

Scioglimento del condominio – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 9846 del 28 marzo 2022 - commento

Condizioni per lo scioglimento del condominio – comunione residua di tutti i beni comuni - ammissibilità - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 9846 del 28 marzo 2022 - a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. In un complesso edilizio formato da tre fabbricati autonomi (A, B e C) i condomini di uno di questi (A) convenivano in giudizio i proprietari esclusivi degli altri due stabili per ottenere lo scioglimento dell'originario condominio e la costituzione di un nuovo ente formato da due soli edifici e di un supercondominio (A/B e C), con l'approvazione di nuove tabelle millesimali. Il Tribunale accoglieva la domanda e costituiva il supercondominio approvando le relative tabelle millesimali.

Avverso la sentenza di appello, confermativa di quella di primo grado, alcuni condomini proponevano ricorso per Cassazione la quale, per quanto di specifico interesse, ne dichiarava l'infondatezza.

DECISIONE. Si premette che lo scioglimento del condominio è disciplinato dagli artt. 61 e 62 disp.att. c.c., secondo il cui combinato disposto il condominio può essere sciolto quando un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani a proprietari diversi si possano costituire in edifici autonomi. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c., oppure è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio che chiede la separazione. Tale diritto è esercitabile anche se rimangano in comune tra gli originari proprietari "alcune" delle cose indicate nell'art. 1117 c.c. Qualora la divisione richieda la modificazione dei luoghi, la maggioranza necessaria per deliberare lo scioglimento è quella qualificata, prevista dall'art. 1136, co.5, c.c.

L'opposizione alla domanda si fondava sulla circostanza che a seguito dello scioglimento erano rimasti in comune tutti i beni ed i servizi già funzionali al godimento dello stabile originario e non solo alcuni di essi. Nella specie, infatti, erano rimasti in comune il giardino e le relative recinzioni; l'impianto di riscaldamento costituito da una centrale termica unica, quello fognario e quello idrico.

Una volta individuate le parti rimaste in comune era stato accertato che la sentenza era pienamente conforme ai principi dettati dai citati artt. 61 e 62, in base ai quali lo scioglimento del condominio si realizza quando con tale operazione prendano vita condomini separati, che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. Questa circostanza, secondo la Corte di cassazione, *«esclude di per sé che il risultato della separazione possa avere una mera valenza amministrativa: il termine 'edificio', contenuto nelle disposizioni, evoca la nozione di 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 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 destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di*

Scioglimento del condominio – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 9846 del 28 marzo 2022 - commento

edifici autonomi). In tal 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».