

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condominio e villette

La disciplina applicabile - tra comunione e condominio - in caso di villette a schiera è una questione che è bene, pertanto, approfondire. Sul punto si è pronunciata la Cassazione, con sentenza 27360/201616, secondo la quale, «in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'articolo 1117 del Codice civile, 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 in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente».

I giudici si sono uniformati alle conclusioni della giurisprudenza di legittimità, risolvendo il caso posto concernente una richiesta di rimborso per l'esecuzione di alcuni lavori di consolidamento. Si trattava di chiarire se la richiesta fosse da inquadrarsi nell'ambito della disciplina della comunione e, quindi, dell'articolo 1110 del Codice civile («Rimborso di spese») oppure nell'ambito dell'articolo 1134 («Gestione di iniziativa individuale»), disposizione che non riguarda il condominio. Secondo l'ultima norma citata, infatti, «il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'as-

semblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente». Diversamente, secondo l'articolo 1110, «il partecipante che - in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore - ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso».

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

