

Il condominio negli edifici

In presenza di quali beni viene a sussistere il condominio negli edifici? E in quale modo l'esistenza di un titolo contrario può fare cessare la presunzione di condominialità stabilita dall'art. 1117 cod. civ.? I proprietari delle unità immobiliari esclusive ubicate all'interno dell'edificio possono decidere di non costituire un condominio? A queste domande rispondono alcune recenti decisioni della Corte di Cassazione.

La nozione
di edificio

Il titolo contrario
alla presunzione

Contributo a cura di

Ettore Ditta

CONDOMINIO

In presenza di quali beni comuni viene a sussistere il condominio negli edifici?

E in quale modo l'esistenza di un titolo contrario può fare cessare la presunzione di condominalità stabilita dall'art. 1117 cod. civ.?
I proprietari delle unità immobiliari esclusive ubicate all'interno dell'edificio possono decidere di non costituire un condominio? A queste domande rispondono alcune recenti decisioni della Corte di Cassazione.

Ettore Ditta
Avvocato

Il cospicuo frazionamento della proprietà immobiliare, che ha caratterizzato la società italiana per lo meno a partire dagli ultimi quaranta anni, ha determinato una vastissima diffusione dell'istituto condominiale con riguardo al regime giuridico degli edifici esistenti, a cui non corrisponde però un'adeguata conoscenza della disciplina giuridica vigente da parte dei condomini stessi.

Si presenta infatti frequente la situazione in cui i condomini, a torto, ritengono – e poi sostengono, provocando così inutili diatribe destinate ad alimentare il contenzioso nel settore del condominio – che l'applicazione del regime condominiale costituisca il mero risultato di una libera scelta da parte degli interessati.

In tal modo si trascura però di considera-

re che, al contrario, la situazione di condominalità che caratterizza un determinato edificio non rappresenta affatto il frutto di un libero accordo dei proprietari delle singole unità immobiliari ubicate in esso, ma è il risultato necessario e inevitabile che deriva dal frazionamento di un edificio fra più proprietari distinti (è sufficiente infatti la presenza di anche due soli condomini, affinché sorga di diritto un condominio, in tale ipotesi estrema significativamente definito “condominio minimo”), in quanto da quel momento sono destinati di necessità ad usufruire di almeno alcune essenziali parti e servizi comuni, detti appunto “beni condominiali” (come portone e androne di accesso, muri maestri, scale, pianerottoli, sedime su cui è posto l'edificio, tetto di copertura, impianto di acqua corrente e impianto fognario, a cui si possono aggiungere altre parti comuni eventuali, come impianto di riscaldamento, ascensore, corridoi delle cantine o dei box, cortile esterno ecc.).

In altre parole, non sono i condomini a

scegliere se adottare o no il regime condominiale per la gestione delle parti comuni, poiché questa situazione viene invece necessariamente determinata dallo stato dei luoghi. Proprio per questo motivo, l'art. 1118 dispone (con una previsione che era già presente nel testo vigente prima della riforma e che è rimasta nel testo attuale, sebbene con una formulazione maggiormente articolata) che il condomino non può rinunciare – salvo le specifiche ipotesi previste dalla legge – al suo diritto sulle parti comuni e non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione; ciò significa che, in generale, un condomino resta tenuto a contribuire alle spese relative a tutte le parti comuni anche se decide di non usufruire di qualcuna di esse, sempre ammesso che sia davvero possibile.

Si tratta di regole evidenti per chi esamina queste problematiche con la dovuta attenzione, ma sono in tanti coloro che continuano ad ignorarle, come dimostrano numerose recenti decisioni della Corte di Cassazione, emesse nell'ultimo periodo, a dimostrazione dell'attualità di questo tema, mentre, per una loro parte minore, affrontano lo specifico aspetto, a esso collegato, del titolo contrario alla presunzione di comunione.

La nozione di edificio

Con la **sent. n. 19215 del 28 settembre 2016**, la Corte di Cassazione si è occupata di individuare la nozione di edificio e ha chiarito che l'edificio a cui fa riferimento l'art. 1117 cod. civ. è costituito non dall'insieme delle sue sole parti comuni, nel senso che queste si identifichino col fabbricato esaurandone la definizione, ma dal tutto, vale a dire un'unità fisico-economica complessa e compiuta che racchiude ogni porzione, di proprietà comune o individuale, del fabbricato medesimo; ha aggiunto che infatti l'art. 1117 cod. civ. enumera le parti comuni

dell'edificio, senza però indicare quest'ultimo come la somma delle sole strutture superindividuali elencate, nello stesso modo in cui l'art. 1117, comma 1, cod. civ. correla il suolo, quale parte di proprietà condominiale, unicamente al fabbricato e non anche alle singole altre parti (come le fondazioni, i muri maestri, i tetti ecc.) che sono comuni per la funzione che assolvono e non per il fatto di essere ricomprese nell'edificio.

Per comprendere meglio il significato della decisione, è opportuno – come sempre – ricordare la vicenda da cui ha avuto origine la sentenza della Suprema Corte.

La proprietaria di un immobile ubicato nel corpo avanzato di una palazzina, facente parte di un condominio, aveva citato in giudizio il condominio, perché l'immobile presentava gravi lesioni sia al piano di abitazione, sia in quello seminterrato, che dipendevano dal cedimento di strutture portanti, e aveva chiesto la condanna del convenuto all'immediata realizzazione dei lavori necessari per ovviare a tali inconvenienti.

Il condominio aveva contestato la richiesta, sostenendo che si trattasse di un'entità edilizia autonoma, che non era ricompresa nell'edificio condominiale.

In primo grado, la domanda della condomina era stata respinta, con decisione poi confermata in appello, basandosi sulla consulenza tecnica che aveva accertato che la causa del dissesto era costituita dal cedimento differenziale di un plinto (che, in una costruzione, è costituito da qualsiasi elemento che abbia funzione di basamento) posto in un angolo dell'edificio, dovuto alla costruzione dell'immobile in epoca successiva a quella dell'edificio principale e a quota leggermente inferiore, anche a causa della natura, scarsamente rigida, della struttura, alla sua arditezza e allo stesso terreno su cui era stato edificato, non più integro, e ciò aveva accentuato cedimenti differenziali

sulla struttura secondaria del corpo aggiuntivo. Inoltre dalla consulenza tecnica era risultato che l'unico collegamento mantenuto dall'unità immobiliare col corpo principale era rappresentato da un pilastro posto su un lato, mentre i muri perimetrali erano tutti di esclusiva pertinenza del corpo aggiunto e il plinto collegato alla fondazione comune serviva a sostenere solo il corpo avanzato e non entrambi gli edifici.

Secondo i giudici di appello, per accertare la partecipazione agli eventi manutentivi, era necessario stabilire l'appartenenza funzionale delle singole parti al fabbricato ed era stata così giudicata particolarmente significativa la circostanza che il collegamento fra i due edifici risultasse posizionato sul lato nord, mentre il plinto che aveva dato origine ai cedimenti si trovava nell'angolo sud-ovest del fabbricato; con la conseguenza che i pilastri posti sul lato sud del corpo aggiunto svolgevano la sola funzione di reggere il fabbricato aggiunto, per cui non potevano appartenere alla proprietà comune.

Ma la Suprema Corte ha cassato la sentenza di secondo grado, rilevando anzitutto che la nozione di suolo – che l'art. 1117, n. 1, cod. civ., comprende tra le cose oggetto di proprietà comune – si identifica per sottrazione logica, in quanto si differenzia dall'edificio soprastante a seconda della nozione che di quest'ultimo si assume valida; che, seppure nella variabilità morfologica (in quanto per “suolo su cui sorge l'edificio comune”, per giurisprudenza costante, si intende non il piano di campagna, ma la parte di terreno su cui poggia la parte infima di quest'ultimo, comprensiva delle fondazioni), il concetto di suolo corrisponde a entità fisiche non relativizzabili e quindi in nessun caso l'edificio o una parte di esso si può identificare come suolo, quali che siano le rispettive individuazioni catastali, attribuite per ragioni di carattere fiscale, con

l'ulteriore conseguenza che, in materia condominiale, nessuna porzione dell'edificio, sebbene di proprietà individuale e perciò corrispondente in catasto a una particella diversa da quella che identifica l'area su cui sorge il fabbricato comune, può essere considerata come suolo. Quindi la Corte ha stabilito che, nel caso concreto, per l'accertamento della proprietà della palazzina di proprietà individuale della ricorrente, non trova applicazione l'art. 840 cod. civ., ma solo l'art. 1117, n. 1, cod. civ., in base al quale è comune, salvo che risulti altrimenti dal titolo, il suolo su cui sorge l'edificio.

Inoltre la Corte ha rilevato che la locuzione "suolo su cui sorge l'edificio" era stata male interpretata dalla sentenza di appello, dal momento che – come si è già detto prima – l'edificio *ex art. 1117 cod. civ.* costituisce un'unità fisico-economica complessa e compiuta che racchiude ogni porzione, di proprietà comune o individuale, del fabbricato medesimo; con la conseguenza che il suolo, che, per effetto dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., costituisce l'oggetto della proprietà comune, è quello su cui insiste l'insieme della struttura, incluse le parti di mura perimetrali che, per titolo o funzione svolta, non siano da considerarsi comuni, come nel caso in cui queste siano destinate unicamente a delimitare e sorreggere una corpo sporgente di proprietà individuale.

In un'altra vicenda relativa all'**escavazione nel sottosuolo** dell'edificio, senza alcuna autorizzazione del condominio, da parte della conduttrice finanziaria della condomina locatrice finanziaria di un immobile, riguardo a cui era stata ordinata dal Giudice di merito la reintegrazione del condominio nel possesso del terreno su cui sorge il fabbricato, la Suprema Corte – nel confermare i provvedimenti di primo e secondo grado – ha avuto modo di precisare (**Cass., sent. n. 6154 del 30 marzo 2016**) che, in base all'art.

1117 cod. civ., l'estensione della proprietà condominiale a un immobile che appare come corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio in cui ha sede il condominio è giustificata solo in presenza di un titolo idoneo a fare ricomprendere il relativo manufatto nella proprietà del condominio stesso, come può avvenire quando un regolamento condominiale qualifica espressamente tale bene come appartenente al condominio. Inoltre ha precisato che oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 cod. civ., è non solo la superficie a livello del piano di campagna, ma anche tutta quella porzione del terreno su cui poggia l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso, in quanto il termine "suolo", adoperato dall'art. 1117, assume un significato diverso e più ampio di quello supposto dall'art. 840 cod. civ., in cui indica soltanto la superficie esposta all'aria. Infine ha concluso che l'art. 1117 cod. civ., letto in modo sistematico con l'art. 840 cod. civ., implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, deve essere considerato di proprietà condominiale quando manca un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini e che pertanto nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, dato che, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento pertinenti ad essa.

Si è posto poi il problema se la nozione di condominio sia configurabile, oltre che per gli edifici condominiali che si sviluppano in senso verticale, anche per le **“villette a**

schiera” (o **condominio in orizzontale**) e la risposta della Suprema Corte è stata (**Cass., sent. n. 18344 del 18 settembre 2015**) che, nel condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 cod. civ., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominalità di un bene, come il seminterrato, non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni sovrastanti siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera o condominio in orizzontale), dal momento che la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché siano dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 cod. civ.

Più nello specifico la Corte di Cassazione ha chiarito che la condominalità di un bene (come il seminterrato, nel caso in questione) non può essere esclusa per il solo fatto che le costruzioni, realizzate al di sopra, non siano articolate in porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), ma siano invece realizzate con proprietà singole, in sequenza (villette a schiera o condominio in orizzontale); che infatti, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa – salvo il titolo contrario – dall'art. 1117 cod. civ., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio si può configurare non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come le case a schiera), che siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 cod.

civ.; che peraltro, pure quando manchi un nesso strutturale così stretto, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, perché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. – che consentono lo scioglimento del condominio qualora un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi – è possibile la costituzione iniziale di un condominio fra fabbricati a sé stanti, che hanno in comune solo alcuni elementi o locali o servizi o impianti condominiali, con la conseguenza che, per i complessi immobiliari che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio oppure di distinti condomini per ciascun fabbricato, a cui si affianca in tale caso la figura del "supercondominio", come è stato chiarito dalla precedente sentenza Cass., sent. n. 8066 del 18 aprile 2005.

Inoltre, con la stessa sent. n. 18344/2015, la Suprema Corte ha anche avuto occasione di chiarire che la rinuncia di un condomino al diritto sulle cose comuni è vietata, ai sensi dell'art. 1118 cod. civ., solo in caso di condominialità "necessaria" o "strutturale", per l'incorporazione fisica tra cose comuni e porzioni esclusive, ovvero per l'indivisibilità del legame a causa dell'essenzialità dei beni condominiali per l'esistenza delle proprietà esclusive, non anche nelle ipotesi (come per un locale seminterrato) di condominialità soltanto "funzionale" all'uso e al godimento delle singole unità, che possono essere cedute anche separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni.

In proposito la Corte ha osservato, in merito alla possibilità di escludere espressamente la cessione di parti comuni all'atto dell'alienazione a un singolo condomino di piani o porzioni di piano, che, ai fini

dell'operatività dell'art. 1118 cod. civ. (che vieta la rinuncia di un condomino alle cose comuni), innanzi tutto tale rinuncia può essere attuata anche negozialmente con l'esclusione di uno o più beni comuni dalla cessione del bene in proprietà singola, derivando da tale esclusione la nullità della relativa clausola mediante la quale viene aggirato il divieto posto dalla norma in esame e, nel caso di rinuncia negoziale, occorre inoltre accertare quali siano le cose comuni escluse dal trasferimento al fine di stabilire il tipo di legame che esse hanno col bene di proprietà singola.

La Corte ha aggiunto ancora che tra le cose comuni e i piani e le porzioni di piano può sussistere un legame materiale di incorporazione, che rende le prime legate alle seconde in modo indissolubile ed essenziali per la stessa esistenza o per l'uso di esse, dalle quali i beni comuni (muri, pilastri, travi portanti, tetti, fondazioni ecc.) non possono essere separati, oppure si può ravvisare una congiunzione tra cose che sono fisicamente separabili senza pregiudizio reciproco, data dalla destinazione che, a sua volta, determina un legame di diversa resistenza, a seconda che le parti comuni siano essenziali per l'esistenza e il godimento delle unità singole e, in tal caso, il vincolo di destinazione è caratterizzato dall'indivisibilità, mentre, qualora le cose comuni siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle stesse, la cessione in proprietà esclusiva può essere separata dal diritto di condominio sui beni comuni e quindi la presunzione stabilita dall'art. 1117 cod. civ. viene superata dal titolo.

In conclusione, la Suprema Corte ha evidenziato che l'inclusione di un bene tra le parti comuni, in presenza delle condizioni richieste dall'art. 1117 cod. civ., va tenuta separata dalla problematica della distinzione

tra condominalità funzionale e condominalità necessaria o strutturale.

Il titolo contrario alla presunzione

Alcune decisioni emesse su questi temi si riferiscono alla problematica del titolo contrario alla presunzione di comproprietà.

Con specifico riferimento al **lastrico solare**, è stato chiarito (**Cass., sent. n. 9035 del 5 maggio 2016**) che la sua natura condominiale, prevista in generale dall'art. 1117 cod. civ., può essere esclusa soltanto da un apposito titolo dotato di forma scritta, dato che è irrilevante che il singolo condomino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condomino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune.

La Corte ha osservato che l'art. 1117 cod. civ. contiene un'elencazione solo esemplificativa e non tassativa dei beni che si presumono comuni, poiché sono tali anche quelli che hanno un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune, salvo che risulti diversamente dal titolo, mentre tale presunzione non opera con riguardo a beni che, per le proprie caratteristiche strutturali, devono ritenersi destinati oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari; d'altra parte il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio si fonda sul fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso ovvero siano destinate in permanenza all'uso o al godimento comune, con la conseguenza che la presunzione di comproprietà prevista dall'art. 1117 cod. civ., che contiene un'elencazione solo esemplificativa dei beni oggetto di comunione, può essere superata quando la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, perché viene meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità

necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, nello stesso modo del titolo contrario.

La Corte ha pure ricordato che, per tutelare la proprietà di un bene che rientra fra quelli indicati dall'art. 1117 cod. civ., non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, perché basta, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, vale a dire che sia collegato strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova; inoltre, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e quindi al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto e pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene che potenzialmente rientra nell'ambito dei beni comuni risulti riservata a uno solo dei contraenti, si deve escludere che tale bene rientri nel novero di quelli comuni.

Sempre con riferimento a un lastrico solare – in relazione al quale era stata impugnata da alcuni condomini una delibera di approvazione del riparto di spesa relativo a lavori straordinari, che aveva attribuito loro la quota di un terzo sull'erroneo presupposto della proprietà esclusiva del lastrico solare in capo agli stessi, pur in assenza di idoneo titolo – la Suprema Corte ha avuto di nuovo occasione (**Cass., sent. n. 23257 del 15 novembre 2016**) di evidenziare che:

› in caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento

di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di condominio, per la quale vige la presunzione legale di comunione indivisa di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano, al momento della costituzione del condominio, destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, al contrario, una chiara e univoca volontà di riservare esclusivamente a uno o ad alcuni condomini soltanto la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri;

- › al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e quindi al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto;
- › pertanto, se, in occasione della prima vendita, la proprietà di un bene che potenzialmente rientra nell'ambito dei beni comuni risulti riservata a uno solo dei contraenti, si deve escludere che tale bene rientri nel novero di quelli comuni;
- › infatti, con l'avvenuta costituzione del condominio, si trasferiscono ai singoli acquirenti delle porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata per effetto dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o a uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione, si dovrebbero considerare comuni; la presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti.

Con riferimento invece al **corridoio di accesso alle singole unità immobiliari**, la Cassazione (**Cass., sent. n. 13450 del 30 giugno 2016**) ha affermato che, nel condominio, il corridoio di accesso alle singole unità immobiliari si presume comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., e quindi è onere del condomino che ne vanti la proprietà esclusiva indicare il titolo relativo all'interno dell'atto costitutivo del condominio. Il corridoio in questione era ubicato al piano terra di un edificio condominiale e si accedeva al corridoio stesso tramite una porta posta accanto alla scala e dalla quale era possibile entrare nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

La Suprema Corte ha osservato che, per effetto dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., rientrano tra le parti comuni spettanti ai proprietari delle singole unità site nell'edificio condominiale, tra l'altro, le scale, i vestiboli, gli anditi, ovvero comunque tutte le parti necessarie all'uso comune ed essenziali alla funzionalità del fabbricato, quindi anche gli annessi pianerottoli, passetti e corridoi, pur se posti in concreto al servizio di singole proprietà; e che, per sottrarre tali beni alla comproprietà dei condomini e dimostrarne l'appartenenza esclusiva al titolare di una porzione esclusiva, è necessario un titolo contrario, contenuto non già nella compravendita o nella donazione delle singole unità immobiliari, bensì nell'atto costitutivo del condominio, in quanto il titolo idoneo a vincere la presunzione di condominialità, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., è infatti non l'atto di acquisto del singolo appartamento condominiale, ma il negozio posto in essere da colui o da coloro che hanno costituito il condominio dell'edificio, perché tale negozio, rappresentando la fonte comune dei diritti dei condomini, ne determina l'estensione e le limitazioni reciproche.