

1. COMUNIONE E CONDOMINIO

1.1. La comunione.

L'istituto della comunione è disciplinato dal Titolo VII del Libro terzo del codice civile. Il Capo I (artt. 1100-1116 c.c.) si occupa della comunione in generale; il Capo II (artt. 1117-1139 c.c.) del condominio negli edifici.

Per comunione si intende quella particolare situazione nella quale la proprietà o altro diritto reale (quindi, su cose) "spetta in comune a più soggetti" (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 5).

La comunione è volontaria, quando si costituisce per volontà delle parti, che, d'accordo, acquistano o mettono in comune la proprietà della cosa; è incidentale, quand'essa sorge per volontà della legge (per es.: comunione forzosa del muro; comunione delle parti comuni di un edificio quali scale, pianerottoli, ecc.). Una particolare specie di comunione, che non dipende soltanto dalla legge o dalla volontà del defunto, ma anche dall'accettazione degli eredi, è la comunione ereditaria (cfr. A. Torrente e P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè editore, 1995, 335).

1.2. I diritti e gli obblighi dei comunisti.

La comunione è regolata anzitutto dal titolo (es.: contratto). In mancanza, si applicano i principii dettati dal codice civile.

Da tanto deriva che, salvo diversa convenzione, ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art. 1102 c.c.); può disporre della sua quota (che si presume uguale a quella degli altri comunisti) alienandola o ipotecandola (art. 1103 c.c.) e deve contribuire alle spese in proporzione ad essa, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto (c.d.: abbandono liberatorio *ex art.* 1104 c.c.); ha diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (art. 1105 c.c.) e di essere rimborsato delle spese sostenute per la conservazione della stessa, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore (art. 1110 c.c.).

Per quanto riguarda, poi, la gestione del bene in comunione, il codice civile dà rilievo alla volontà della maggioranza dei comunisti, le cui deliberazioni vincolano anche i dissenzienti. La maggioranza è calcolata esclusivamente in base al valore delle quote: per gli atti di ordinaria amministrazione (art. 1105 c.c.), così come per la formazione del regolamento della comunione (nonché per delegare ad uno o più partecipanti, o anche ad un estraneo, la funzione amministrativa), è sufficiente una delibera adottata a maggioranza delle quote (art. 1106 c.c.). Per le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento (purché non rechino pregiudizio ad alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente onerosa) occorre, invece, che la relativa deliberazione venga assunta dalla maggioranza dei comunisti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune (art. 1108, primo comma, c.c.). Stesso discorso per gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione (sempreché, anch'essi, non risultino pregiudizievoli all'interesse degli altri partecipanti) (art. 1108, secondo comma, c.c.). Contro gli abusi della maggioranza è attribuito, comunque, a ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente la facoltà di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria (art. 1109 c.c.).

Esulano, invece, dalla sfera dei poteri della maggioranza gli atti che non si riferiscono al godimento della cosa comune, ma investono il diritto stesso di ciascun comunista, come gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sulla cosa comune e le locazioni di durata superiore a nove anni: per essi occorre il consenso di tutti i partecipanti (art. 1108, terzo comma, c.c.).

La comunione, infine, cessa con la divisione, che può, di norma, essere richiesta in ogni momento da ciascuno dei partecipanti (artt. 1111-1116 c.c.).

1.3. Il condominio.

Nell'alveo dell'istituto della comunione si colloca il condominio negli edifici, disciplinato dagli artt. 1117-1138 c.c. e – per tutto quanto non espressamente previsto da queste norme – dalle stesse disposizioni previste per la comunione in generale (art. 1139 c.c.).

La disciplina del condominio presuppone la coesistenza, nell'ambito d'un unico edificio, di unità immobiliari in proprietà esclusiva e di parti comuni, queste ultime poste al servizio delle prime, secondo una relazione d'accessorietà e complementarità.

In questa prospettiva, in giurisprudenza si è osservato che si verte in tema di comunione quando, su un bene determinato, spetta congiuntamente a più persone il diritto di proprietà od altro diritto reale, mentre si verte in tema di condominio, quando la comunione di più persone su talune parti dell'edificio coesiste con la proprietà esclusiva delle varie unità immobiliari (cfr. Cass. sent. n. 2233 del 21.6.1969).

Discende da quanto precede, pertanto, che il godimento delle cose comuni, nel condominio, non è fine a sé stesso, servendo a rendere possibile o comodo il godimento di altre cose di proprietà singola dei condòmini, delle quali sono parti o accessori (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 5).

La singolarità di questa speciale forma di comunione può essere, dunque, subito avvertita: le parti comuni sono in tale rapporto di dipendenza con l'edificio che la comunione stessa, almeno di regola (e cioè laddove non ricorra il caso che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e che tale divisione abbia il consenso di tutti i condòmini: cfr. art. 1119 c.c.) non è soggetta a scioglimento: si parla, non a caso, di uno stato di comunione forzosa (cfr. A. Torrente e P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè editore, 1995, 337). Peculiarità, quest'ultima, che costituisce un principio fondamentale del condominio (assieme a quello che il regolamento – pur avendo carattere sussidiario – è la vera legge del condominio) e da cui deriva anche il motivo della preminenza, in ambito condominiale, degli interessi collettivi su quelli individuali: mentre nella comunione la maggioranza – come abbiamo visto – viene calcolata in base esclusivamente al valore delle quote ed è ammesso l'abbandono liberatorio per sottrarsi ai contributi per la conservazione della cosa, nel condominio, invece, il valore delle quote non costituisce l'unico elemento su cui calcolare la maggioranza (art. 1136 c.c.) e il condomino non può rinunciare al suo diritto né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese (art. 1118, secondo e terzo comma, c.c.).

1.4. Quando nasce il condominio.

In ossequio ai principi richiamati e al carattere necessario della disciplina del condominio in presenza di parti comuni e di proprietà esclusive nello stesso stabile, in giurisprudenza è stato chiarito che la costituzione del condominio avviene da sé (*ex se*) e di diritto (*ope iuris*) e quindi senza un formale atto. Semplicemente con il frazionamento – da parte dell'unico proprietario – di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva

(cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18226 del 10.9.2004). La giurisprudenza non annovera tra i requisiti del condominio neppure il rilascio del certificato di agibilità né la nomina dell'amministratore, che, al pari della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, involge unicamente l'aspetto della gestione delle cose comuni (cfr. Cass. sent. n. 510 del 26.1.1982).

Tra i requisiti non v'è neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due. In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti. E ciò, anche con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità. In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (Cass. sent. n. 2046 del 31.1.2006).

1.5. La natura giuridica del condominio.

La legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220 del 11.12.2012) – entrata in vigore il 18.6.2013 – ha mancato un obiettivo importante: di attribuire al condominio – in linea con le normative vigenti in altri Paesi dell'Unione Europea – la capacità giuridica; di fare, cioè, del condominio un soggetto di diritto autonomo, distinto dai singoli condòmini, dotato di una propria soggettività, sia pur limitata in relazione agli atti di gestione delle parti comuni e ai rapporti con i terzi creditori e fornitori. Mancanza ancor più grave se sol si pensa che la giurisprudenza, dopo aver per anni qualificato il condominio come un ente di gestione, ha negato, nel 2008, anche tale qualificazione, con la sentenza pronunciata dalle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148.

Allo stato, dunque, non può essere data una definizione giuridica di condominio. Non si può fare altro, pertanto, che continuare a trattare l'argomento condominiale, come sempre fatto finora, partendo dall'elencazione operata dall'art. 1117 c.c. dei beni che sono oggetto di proprietà comune; beni, di cui tratteremo nel capitolo che segue, unitamente alle condizioni che ciascun condomino deve rispettare per il loro utilizzo.

1.6. La disciplina giuridica del condominio.

Il condominio è regolato dal codice civile, dalle disposizioni per la sua attuazione e da diverse leggi speciali. È altresì regolato da una disciplina particolare che può, con una certa approssimazione, qualificarsi come "integrativa e delegata dal codice civile", e che è rappresentata dai regolamenti di condominio (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. Il Sole 24Ore, 2004, 55).

Centrali, nell'ambito del condominio, sono l'assemblea dei condòmini e l'amministratore. Quest'ultimo è l'organo esecutivo del condominio, giacché la legge gli affida, tra l'altro, i compiti di eseguire le delibere, di applicare il regolamento, di esigere i contributi dei condòmini. È inoltre anche l'organo rappresentativo del condominio, giacché rappresenta (sulla base di un rapporto di mandato *ex* artt. 1703-1730 c.c., così come espressamente precisato dalla legge di riforma) i condòmini, nel loro complesso, di fronte ai terzi.

L'assemblea può essere definita, invece, l'organo "normativo" del condominio: ad essa, infatti, è attribuito il potere di disciplinare e gestire la vita condominiale entro, comunque, limiti ben definiti, primo fra tutti quello della competenza.

Nel prosieguo ci occuperemo tanto della figura dell'amministratore quanto dell'organo assembleare. Trattando dell'assemblea, peraltro, esamineremo anche due forme particolari di condominio: il condominio parziale e il supercondominio.