

# Divisibilità di un Condominio

di Fabiana Carucci \*

Partendo dal quesito posto, andiamo ad analizzare il caso di una richiesta di scioglimento di un Condominio, o meglio della sua trasformazione da unico corpo condominiale a due distinte e diverse unità di Condominio.

Secondo l'**art. 61 c.c.** *"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.*

*Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 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".*

Specifica poi ulteriormente l'**art. 62 c.c.** *"La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.*

*Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza 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'art. 1136 del codice stesso".*

## IL CASO

Facendo riferimento a quanto sopra, ci interessa il caso di un Condominio, sito in una frazione in provincia di Pavia, composto da diverse unità autonome, quali 16 villette a schiera ed una palazzina ad appartamenti di due piani fuori terra più uno interrato, con tanto di Regolamento condominiale già predisposto dall'impresa di costruzione stessa e con un Geometra all'uopo incaricato. Il Regolamento era stato dunque sottoscritto ed accettato in fase d'acquisto da tutti i vari compratori, i quali si erano impegnati a rispettarlo in ogni sua parte ed a trasmettere tale onere ai possibili futuri aventi causa.

Seguendo la naturale conformazione fisica dello stesso Condominio unico, ad un certo punto, con le dovute ed opportune azioni a norma di legge, è stata avanzata la richiesta di dividere il corpo unico in due distinti Condomini.

A seguito di tale richiesta si sarebbero dunque venuti a formare due differenziati complessi condominiali: uno composto da una parte delle villette; l'altro dalle restanti più la palazzina. Questa decisione ha tuttavia dato vita ad un contenzioso fra due fazioni opposte di condòmini, contenzioso causato da un arduo quesito circa la divisione delle parti comuni che, a seguito della suddivisione dell'originario corpo unico in due diversi complessi condominiali, sembrava portare un vantaggio d'uso quasi esclusivo a favore di uno dei due complessi in comproprietà, con conseguente sfavore per l'altro neo costituito corpo condominiale; la parte svantaggiata lamentava infatti l'onerosa incombenza, in caso di divisione in due corpi distinti, di dover duplicare le pertinenze e/o di pensare ad un nuovo assetto delle parti comuni di primaria importanza quali le utenze, lamentando pertanto la perdita di possibilità d'uso delle pertinenze previste in origine. Si paventava la possibilità di dover affrontare ulteriori spese per andare a ripristinare i beni comuni condominiali legati alla composizione primaria del Condominio originale, ossia quelli contrattualmente previsti da Regolamento Condominiale originario. A favore della propria tesi, il gruppo di condòmini che lamentavano lo svantaggio a loro carico derivante dalla divisione, citava l'indivisibilità dei beni comuni condominiali.

In giudizio, la parte attrice ribadiva la fattibilità della richiesta di scioglimento del Condominio originario a norma di legge, in favore di due unità divise senza il suddetto aggravio delle parti comuni di cui sopra si è detto; avverso la parte convenuta opponeva a tale decisione, portando a favore della propria tesi proprio l'iniqua divisione delle parti comuni che seguiva la naturale conformazione della costruzione e lamentando il danno che la decisione di scissione avrebbe causato, privando di fatto una parte degli ex condòmini dell'utilizzo pieno delle parti comuni.

Dall'opposta visione dei condòmini è nato un lungo contenzioso ed in merito è interessante osservare quanto predisposto da una recente sentenza.

### **TRIBUNALE DI PAVIA, SENTENZA N.134 DEL 29/01/2025.**

*"...2. Venendo al merito della controversia si osserva in via preliminare che parte attrice, contrariamente da quanto sostenuto dai convenuti nella propria comparsa conclusionale, non ha svolto alcuna modifica inammissibile della propria domanda. In particolare, i convenuti hanno evidenziato che parte attrice nei propri atti introduttivi aveva chiesto lo scioglimento del Condominio con il mantenimento in comune delle sole aree di cui ai punti 12 e 15 della relazione allegata alla citazione...mentre, nell'esito dell'attività istruttoria gli attori hanno chiesto di mantenere in comune una maggiore estensione dei beni..."*

Il fatto è chiaro quanto spinoso ed un interessante ruolo lo assume proprio **l'amministratore di condominio che nel suo agire è stato qui chiamato in causa.** *"...2.1 In via, ancora, preliminare, occorre rigettare l'eccezione di*

*improcedibilità sollevata dalla parte convenuta. Nella specie, la parte si duole del fatto di non essere stata messa nelle condizioni di partecipare effettivamente al procedimento di mediazione instaurato dagli attori in quanto il precedente amministratore di condominio, figlio di uno degli attori, non aveva riconsegnato al nuovo amministratore la documentazione condominiale. Sul punto si deve però evidenziare, in generale, che la condotta tenuta da un soggetto terzo rispetto alle compagnie degli attori – vale a dire il precedente amministratore di condominio – non può essere imputabile a quest’ultimi al punto di rendere inefficace la condizione di procedibilità formalmente assoluta. In ogni caso, l’eccezione è generica in quanto non vengono specificate in nessun modo la natura ed il contenuto della documentazione che i convenuti non avrebbero avuto modo di consultare prima di partecipare al procedimento di mediazione. Pertanto, l’argomentazione della parte circa il fatto che la propria partecipazione sarebbe stata fittizia non è in alcun modo verificabile...”*

### **AUTORITÀ GIUDIZIARIA E SCIoglimento DEL CONDOMINIO**

Sempre nella **suddetta Sentenza n.134**, si legge, entrando più nello specifico dello scioglimento del Condominio iniziale a favore di due diversi neo Condomini: *“...E’ incontestato che il Condominio è costituito da due corpi di fabbrica; il primo, identificato nella citazione con il n.1 e nella ctu con la lettera A, è composto unicamente da 8 villette a schiera mentre il secondo, identificato nella citazione con il n.2 e nella ctu con la lettera B è composto da 8 villette a schiera e 4 appartamenti. Nel caso di specie lo scioglimento è chiesto da sei comproprietari su dodici, di modo che sussiste il requisito numerico posto all’art. 61 citato pari al 30%. Quanto ai presupposti fattuali il ctu nominato nel corso del giudizio ha innanzitutto accertato che i due edifici sono - autonomi dal punto di vista strutturale, in quanto, seppure con caratteristiche similari, sono edifici separati con nessun elemento strutturale (travi, pilastri, fondazioni, ecc.) atti a sostenere i carichi agenti (pesi propri degli elementi, carichi verticali, carichi orizzontali, ecc.) comune ai due edifici -.*

*La giurisprudenza di legittimità ha specificato che – **l’autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del Condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. , solo quando l’immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome - . (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n.21686 del 14/10/2014; Sez. 2 Sentenza n.27507 del 19/12/2011)”**.*

### **CASSAZIONE, SENTENZA 14 OTTOBRE 2014, N.21686**

Andando ad analizzare la su citata Sentenza del 2014, possiamo sviscerare bene il concetto di autonomia condominiale e divisibilità.

*“...Con atto di citazione notificato il 27-6-1997 l’ (OMISSIS) sas di (OMISSIS) conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Novara i singoli condòmini dello stabile condominiale sito in (OMISSIS), esponendo di essere proprietaria di unità immobiliari ricomprese in tale stabile, adibite ad uso albergo, che erano provviste di un accesso indipendente rispetto a quello del Condominio, oltre ad usufruire di impianti autonomi e a rivestire nel loro complesso le ca-*

ratteristiche di un edificio autonomo, così come richiesto dall'articolo 61 disp. att. c.c. L'attrice chiedeva, pertanto, che venisse dichiarato lo scioglimento del condominio, con conseguente separazione delle unità di sua pertinenza, adibite all'esercizio dell'Hotel (OMISSIS), dalle restanti porzioni condominiali.

Si costituivano in giudizio, in qualità di condomini, (OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)

Integrato il contraddittorio nei confronti di altri condomini, si costituivano (OMISSIS) e (OMISSIS), mentre (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) rimanevano contumaci...

Questa Corte ha già avuto modo di rilevare che, a norma degli articoli **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'articolo **1117 c.c.**. Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi", esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una 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, deve essere suscettibile di divisione in parti di-

**ANACI Roma offre un Servizio di consulenza gratuita al cittadino nell'ambito delle problematiche condominiali giuridiche, legali, tecniche e contabili correlate.**

**Le consulenze sono prestate a titolo gratuito dai consulenti ANACI presso i Municipi di Roma Capitale allo**

## **SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>II</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,00-17,00</b>	Pistacchi - Gonnellini Malgeri - Calderano - Picconi
<b>IV</b>	<b>Venerdì (su app.to)</b>	<b>12,00-14,00</b>	Contrada - della Corte Di Bartolomeo - Giuliano - Somma
<b>VIII</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	
	<b>Venerdì</b>	<b>15,00-17,30</b>	Dragone - Palazzi Fratini - Casagrande

Per una migliore fruizione del servizio si consiglia di fissare un appuntamento chiamando la segreteria allo 06-4746903

stinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'articolo 62 citato, il quale fa riferimento all'articolo **1117 c.c.** (parti comuni dell'edificio, in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi). In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'articolo 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi. Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere, in tale ipotesi, che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa (Cass. 18-7-1963 n. 1964). La necessità di un'autonomia intesa in senso strutturale è stata ribadita con una recente decisione, con la quale è stato affermato che, alla stregua di una corretta interpretazione degli articoli **61 e 62 disp. att. c.p.c.**, 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 (**Cass. 19-12-2011 n. 27507**). Nella specie, la Corte di Appello, uniformandosi agli enunciati principi di diritto, ha correttamente escluso la possibilità di costituire delle porzioni immobiliari aventi la caratteristica di edifici strutturalmente autonomi, in considerazione dello stato dei luoghi, caratterizzato da sovrapposizioni ai vari piani e da interferenze di natura strutturale ricollegabili, tra l'altro, alle intersezioni della scala condominiale nella proprietà dell' (OMISSIS) e della fossa dell'ascensore condominiale rispetto al piano terra di quest'ultima società.

La valutazione espressa al riguardo dal giudice del gravame appare conforme alle obiettive risultanze della consulenza tecnica d'ufficio (v. pag. 9 della sentenza impugnata), da cui è emerso che, pur possedendo l'Hotel (OMISSIS) un elevato grado di autonomia non solo di destinazione ma anche funzionale (in considerazione dell'accesso indipendente, degli allacciamenti e contatori distinti alla rete dell'acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica e dell'assenza di comunicazioni tra le due porzioni ideali in cui lo stabile andrebbe diviso), il corpo di fabbrica condominiale presenta una serie di interferenze materiali e strutturali (intese come confinanza all'interno dello stesso piano tra le unità rispettivamente di proprietà esclusiva dell' (OMISSIS) e degli altri condomini) e sovrapposizioni di porzioni di edificio, su piani sovrastanti, di unità di proprietà esclusiva dell'attrice e di altri condomini.

Orbene, appare evidente, per le ragioni in precedenza esposte, che la presenza di siffatte interferenze materiali, involgenti elementi strutturali essenziali (quali le fondazioni, la facciata, il perimetro) risulta di per sé ostativa, a

*prescindere da ogni ulteriore elemento preso in considerazione dalla Corte territoriale, alla possibilità di pervenire alla costituzione di due parti di edificio indipendenti, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale...".*

## **DIVISIBILITÀ COME DA SENTENZA N.134 DEL 2025**

Tornando alla recente **Sentenza n.134 del 2025**, i convenuti hanno fatto opposizione allo scioglimento del Condominio originario, evidenziando a tal proposito quanto disposto nei contratti di compravendita originari ed al regolamento ad essi annesso, ritenendo che alcune parti comuni erano da ritenersi fondamentali per la sussistenza di entrambi i condomini e che un eventuale duplicazione delle stesse avrebbe comportato un pesante accredito per la parte che avrebbe smesso di beneficiarne.

Sempre secondo la **Sentenza n.134 del 2025**: *"...la parte acquirente si obbliga all'osservanza del regolamento di condominio dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare [...] ed in particolare prende atto: - che le aree adibite a strade, camminamenti e verde, contraddistinte coi mapp. 33-390-410.412-413, del foglio 14, sono di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel complesso; - nell'ambito delle suddette aree comuni gravitano anche tutti gli impianti (fognatura, acquedotto, elettricità, gas, telefono) di proprietà ed uso comune dell'intero complesso immobiliare; - il vano indicato come - ripostiglio casa- nell'allegato a4 del regolamento, di proprietà comune alle unità immobiliari della palazzina, è gravato da servitù di uso a favore del condominio;- tutte le aree di proprietà esclusiva, attraversate da impianti di interesse condominiale, sono gravate da servitù a favore del condominio ed a carico dei proprietari delle aree stesse;- i giardini privati e le relative recinzioni dovranno essere tenuti, a cura e spese degli utilizzatori in perfette condizioni di manutenzioni ed estetica ed all'interno degli stessi non potranno essere realizzate costruzioni di alcun tipo, neanche a carattere provvisorio -.*

*La domanda originaria di parte attrice, invero, come peraltro riconosciuto dai convenuti nello svolgimento dell'eccezione qui esaminata...è coerente con tale previsione; la relazione di parte, cui la citazione rimanda, prevede infatti di mantenere in comune i beni elencati ai punti 12 e 15, i quali coincidono con quelli indicati nei singoli atti di compravendita così come specificate nelle difese dei convenuti. Si ritiene che tale previsione non sia ostativa allo scioglimento del Condominio, in quanto il rapporto pertinenziale con i beni comuni sussiste rispetto alle singole unità abitative e tale rimane anche dopo lo scioglimento; parimenti i rapporti di servitù ivi stabiliti che avranno dal lato attivo il super condominio che esiterà all'esito di questa pronuncia, quale conseguenza della creazione di due Condomini separati che però utilizzano congiuntamente alcuni beni comuni.*

*A ciò deve aggiungersi che sulla base dei risultati pervenuti in seno alla ctu gli attori hanno chiesto di mantenere in comune l'impianto fognario e di illuminazione del cortile essendo i rimanenti impianti per l'uso domestico (elettricità, gas, acqua, telefono) già posti a servizio delle singole utenze.*

Si deve, in ogni caso, evidenziare che a prescindere da quale sia la conseguenza auspicata dagli attori con la precisazione della propria domanda, lo scioglimento del Condominio non può comportare una modifica degli obblighi convenzionali derivanti in capo agli attori con la previsione contrattuale dianzi richiamata. La stessa, infatti, avrebbe richiesto un'azione modificativa e/o estintiva del titolo convenzionale ad essa sotteso. **In definitiva, la domanda degli attori può essere accolta con le limitazioni qui evidenziate...Il Tribunale, definitivamente pronunciando così dispone. – accoglie la domanda e, per l'effetto, dispone lo scioglimento... - accerta e dichiara che costituiscono beni comuni delle costituende entità condominiali l'impianto di fognatura e quello d'illuminazione del cortile, ferme restando le ulteriori previsioni contrattuali e regolamentari evidenziate al paragrafo 3 della presente sentenza...Condanna i convenuti costituiti in giudizio a rimborsare agli attori le spese di lite".**

■

\* Giornalista pubblicista freelance