

25 maggio 2022 17:49

## Il Condominio. Quando è possibile lo scioglimento del condominio?

di [Laura Cecchini](#)

La lite portata all'attenzione della Corte di Cassazione ([sentenza n. 9846 del 28 marzo 2022](#)) interessa più condomini ed un condominio a seguito dell'intervenuto accoglimento, da parte del Tribunale, della domanda di scioglimento promossa da alcuni, al fine di veder accertata e dichiarata la costituzione di due nuovi condomini e di un supercondominio con connessa e correlata approvazione di nuove tabelle millesimali.

La fattispecie coinvolge, dunque, due aspetti, quello inerente alla ricorrenza dei presupposti che devono sussistere per poter procedere alla divisione di un unico condominio in due distinti ed i criteri e requisiti che attendono alla creazione di un supercondominio.

Sulla questione illustrata è dirimente, per un corretto inquadramento, la valutazione in punto di fatto della situazione, ovvero la presenza di edifici che abbiano caratteristiche autonome sotto un profilo strutturale, fermo ed impregiudicato la permanenza in comune di alcune parti tra quelle individuate all'art. 1117 c.c.

A tal riguardo, pertanto, si rende utile ed opportuna una attenta disamina, in punto di diritto, per avere contezza della disciplina vigente applicabile, come illustrata agli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.

### Quando è possibile lo scioglimento del condominio? La vicenda

In primo grado, il Tribunale ha ritenuto legittima la domanda avanzata da alcuni condomini ed avente ad oggetto la divisione dell'originario unico condominio in due indipendenti, individuati in due fabbricati con ingressi distinti, con contestuale costituzione di un supercondominio relativamente ai beni e servizi in comune e la formazione di nuove tabelle millesimali.

Detta sentenza è stata confermata anche in sede di appello, in quanto è stato rilevato che, conformemente alle disposizioni dettate in materia, gli edifici risultanti dallo scioglimento del precedente unitario condominio erano autonomi e residuavano in comune esclusivamente alcuni beni ed impianti.

Al contempo la Corte d'Appello ha dichiarato infondata la eccezione sollevata in ordine alla carenza del quorum necessario per la domanda di divisione, come prescritto al secondo comma dell'art. 61 disp. att. c.c., rammentando che il calcolo deve essere eseguito su base personale e non reale.

Nel ricorso per cassazione depositato, tra i più rappresentati, i motivi di censura principali attengono alla violazione (i) degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. e (ii) del quorum per essere stati conteggiati per il raggiungimento dello stesso anche alcuni dei proprietari dei box auto, nonché (iii) dell'art. 112 c.p.c. per avvenuta costituzione di tre condomini con l'approvazione di tre tabelle millesimali.

### Scioglimento del condominio e divisione in edifici separati

In via preliminare è confacente ricordare che, nel caso in esame, opera il disposto di cui all'art. 61 disp. att. c.c. in aderenza al quale «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».

La norma è chiara nel sancire come legittima la richiesta di scioglimento qualora l'edificio che si vuole distaccare

possa essere considerato un corpo di fabbrica autonomo.

Invero, anche l'orientamento della Giurisprudenza è unanime nell'affermare che «Lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici appartenenti a proprietari diversi può avvenire a condizione che l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario siano suscettibili di divisione in parti autonome, ossia in porzioni che abbiano le caratteristiche di edifici indipendenti, anche se restino in comune alcune delle cose indicate come in comunione in base al disposto dell'art. 1117 c.c.» (ex pluribus multis Tribunale Roma sez. V, 07/06/2021, n.9902). Il criterio decisivo per lo scioglimento e successiva divisione del condominio invocato dalla richiamata disposizione appare, dunque, certamente ravvisabile ed individuabile nella indipendenza dei fabbricati, salvo il persistere di alcuni beni o servizi in comune.

Dalla motivazione della sentenza emessa dal Giudice di prime cure, come assunta dai Giudici in sede di appello, è emerso che i condomini che erano derivati dallo scioglimento e conseguente divisione avevano mantenuto in comune solo alcuni degli impianti, ben circoscritti ed individuati, senza necessità di alcun intervento alla struttura degli edifici.

Laddove, quindi, le costruzioni possano obiettivamente qualificarsi come distinte non vi è preclusione di fatto alla realizzazione di due condomini, senza che possano assumere alcuna valenza o valore alcuno esigenze di carattere amministrativo nella gestione.

Parimenti, la permanenza di impianti in comune non osta alla costituzione di due separati condomini come previsto espressamente dall'art. 62 disp. att. c.c.

### **Quorum deliberativo per lo scioglimento del condominio**

Fermo quanto sopra esposto ed argomentato, per quanto attiene al quorum deliberativo che legittima lo scioglimento del condominio, il II comma dell'art. 61 disp. att. c.c. è intellegibile nel prevedere l'applicazione dell'art. 1136, comma II, c.c. il quale testualmente recita «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».

Inoltre, i Giudici di Legittimità non esitano a ribadire che il quorum deve formare oggetto di calcolo su base personale e non reale, per cui, è rispondente alla Legge la pronuncia di primo grado la quale ha evidenziato che la richiesta era stata formulata da sei condomini su dieci e che avevano succ dieci e che avevano successivamente aderito anche due proprietari dei box auto.

### **Formazione delle tabelle millesimali**

In ordine alla censura circa il vizio di ultra petizione per la formazione di tre distinte tabelle millesimali, la Corte sottolinea come la obiezione mossa sia destituita da ogni logico fondamento, considerato che la approvazione di una tabella per i proprietari dei box auto non costituisce un terzo condominio ma è meramente propedeutica alla ripartizione degli oneri afferenti esclusivamente agli stessi.

Alla luce delle deduzioni riportate, il ricorso è stato, per l'effetto, rigettato con condanna alle spese e competenze legali.

(anche su [Condominioweb.com](http://Condominioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)