

Beni comuni indivisibili se dal frazionamento l'uso risulta più scomodo

Condominialità

L'autorimessa indivisa che è bene condominiale non si può suddividere

Matteo Rezzonico

Una delle differenze tra la comunione ordinaria (disciplinata dagli articoli 1100 – 1116 del Codice civile) e il condominio (disciplinato dagli articoli 1117 – 1139 del Codice civile), risiede nella indivisibilità del condominio rispetto alla comunione. L'articolo 1119 del Codice civile stabilisce che le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più scomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

La condizione per cui la divisione possa farsi «senza rendere più scomodo l'uso della cosa» vale per la divisione giudiziaria, mentre il requisito del consenso è richiesto per la divisione volontaria (Cassazione 26041/2019). In tale contesto il Tribunale di Torino, sentenza 2802/2024, ha respinto la domanda di scioglimento della comunione arrivata da una condòmina proprietaria del diritto di parcheggio in un'autorimessa indivisa facente parte di un complesso residenziale.

Secondo quest'ultima, l'autorimessa - in cui i singoli posti auto non erano fisicamente individuati - era da ritenersi oggetto di una comunione ordinaria, distin-

ta dal condominio, come dimostrava la circostanza che le spese erano ripartite non in base ai millesimi ma in parti uguali e che l'autorimessa non era menzionata nel regolamento di condominio fra le parti comuni.

Poiché parte attrice non era più proprietaria di alcuna unità immobiliare ad uso abitativo all'interno del condominio - per averle vendute - e poiché i costi di gestione dell'autorimessa erano elevati per la presenza di un custode, era suo interesse chiedere lo scioglimento della comunione dell'autorimessa, da ritenersi divisibile mediante delimitazione di autonomi posti auto. Respingeva la richiesta il condominio secondo il quale il numero dei posti auto astrattamente ricavabili in caso di divisione, avrebbe reso scomodo l'uso del bene.

Dà ragione all'ente di gestione il Tribunale di Torino. Ancorché il condominio autorimesse fosse costituito come locale a se stante, era da ritenersi bene condominiale. Da ciò consegue la sua soggezione alle regole del condominio (articoli 1117 – 1139 del Codice civile) e in particolare, alla regola dell'articolo 1119 del Codice civile secondo cui: «Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più scomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio». Nel caso particolare, risultando pacifico che il numero di posti auto ricavabili da un frazionamento dell'autorimessa fosse inferiore al numero dei quotisti (circa la metà), la divisione non poteva essere effettuata.