

Il condominio negli edifici: una specifica forma di comunione

1. Il Condominio

Il legislatore disciplina la materia del condominio negli edifici in più fonti, partendo dalle norme codicistiche contenute nel Capo II, Libro III, Titolo VII del codice civile - così come novellate dalla legge di riforma n. 220/12 - con specifico rinvio alle disposizioni previste per la comunione in generale (art. 1139), fino ad arrivare alle disposizioni di attuazione al codice civile (artt. 61-72).

In assenza di una precisa e onnicomprensiva definizione codicistica di condominio - incidentalmente fornita da una normativa speciale, il Dlgs 102/14 al cui art. 2, lett. f, si legge la seguente definizione “edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni” - la costante giurisprudenza qualifica tale entità giuridica come un ente di gestione non fornito di personalità giuridica autonoma.

Il condominio solitamente si costituisce con la finalità di assicurare una corretta gestione della cosa comune e disciplinare l'esercizio del diritto di ciascun condomino sia sulle parti comuni sia sulle parti in proprietà esclusiva.

2. Quando e come si costituisce?

“In ipotesi di edificio costruito da una sola persona, la situazione di condominio edilizio si ha per costituita nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario ne operi il frazionamento, alienando ad un terzo la prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione. Se, invece, si tratti [...] di edificio costruito da più soggetti su suolo comune, il condominio insorge al momento in cui avviene l'assegnazione in proprietà esclusiva dei singoli appartamenti.” (Cass. Civ. 5335/17)

Una volta effettuata la cessione/assegnazione delle singole unità ai rispettivi, nuovi proprietari, si verifica la situazione di comunione “pro indiviso” in relazione alle parti di fabbricato deputate a un uso e finalità di tipo “comune”, ovvero condiviso pro quota fra i singoli condomini.

Tale natura avviene per ubicazione e struttura delle stesse e si caratterizzano per la loro vocazione a soddisfare esigenze da un lato basilari e dall'altro generali per l'ente condominio.

E' doveroso precisare che l'applicabilità delle norme sul condominio prescinde:

a) *“dalla circostanza che i proprietari delle singole unità immobiliari si siano o meno resi conto della condominialità del fabbricato, nonché dal momento in cui la stessa sia stata espressamente riconosciuta”* (Cass. Civ. 3105/81);

b) dal numero delle persone che vi fanno parte (Cass. Civ. 2046/06).

3. Differenza fra comunione e condominio

Alla luce del rinvio operato dall'art. 1139 CC alle norme sulla comunione in generale, al fine di comprenderne a pieno la portata occorre soffermarsi sia sulla natura delle disposizioni sulla comunione sia sul conseguente rapporto fra queste e quelle di specifica inerenza al condominio.

Per quanto concerne il primo aspetto è possibile evidenziare che la comunione nei diritti reali è un istituto che disciplina la contitolarità della proprietà o di altri diritti reali da parte di più soggetti; il condominio, invece, è la comunione forzosa avente ad oggetto le parti comuni di un immobile.

Per quanto concerne il rapporto tra i due gruppi di norme, si rileva:

1) che se è possibile affermare che al condominio possono applicarsi le norme sulla comunione in generale, non è possibile affermare l'inverso;

2) che tra i due istituti è presente un rapporto di genere (comunione) a specie (condominio): il condominio, in estrema sintesi, costituisce una specifica e circoscritta parte del più ampio insieme normativo della comunione.

4. Le tipologie di condominio con riferimento alle parti comuni

Nell'immaginario collettivo, quando si parla di condominio si è soliti pensare che la condominialità possa configurarsi nella sola fattispecie di un unico edificio suddiviso per piani, a loro volta suddivisi in singole unità abitative, dette anche “interni” (cd. Condominio Verticale).

Dalla lettura dell'art. 1117 bis è invece possibile desumere che accanto alla suddetta fattispecie, la condominialità possa configurarsi anche nelle seguenti ipotesi:

1) in caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (es. ville a schiera) dotati di strutture portanti ed impianti essenziali comuni, come quelli elencati, all'art. 1117 CC., andando a configurare il cd. Condominio Orizzontale (Cass. Civ. 27360/16);

b) purchè il titolo o il regolamento non prevedano diversamente, in caso di pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, che risultino essere legati tra loro dall'esistenza di alcune parti, impianti e/o servizi in rapporto di accessorietà con gli edifici, andando a configurare il cd. Supercondominio (Cass.civ. 32237/19);

c) nel caso in cui un bene venga destinato al servizio e/o al godimento esclusivo di una parte dell'edificio condominiale date le sue caratteristiche strutturali e funzionali, andando a configurare il cd. Condominio Parziale (Cass. Civ. 791/20).

Sul punto è doveroso precisare che tale diversificazione incide solamente in riferimento alla obbligatorietà o meno della figura dell'amministratore condominiale, non sull'applicabilità delle restanti norme previste in materia di condominio (Cass.Civ. 2046/06).