

Parti comuni, la divisione è possibile

CASSAZIONE

Quando provvede
il giudice non serve
l'unanimità dei consensi

Rosario Dolce

Il giudice può dividere le parti comuni. Con la sentenza 26041/2019 la Cassazione ha chiarito che l'articolo 1119 del Codice civile va interpretato nel senso che «le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione», a meno che – per la divisione giudiziaria – «la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino» e – per la divisione volontaria – a meno che non sia concluso contratto che riporti il «consenso di tutti i partecipanti al condominio» (quest'ultimo requisito non essendo richiesto per la divisione giudiziaria).

L'articolo 1119 del Codice civile prevede infatti che le parti comuni dell'edificio non siano soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio». Quest'ultima frase, aggiunta dalla legge 220/2012, sembrerebbe affermare che la divisione delle cose comuni richieda sempre il consenso unanime dei condòmini.

La Cassazione è intervenuta (per la prima volta) chiarendo che esistono due situazioni concrete: anzitutto, per la suprema Corte la divisione delle cose comuni è materia sottratta alle competenze riconosciute dall'assemblea.

I giudici di legittimità riconoscono poi che il consenso unanime dei condòmini, raccolto in una scrittura privata o atto pubblico (quindi, non all'interno di una delibera) è in grado di determinare la divisione delle parti comuni, anche se il loro uso risultasse poi «incomodo».

Quindi, concludono i giudici, «Non resta dunque, sul piano letterale, che ammettere che – al di là dell'improprio uso della congiunzione “e”, in una funzione essenzialmente disgiuntiva – il legislatore abbia inteso lasciare aperta la possibilità di una divisione giudiziaria, quando “la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino”, aggiungendo il requisito del “consenso” di tutti i partecipanti per sola la divisione volontaria».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

