dell'Oleandro, in Arch. loc. e cond. 1996, 240.*

Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, con lo scioglimento del condominio originario e la costituzione di condomini separati, ma siano lasciate, in comproprietà di tutti i partecipanti a detto condominio originario, alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod. civ., (quali locali di portineria, caldaie, impianti idrici ecc), queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio negli edifici (nella specie, al fine della validità delle delibere assembleari), la cui applicabilità prescinde dalla circostanza che i piani o le porzioni di piano, servite da quelle cose, si trovino in edifici distinti, ed inoltre non trova deroga, con riguardo al caso specifico della sopravvenuta divisione di un edificio originariamente unico, nelle norme dettate dai citati artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 1980, n. 65, Ortolani c. Cond. Galleria M.*

m) Unificazione della proprietà in un unico soggetto

Venuto meno il condominio per l'unificazione in un unico soggetto della proprietà dell'intero edificio, ciò non comporta l'estinzione per confusione del credito di un ex condomino con il debito di un altro ex condomino aventi ad oggetto il rimborso di spese necessarie erogate dal primo per la conservazione della cosa comune, poiché l'obbligazione di pagamento delle spese condominiali necessarie, antecedenti alla cessione delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, resta a carico del cedente, accompagnandosi a tale obbligazione l'ulteriore obbligo solidale del concessionario.

* *Cass. civ., sez. III, 27 maggio 1975, n. 2146.*

n) Vendita dell'immobile

La vendita dell'immobile non costituisce un quid novi rispetto alla domanda di scioglimento della comunione e di attribuzione della quota di spettanza, ma rappresenta il mezzo necessario di attuazione del diritto potestativo allorché l'immobile non sia divisibile, e pertanto non va notificata al convenuto contumace.

* *Trib. civ. Spoleto, 9 novembre 1988, n. 6189, Reiner c. Mai Harri, in Arch. civ. 1989, 1208.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)