

ART. 1117 c.c.

LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Avv. Alessandro Mori e Urbano Rosa

CONDOMINIO E COMUNIONE: DIFFERENZE

Il condominio è definito dalla dottrina una comunione *sui generis*.

Il C. è una comunione forzata regolata da inderogabilità e indivisibilità (art.1118 e 1119 c.c.)

Non sussiste servitù fra cose individuali e cose comuni

DEFINIZIONE DI CONDOMINIO

Il Codice Civile **non** definisce precisamente il condominio, limitandosi ad elencare le parti che sono oggetto della proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

ART. 1117 C.C.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

TRE CATEGORIE

- 1) PARTI NECESSARIE
- 2) PERTINENZE
- 3) ACCESSORI

PARTI NECESSARIE

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

PERTINENZE

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.

ACCESSORI

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

AUTOMATICITA' DEL C.

La comunione sulle parti comuni si realizza in maniera forzata: il condominio negli edifici viene ad esistenza automatica.

La giurisprudenza è costante nell'affermare che la nascita di un condominio **non** richiede un formale atto costitutivo, ma si verifica *pleno iure*, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, con la **costruzione su suolo comune**, o con il **frazionamento** da parte dell'unico proprietario *pro indiviso* di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva (C. 9361/2021; C. 5335/2017; C. 19829/2004)



costituendo la nomina dell'amministratore, l'approvazione del regolamento e la determinazione delle quote millesimali soltanto strumenti per la gestione degli interessi comuni e l'osservanza degli obblighi connessi al preesistente rapporto di comunione (C. 510/1982)

NATURA GIURIDICA

L'orientamento giurisprudenziale prevalente ritiene che il condominio costituisca un **ente di gestione** di fatto, capace di assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti, e, dunque, dotato di una limitata capacità ed autonomia (Cass. 16141/2005; Cass.22942/2004;Cass.11882/2022).

LA PRESUNZIONE DI COMPROPRIETA'

Le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno chiarito che la norma dell'art.1117, **NON** ha sancito una presunzione legale di comunione delle cose in essa elencate nei nn.1, 2 e 3 ma ha disposto che detti beni sono comuni, **A MENO CHE NON RISULTINO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA IN BASE A UN TITOLO**, il quale può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione

LA PRESUNZIONE DI COMPROPRIETA' *(segue)*

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione, occorre far riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè al **primo atto di trasferimento** di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto (ad. es. il costruttore), indagando se da esso emerga o meno la volontà delle parti di riservare ad uno dei condomini la proprietà dei beni che per ubicazione e struttura siano potenzialmente destinati all'uso comune (C.21440/2022; C.20693/2018; C.26766/2014).

IL SUPERCONDOMINIO

Art. 1117-bis.

Ambito di applicabilità.

Le disposizioni del presente capo si applica, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici hanno parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

IL SUPERCONDominio

Si tratta di complessi edilizi residenziali articolati in una pluralità di edifici, strutturalmente autonomi, ma accomunati dall'uso comune di opere comuni, come la portineria, i viali di accesso, i cortili, i parcheggi, i campi giochi ecc. che hanno un **collegamento funzionale** con le singole unità immobiliari.

IL SUPERCONDOMINIO

Anche il supercondominio è costituito automaticamente. La Corte di Cassazione ha espressamente affermato l'applicabilità al supercondominio delle norme sul condominio negli edifici (Cass.32237/2019).

IL CONDOMINIO PARZIALE

E' ormai pacificamente ritenuto ammissibile che entro uno stesso edificio alcune parti, o servizi comuni, appartengano a gruppi di partecipanti, e non necessariamente a tutti i proprietari di piani o appartamenti nell'edificio.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Secondo la giurisprudenza prevalente per suolo su cui sorge l'edificio deve intendersi quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio ed, immediatamente, la parte infima di esso; rientrano in tale nozione la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni (C.22720/2018; C.18091/2002; C.14350/2000; C.2469/1996)

SUOLO E SOTTOSUOLO

segue

Per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale sottostante al piano terreno deve farsi riferimento agli atti di acquisto dei singoli appartamenti e delle altre unità immobiliari ed al regolamento di condominio allegato agli atti di acquisto o in essi richiamato (c.d. regolamento contrattuale) (C.6884/1994)

I vani **scantinati** possono presumersi comuni non in quanto facenti parte del "suolo su cui sorge l'edificio" ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune (caso di un locale seminterrato comunicante, attraverso una botola, unicamente con un negozio sito al piano terreno) (C. 8376/1990).

I muri maestri e perimetrali

I **muri perimetrali** di un edificio, anche se relativi a chiostrine o cortili su cui affaccino solo una parte dei condomini sono proprietà comune in quanto, costituendo l'ossatura della costruzione svolgono una funzione di utilità comune, anche se, ovviamente, più intensa per coloro che hanno appartamenti prospicienti su dette chiostrine o cortili (C. 11288/2018). Pertanto, alle assemblee condominiali che devono deliberare su argomenti interessanti i muri perimetrali hanno diritto di partecipare tutti i condomini dello stabile.



Invece **un muro di recinzione** e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni poiché per sua natura è destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e, quindi, a tutelare gli interessi del suo proprietario (C. 22155/2018).



La presunzione di condominialità non trova applicazione in relazione ai **muri di tramezzo**, privi di funzione portante, ma solo divisoria, siano essi siti all'interno di un solo appartamento ovvero dividano due unità immobiliari.

Tetti, lastrici solari, terrazze e sottotetti

Tetto e lastrico solare sono accomunati dal fatto di assolvere alla medesima funzione di copertura dell'edificio. La differenza è che il tetto ha una superficie più o meno arcuata o inclinata, il lastrico, invece, ha struttura piatta ed è solitamente praticabile.

Nonostante la presunzione di condominialità, entrambi possono **appartenere in proprietà esclusiva ad un condòmino o ad un terzo** però la natura condominiale non è esclusa dal mero uso esclusivo del lastrico (ved. art.1126 c.c.).

Tetti, lastrici solari, terrazze e sottotetti *segue*

Nel caso in cui il lastrico è di proprietà esclusiva, **il titolare è tenuto a rispettare la funzione di copertura dello stabile** e può apportarvi solo quelle modifiche che siano dirette al miglior godimento del bene.

Parimenti, quando il lastrico è di proprietà comune, i condòmini sono legittimati a farne un uso particolare (antenne tv o pannelli solari).

Tetti, lastrici solari, terrazze e sottotetti *segue*

Diversa dalla terrazza di copertura è la terrazza a livello, che non ha tanto la funzione di coprire l'edificio sottostante quanto quella di dare affaccio ed ulteriori comodità all'appartamento a cui è collegata e del quale rappresenta proiezione verso l'esterno: **essa, pertanto, non rientra tra le parti comuni.**

I SOTTOTETTI

Si intende la parete immediatamente inferiore al tetto, e cioè lo spazio lasciato libero tra la copertura dell'edificio ed il solaio.

Non è compreso fra le parti indicate nell'art.1117 n.1 fra le parti dell'edificio **necessarie** all'uso comune.

I SOTTOTETTI *segue*

Si distingue in:

“mansarda” (vano abitabile)

“soffitta” (locale adibito al ripostiglio o stenditoio)

“camera d'aria”

I SOTTOTETTI

segue

Poiché il sottotetto **non** è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la **presunzione di comunione ex art.1117 n.1** opera solo quando il sottotetto risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune (C.6114/2022; C.9383/2020; C. 6143/2016; C. 11771/1992)

LE SCALE

È pacifica in giurisprudenza l'appartenenza delle scale a tutti i condòmini, compresi quelli del pianoterra, anche dei proprietari di unità immobiliari site al pianoterra ed aventi accesso autonomo ed indipendente.

La manutenzione delle scale spetta ai proprietari delle unità immobiliari: la relativa spesa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

I CORTILI

In mancanza di titolo contrario si considera bene comune. La presunzione di condominialità può essere superata, oltre che con il titolo, anche con la particolare destinazione del bene, **qualora esso risulti essere destinato a servire in modo esclusivo all'uso soltanto di una parte dell'edificio**. I singoli condòmini sono legittimati a fare, della colonna d'aria sovrastante il cortile, l'uso che ritengono più opportuno, purché non alterino la destinazione e l'uso paritario.

I CORTILI

Adibiti a sosta parcheggio di autovetture

Due casi:

- 1) destinazione a parcheggio ab origine;
- 2) destinazione originaria a fornire soltanto aria e luce alle unità immobiliari e successivo mutamento di destinazione a parcheggio.

I CORTILI

sosta e parcheggio di autovetture

segue

Nel primo caso tutti i successivi acquirenti devono accettare la destinazione a parcheggio, un eventuale mutamento di destinazione richiede l'unanimità.

Nel secondo caso, se il regolamento non dispone nulla in proposito, qualunque condòmino può opporsi a questa destinazione, richiedendo l'intervento dell'amministratore ed, in ultima analisi, dell'autorità giudiziaria.

I CORTILI

sosta e parcheggio di autovetture

segue

È possibile destinare il cortile a parcheggio in un momento successivo alla costituzione del condominio:

- delibera a maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1120 comma II n.2);

LOCALI PER SERVIZI E LA PORTINERIA

Hanno una peculiarità:
sono suscettibili di utilizzazione individuale ed esclusiva poiché la loro destinazione al servizio collettivo non è assolutamente necessaria.

Con riferimento alla portineria, si è infatti sostenuto che, ove i locali non siano più adibiti all'uso condominiale, troverebbe applicazione la disciplina comune della comunione.

LOCALI PER SERVIZI E LA PORTINERIA

L'istituzione e la soppressione del servizio di portierato configurano atti eccedenti l'ordinaria amministrazione per la cui deliberazione è necessaria la maggioranza qualificata, maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la maggioranza del valore dell'edificio (C.12481/2002).

La trasformazione in tutto o in parte di un bene comune in bene di proprietà esclusiva di uno solo dei condomini può essere validamente deliberata soltanto all'unanimità.

GLI IMPIANTI: ELETTRICO, RISCALDAMENTO, IDRICO

La presunzione di condominialità si estende fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza.

LE ANTENNE TELEVISIVE

L'assemblea può vietare l'istallazione di antenne ed impianti esclusivi solo nel caso in cui gli stessi impediscano l'uso del terrazzo da parte degli altri condòmini o arrechino un qualsiasi altro pregiudizio ad una delle parti comuni: al di fuori di questa ipotesi, **una delibera che ne vietasse l'istallazione è stata considerata nulla.**



GRAZIE