SULLO SCIOGLIMENTO DEL CONDOMINIO - COMMENTO A TRIB. GENOVA N. 3422/2016

Con la sentenza n. 3422 del 10/11/2016, il Tribunale di Genova ha fissato alcuni punti fermi in materia di scioglimento del condominio, tutti peraltro conformi alla pacifica e costante giurisprudenza della Suprema Corte.

1)A norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., lo scioglimento di un condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piano o porzioni di piano a proprietari diversi, intanto può dare luogo alla costituzione di condomìni 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’art. 1117 c.c..

2)Alla stregua di una corretta interpretazione degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., l’autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del 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.

3)Il tenore delle citate norme, riferito all’espressione edifici autonomi, esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché più che a un concetto di gestione, il termine edificio va riferito a una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomìni, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

4)La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall’art. 62 citato, il quale fa riferimento all’art. 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 quest’ultimo caso, l’istituzione di nuovi condomìni non è impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall’art. 1117 c.c., la cui disciplina d’uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi.

5)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 di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi, limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludersi, 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.

Nella fattispecie decisa dal Tribunale la CTU aveva concluso che “*il fabbricato non presenta caratteristiche costruttive e strutturali adatte a renderlo materialmente divisibile in porzioni consistenti del tutto autonome, singolarmente organiche e funzionali*”.

Ne è conseguito il rigetto della domanda di scioglimento.