

Villetta a schiera e condominio

di Corrado Sforza Fogliani*

La disciplina applicabile – tra quella della comunione e del condominio – in caso di villette a schiera, cioè di immobili realizzati in sequenza ed adiacenti orizzontalmente, è questione che suscita spesso perplessità. Sul punto, di recente, si è pronunciata la Cassazione, con sentenza n. 27360 del 29.12.'16, secondo cui, “in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell’edificio, elencate in via esemplificativa dall’art. 1117 cod. civ., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l’esistenza stessa o l’uso”, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate – anziché come porzioni di piano l’una sull’altra (condominio verticale) – “in proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ.”. Nella circostanza, i giudici si uniformano alle conclusioni a cui la giurisprudenza di legittimità, nel tempo, è pervenuta in materia, risolvendo in maniera condivisibile il caso posto alla loro attenzione, concernente una richiesta di rimborso per l’esecuzione di alcuni lavori di consolidamento.

Ciò posto, i Supremi giudici, nella decisione in questione, osservano che la peculiarità del condominio è da individuarsi in “due situazioni soggettive affatto dissimili: il condòmino gode della piena ed esclusiva proprietà del bene costituito dalla propria unità (abitativa o meno); le parti comuni – cioè quelle che rendono indissolubile la struttura e ne assicurano la permanenza in vita (fondamenta, tetto, muri di chiusura, scarichi, ecc.) o che a questa sono asservite (corti, aiuole, accessi, recinzioni, ecc.) – sono soggette a comunione funzionale indissolubile”. Per contro, precisa ancora la Cassazione, “nella comunione (situazione, questa, precaria, in quanto condizionata al non esercizio del diritto alla divisione da parte dei comunisti, salvo l’eccezione di cui all’art. 1112, cod. civ.) il singolo comproprietario gode di una quota del tutto”. Da tanto, la sentenza arriva alla conclusione secondo cui il condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente, purché dotati – come già detto – delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall’art. 1117 cod. civ.

 Twitter: @SforzaFogliani

*presidente Centro studi Confedilizia

inserito in data 17.9.2018