



ANACI
sede provinciale di
VARESE

UltraMegaFocus

Master in tema di **PARTI COMUNI** (ed. 2020)

Scheda tematica

Scioglimento del Condominio

Avv. Fausto Moscatelli

Condominio	Comunione
Art. 1119 c.c. - Indivisibilità	art. 1111 c.c. - Scioglimento della comunione
Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio	Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione ; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.

Il vero significato dell'art. 1119 c.c.

E' recente una sentenza che spiega il significato dell'art. 1119 c.c. Si tratta di **Cass. civ. Sez. II, Sent., 15.10.2019, n. 26041**, che presceglie un significato non scontato.

L'**art. 1119 c.c.** nel nuovo testo modificato dall'art. 4 della l. n. 220 del 201, **va interpretato** nel senso che:

- **per la divisione giudiziaria**: le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino

- **per la divisione volontaria:** le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che non sia concluso contratto che riporti, in scrittura privata o atto pubblico, il "consenso di tutti i partecipanti al condominio"; quest'ultimo requisito non è richiesto per la divisione giudiziaria.

La sentenza suddetta evidenzia l'improprio uso della congiunzione "e", in una funzione essenzialmente disgiuntiva.

disp.att.c.c. art. 61.	disp.att.c.c. art. 62.
<p>Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.</p> <p>Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.</p>	<p>La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice.</p> <p>Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.</p>

La lettura delle norme sullo scioglimento del condominio è facile per certe parti e difficile per altre. Le parti difficili sono qui trattate

Cosa significa: edificio autonomo?

Il concetto più difficile da definire è quello di edificio autonomo. Il concetto è fondamentale poiché lo scioglimento del condominio è possibile solo a patto che il risultato dello scioglimento siano edifici autonomi.

Già a far data da Cass. n. 1964/1963, si è affermato che a norma degli artt. 61 e 62 disp. att. 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, possano 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 c.c. **Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi" esclude di per sè 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 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** (Cass. civ. Sez. II, Sent., 3.9.2019, n. 22041).

In termini si veda anche Cass. n. 21686/2014 che ha affermato che l'espressione "edifici autonomi", non consente di accedere all'esito interpretativo secondo cui il risultato della separazione si possa concretizzare in una autonomia meramente amministrativa, giacchè, più che ad un concetto di

gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, **aventi ciascuna una propria autonomia strutturale**, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

Le cose che restano comuni dopo lo scioglimento

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. In ogni caso le cose restate in comune restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio negli edifici. Si applicherà il regime meglio noto come del supercondominio (si ricorda che l'art. 67 disp. att. - che regola il supercondominio con più di 60 partecipanti - è una norma inderogabile).

I poteri del Giudice

L'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, mentre, laddove la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall'assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del valore dell'edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio. Dalla competenza riconosciuta all'assemblea di deliberare lo scioglimento "*qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose ed occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini*" può derivarsi la competenza assembleare a deliberare anche i lavori necessari a conseguire l'autonomia strutturale, ovvero deliberare l'appalto delle opere inevitabili.

Come si interpreta:

"su domanda di almeno un terzo dei comproprietari"

Lo scioglimento del condominio è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dell'art. 1136 c.c., comma 2, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione. Tale norma permette la via giudiziale sulla mera iniziativa di un terzo dei comproprietari separatisti (in senso capitario), e cioè di un gruppo anche esiguo di persone (Cass. civ. Sez. II, 15.10.2019, n. 26041; Cass. civ. Sez. II, 11.2.1974, n. 397; Trib. Milano, 2.7.2001). Il terzo dei comproprietari è riferimento ai soggetti, individuati come congrui in base al **numero**: ovvero come numero di soggetti condomini, secondo al cui numero complessivo va rapportato "terzo", **indipendentemente dal valore dei millesimi** dei quali ciascuno di essi è portatore, valore millesimale in nessun modo richiamato dall'art. 61 disp. att. c.c. a differenza di quanto avviene nel testo di altre disposizioni in materia condominiale

L'inversione: da più condomini a uno

Siccome lo scioglimento del condominio ha natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei condomini, non si possono fare estensioni interpretative. Ad es. non si può estendere la norma sullo scioglimento del condominio alla ipotesi inversa, Pertanto, la norma che consente lo scioglimento **non può essere utilizzata analogicamente per attuare l'inversa ipotesi di fusione in un unico condominio di più edifici autonomi** (Cass. civ. Sez. II, 28/10/1995, n. 11276).