

01.1 Condominio e comunione

01 IL CONDOMINIO IN GENERALE - **01.1 Condominio e comunione** Rif: artt. 1100 e ss. e 1117 e ss. c.c.

Il codice civile disciplina il condominio nel libro III (della proprietà), il cui titolo VII è dedicato alla comunione in generale (capo I) ed al condominio negli edifici in particolare (capo II).

Le disposizioni codicistiche, tanto nella formulazione originaria quanto in quella risultante dalle modifiche introdotte con la L. 220/2012, non contengono una definizione di condominio.

Tuttavia, mutuando la nozione di condominio dalla corrente giurisprudenza, si può affermare che questo costituisce una comunione *sui generis*, che viene ad esistere ogni qualvolta nell'ambito di un medesimo edificio o complesso edilizio coesistono due o più unità immobiliari di proprietà esclusiva appartenenti a soggetti diversi con beni, opere o impianti di proprietà comune, asserviti alle predette unità immobiliari da una relazione di accessorietà strutturale o funzionale (Cass. n. 2955/68; Cass. n. 5315/84).

Con il verificarsi della prima vendita sorge, *de iure*, una nuova situazione giuridica il cui oggetto è costituito, da un lato, dalle singole proprietà esclusive e, dall'altro lato, da una serie di beni, necessari e/o accessori ovvero complementari, posti al servizio delle prime. In relazione alle parti comuni, inoltre, i condomini acquisiscono una contitolarità nei diritti, che si esprime in relazione alle rispettive quote di proprietà loro assegnate nelle tabelle millesimali. E' stato, altresì, precisato che la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c. sorge nel momento in cui più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, sicché per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono "pro quota", senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cass. n. 3852/2020).

La Corte di Cassazione, tracciando la distinzione tra condominio e comunione, ha chiarito che "si verte in tema di comunione quando su un bene determinato spettano congiuntamente *pro indiviso* a più persone il diritto di proprietà od altro diritto reale, mentre si verte in tema di condominio allorché la comunione di più persone su talune parti dell'edificio coesiste con la proprietà esclusiva dei vari appartamenti" (Cass. n. 2233/69).

I tratti distintivi tra comunione e condominio sono molteplici ma in questa sede è sufficiente evidenziare ancora che:

-la comunione ordinaria può cessare in qualunque momento per iniziativa del singolo partecipante, mentre quella inerente al condominio è permanente e forzosa,

-le quote dei partecipanti alla comunione si presumono uguali, mentre quelle dei condomini dipendono dal rapporto tra le porzioni di proprietà esclusiva.

01.1 Condominio e comunione

Ciò nondimeno le norme sulla comunione in generale trovano applicazione residuale anche nel condominio -per quanto non è espressamente previsto dalla relativa disciplina- giusto il rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c.

La costituzione del condominio avviene di diritto, anche senza formale atto costitutivo, "con la costruzione su suolo comune, o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario o da parte dei comproprietari *pro indiviso*, di un edificio i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva" (Cass. n. 4769/1978), ferma restando la comunione *pro indiviso* sui beni collegati alla predetta proprietà esclusiva da una relazione di accessorietà strutturale o funzionale. Il condominio, peraltro, è configurabile anche tra edifici strutturalmente autonomi, appartenenti ciascuno a singoli soggetti, a condizione che vi siano opere comuni, pur se distaccate (parco, viali di accesso, fogne), destinate al loro godimento e servizio, mentre non è configurabile se un soggetto estraneo partecipa all'attività assembleare e alle spese di un condominio, pretendendo perciò di essere rimborsato per le spese a sua volta affrontate per la sua esclusiva proprietà (Cass. n. 11407/1998).

Per il sorgere del condominio non sono necessarie delibere assembleari (Cass. n. 6073/1978) e neppure il regolamento condominiale (Cass. n. 14813/2008), la determinazione delle quote millesimali, oppure la nomina dell'amministratore, trattandosi di strumenti per la gestione degli interessi comuni e l'osservanza degli obblighi connessi al preesistente rapporto di comunione, che di essi costituisce la fonte, salve eventuali modifiche od integrazioni pattizie (Cass. n. 510/82). **In sostanza quello che rileva è il rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La condominialità, inoltre, non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in 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 dall'art. 1117 c.c. (Cass. n. 27360/2016).**

Il condominio nasce, pertanto, nel momento in cui la proprietà di una unità immobiliare, facente parte di un edificio (o di un complesso) di maggiore consistenza, diventa di proprietà di un soggetto diverso dal proprietario originario dell'intero e contestualmente si crea la comunione *pro indiviso* sulle parti comuni (Cass. n. 19829/2004).

Il ché può verificarsi con modalità differenti: ad esempio per effetto di una donazione, di una divisione, per accettazione dell'eredità etc.. Ma il caso più frequente è, appunto, quello della vendita, ad opera dell'originario unico proprietario, della prima tra le porzioni che compongono l'edificio che rimanga dotato di beni comuni.

Allo scopo è sufficiente una scrittura privata ancorché non autenticata, mentre la trascrizione rileva solo ai fini dell'opponibilità nei confronti dei terzi (Cass. n. 299/74).

01.1 Condominio e comunione

Il condominio nasce anche quando viene costruito un edificio suddiviso in distinte unità immobiliari di cui siano proprietari soggetti diversi (almeno due) che nel contempo rimangano proprietari *pro indiviso* delle parti comuni. Per la genesi del condominio non è necessario il rilascio del certificato di abitabilità (Cass. n. 510/1982).

La **natura giuridica** del condominio è stata sempre oggetto di ampio dibattito in dottrina ed in giurisprudenza. In questa sede è sufficiente ricordare che la giurisprudenza prevalente individua nel condominio un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, (Cass. n. 4436/2017), il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino (Cass. n. 7891/2000).

Il condominio, in quanto ente di gestione non ha una sede in senso tecnico e, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta (Cass. 16141/2005). L'individuazione del domicilio rileva al fine della ricezione della notifica di un atto indirizzato al condominio poiché, qualora non avvenga nelle mani dell'amministratore, può essere validamente fatta nello stabile condominiale soltanto qualora in esso si trovino locali destinati allo svolgimento ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni (come ad esempio la portineria), idonei, come tali, a configurare un "ufficio" dell'amministratore, dovendo, in mancanza, essere eseguita presso il domicilio privato di quest'ultimo (Cass. n. 2999/2010). **L'amministratore è, infatti, l'elemento che unifica, all'esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari, sicché, oltre che ovunque, "in mani proprie", l'atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo, invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli art. 139 e ss. c.p.c., tra i quali può essere compreso, in quanto "ufficio" dell'amministratore, anche lo stabile condominiale, ma solo a fronte delle condizioni qui richiamate (Cass. n. 27352/2016).**

Con la riforma nulla è mutato in merito alla definizione del condominio. Occorre, tuttavia, precisare che l'art. 1117 c.c., che enumera le parti comuni dell'edificio in condominio, nel testo preesistente alla riforma, le definiva di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano. Tale locuzione è stata ora sostituita con quella, maggiormente adeguata, di proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Si è così definitivamente superato il dubbio che solo l'edificio suddiviso per piani orizzontali integrasse un condominio e, quindi, che l'immobile suddiviso per linee verticali (ad esempio quello costituito da due porzioni divise da un muro verticale che si erge dalle fondamenta al tetto) sfuggisse alla disciplina condominiale.

La giurisprudenza aveva del resto da tempo chiarito che il condominio si può atteggiare dal punto di vista architettonico nelle maniere più disparate e può consistere in un edificio diviso per linee verticali (Cass. n. 2987/1984) ed anche in più edifici strutturalmente autonomi, purché di appartenenza a soggetti diversi che utilizzino opere o servizi comuni posti in relazione di

01.1 Condominio e comunione

accessorietà strutturale o funzionale (Cass. n. 5315/84 ; Cass. n. 8066/2005 per l'ipotesi di ville a schiera).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.