

11 gennaio 2010 9:52

## Comunione e condominio: quali differenze

di [Alessandro Gallucci](#)



La legge disciplina la comunione in generale ed anche il condominio negli edifici, quale forma particolare di comunione.

Non e' raro imbattersi in situazioni nelle quali sorga il dubbio sulla disciplina applicabile.

Fino al 2006 (anno in cui le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno pronunciato la sentenza n. 2046), ad esempio, era dubbio se ai c.d. condomini minimi (quelli con due soli partecipanti) fosse applicabile la disciplina della comunione o quella del condominio.

Il passaggio centrale della sentenza evidenzia in modo chiaro e preciso quando trovino applicazione le norme in materia di condominio e di conseguenza quando quelle sulla comunione in generale.

Diceva all'epoca la Corte di Cassazione che "la specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici -la tipicità, che distingue l'istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo- si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto (la proprietà esclusiva e il condominio). Le norme dettate dagli artt. 1117, 1139 cod. civ. si applicano all'edificio, nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà" (Cass. SS. UU. 31 gennaio 2006 n. 2046).

### Un esempio chiarifica il concetto

Si pensi ad una villetta bifamiliare nella quale i due appartamenti abbiano in comune la scala che porta al lastrico solare. In questo caso, salvo diverse disposizioni contenute negli atti di acquisto, sia le scale, sia il lastrico solare dovranno essere considerati beni in comune tra i due proprietari esclusivi delle unità immobiliari. Beni in comune che, visto il legame di accessorietà con gli appartamenti, saranno sottoposti alla disciplina del condominio. Ciò significa che troveranno applicazione le norme relative alla ripartizione delle spese, alla manutenzione ecc. dettate dagli artt. 1117-1139 c.c.

Per comprendere al meglio quando, invece, saranno applicabili le norme sulla comunione, si pensi alla stessa villetta bifamiliare di proprietà di un'unica persona. Alla morte di questa persona, in assenza di testamento, i figli, unici eredi, diverranno proprietari dell'edificio ognuno per una quota pari al 50%. In questo caso, cioè, entrambi saranno proprietari di metà edificio senza una specifica assegnazione delle unità abitative. Questa è una delle occasioni nelle quali troverà applicazione la disciplina della comunione e si parlerà di proprietà indivisa.

In poche parole, le norme sul condominio si applicano quando le cose in comune sono utili in relazione alle parti di proprietà esclusiva; si osserveranno le regole dettate in materia di comunione, invece, quando un edificio è, come detto, completamente in proprietà indivisa.

Chiarito ciò è necessario mettere in evidenza le differenze fondamentali.

### Differenze terminologiche

Nel gergo tecnico i partecipanti al condominio (ossia coloro che sono proprietari di un'unità immobiliare sita in un edificio) sono chiamati condomini, mentre i titolari di una quota di proprietà nella comunione vengono detti comunisti.

### Divisibilità delle cose

Per quanto riguarda la comunione, la divisione è sempre richiedibile a meno che la stessa, se effettuata, non comporti la cessazione dell'uso cui la cosa è destinata. In sostanza, tornando all'esempio della villetta bifamiliare, è ben possibile che gli eredi si accordino o chiedano per via giudiziale la divisione dell'immobile (art. 1111-1114 c.c.).

Nel caso del condominio, invece, si parte dalla posizione opposta. In pratica le cose non possono essere divise a meno che non si dimostri che la divisione non rechi pregiudizio (art. 1119 c.c.)

**Cessione della quota**

Nella comunione, salvo diverso accordo, la quota e' sempre cedibile. Tizio proprietario del 50% di un immobile potra' sempre decidere di cedere la sua quota parte .

Nel condominio, salvo casi particolari, la cessione della parte comune non puo' avvenire se non contestualmente alla cessione della unita' immobiliare. Tizio non puo' cedere la sua parte di proprieta' delle scale se non cede anche l'unita' immobiliare che ad esso servono.

**Quota di partecipazione nella comunione e diritti dei partecipanti al condominio**

Nella comunione, salvo diverso accordo, le quote di partecipazione alla stessa si presumono uguali (art. 1101 c.c.).

Nel condominio invece "il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente (le cose comuni n.d.A.) e proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti" (art. 1118 c.c.). Si tratta dei c.d. millesimi di proprieta' indicati nelle tabelle millesimali.

Questo incide soprattutto sulla ripartizione delle spese che nella comunione, salvo diverso accordo dovranno essere divise in parti uguali, mentre nel condominio la suddivisione dovra' essere fatta sempre in proporzione al valore della proprieta' esclusiva in relazione alle parti comuni. Solo un diverso accordo, tra tutti i condomini, potra', ad esempio, sancire la divisione delle spese in parti uguali.

**Norme di gestione**

Le differenze non si fermano alle questioni piu' strettamente inerenti il diritto di proprieta' sulla cosa ma si estendono anche alle regole di gestione della cosa comune.

Il codice civile, infatti, prevede tanto per la comunione (artt. 1105-1110 c.c.) tanto per il condominio (artt. 1129-1138 c.c.) delle norme ad hoc.

Solo alcuni esempi: mentre per i condomini con piu' di nove partecipanti vige l'obbligo di dotarsi di un regolamento di condominio (art. 1138 c.c.) per la comunione, qualunque sia il numero dei partecipanti, la legge prevede solo la facolta' in capo di formare un regolamento (art. 1106 c.c.). Discorso simile per quanto concerne la nomina dell'amministratore (art. 1106 c.c., per la comunione, e art. 1129 c.c., per il condominio).