

Articolo 1119 Indivisibilità

“Le parti comuni dell’edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l’uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio”.

SENTENZE

- Le parti comuni dell’edificio non sono soggette a divisione salvo che la divisione possa farsi senza rendere scomodo l’uso della cosa a ciascun condomino (Cass. Sent. del 28.03.2012, n. 4978).
- In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso cui fa riferimento l'art. 1119 cod. civ. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata oltre che con riferimento alla originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (Cass. – sent. 23 gennaio 2012, n.867).
- Nel condominio, la regola dell'indivisibilità è stabilita in considerazione degli effetti. Alla divisibilità delle parti comuni dell'edificio, l'art. 1119 c.c. fissa limiti più rigorosi di quelli stabiliti dall'art. 1112 c.c. per la comunione in generale. La divisibilità infatti non viene subordinata al fatto che la divisione renda la cosa inservibile all'uso; ad impedirla è sufficiente che pregiudichi il godimento di alcuni condomini: non si richiede che la divisione impedisca l'uso, cui le parti comuni sono destinate, essendo sufficiente a vietarla che renda più incomodo il godimento delle cose, degli impianti e dei servizi (e, perciò, delle unità abitative). Nel condominio la divisione, dunque, non viene permessa quando, mediante il frazionamento delle parti comuni in porzioni suscettibili di godimento separato, verrebbe ad essere reso impossibile o semplicemente più difficile a qualcuno dei partecipanti il godimento del suo piano o appartamento, è ammessa, invece, se ai proprietari interessati è possibile continuare a godere agevolmente e senza danno (Tribunale Genova Sez. I Sent., 11.08.2009).
- In materia condominiale, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso di cui all’art. 1119 c.c., ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza o destinazione della cosa comune, all'uso considerata nella sua funzionalità più che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto tra le utilità che i singoli condomini ritraevano da essa ai fini del godimento delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva e le utilità che, agli stessi fini, ne ricaverebbero dopo la divisione. Occorre, cioè, che questa non incida sull'essenza e funzione delle porzioni della cosa già comune, di guisa che ciascuna di dette porzioni risulti idonea a realizzare il servizio a vantaggio dei beni di proprietà esclusiva cui era destinato, il tutto, senza che il godimento di essi ne risulti pregiudicato o diminuito (Appello Roma 13.5.2008).
- Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, con lo scioglimento del condominio originario e la costituzione di condomini separati, ma siano lasciate, in comproprietà di tutti i partecipanti a detto condominio originario alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (quali locali di portineria, caldaie, impianti idrici ecc.), queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio negli edifici

(Appello Genova 06/04/2007).

- Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, con lo scioglimento del condominio originario e la costituzione di condomini separati, ma siano lasciate, in comproprietà di tutti i partecipanti a detto condominio originario alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (quali locali di portineria, caldaie, impianti idrici ecc.), queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio negli edifici (Appello Catania 19/02/2007).
- L'art. 1119 c.c. non vieta la divisione delle parti comuni dell'edificio, ma la consente unicamente allorché la stessa possa farsi senza rendere incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino. La norma é stata generalmente interpretata nel senso che la divisione non è consentita allorché per attuarla si renda necessaria una spesa sproporzionata rispetto al valore della cosa (Trib. Padova 21 marzo 1986).
- L'art. 1119 c.c. non stabilisce l'indivisibilità assoluta delle parti comuni di un edificio in condominio, ma tale indivisibilità subordina all'esigenza di non rendere più incomodo l'uso della cosa comune a ciascun condomino, cioè all'esigenza che non si alteri lo stato e, quindi, il pacifico godimento delle parti di uso comune (Cass. civ. sent. 2257/82).
- La norma citata non stabilisce l'indivisibilità assoluta delle parti comuni di un edificio in condominio, ma tale indivisibilità subordina all'esigenza di non rendere più incomodo l'uso della cosa comune a ciascun condomino, cioè all'esigenza che non si alteri lo stato e, quindi, il pacifico godimento delle parti di uso comune (Cass. 24 ottobre 1978 n. 4806. Cfr. altresì Cass. 14 aprile 1982 n. 2257; Cass. 10 gennaio 1990 n. 9).
- L'accertamento circa la ricorrenza delle condizioni per la divisione delle parti comuni di un edificio ai sensi dell'art. 1119 costituisce giudizio di fatto non censurabile in sede di legittimità se non affetto da vizi logici e giuridici (Cass. 538/71).
- La suddivisione di un immobile importa il proporzionale spezzettamento delle parti accessorie e delle pertinenze, sempre che queste siano suscettibili di frazionamento; ove tale possibilità manchi, detto effetto non può prodursi (Cass. civ. sent. 1967/52).