

CAPITOLO 8

- La Comunione -

Il diritto di propr. o i diritti reali possono appartenere ad una sola persona (individuale/edilizia) o a più persone (Comunione/Comproprietà)

COMUNIONE → e' la situazione per la quale la proprietà o altro diritto reale SPETTA IN COMUNE A PIU' PERSONE (Art. 1100)

ⓐ COMUNIONE VOLONTARIA → Dipendente dalla volontà dei partecipanti alla comunione (Comproprietà)

ⓑ COMUNIONE INCIDENTALE → Non dipende dalla volontà dei partecipanti (eredità)

ⓒ COMUNIONE FORZOSA → Alla quale non ci si può sottrarre

ⓓ COM. INCIDENTALE ≠ COM. FORZOSA

↓
I partecipanti vi si possono sottrarre e sorge senza che i partecipanti l'abbiano voluta

↓
E' Sottratta alla volontà dei partecipanti

PURITÀ DI QUOTE → Tutti ne sono comproprietari senza la possibilità di separare fisicamente il bene

QUOTA → e' una frazione ideale, segno la misura di partecipazione di ciascuno alla comunione e, per legge o per volontà delle parti, possono essere disuguali.

PRESUNZIONE DI UGUAGLIANZA

→ Se più persone comperano insieme un bene, sborsando ciascuna una somma diversa

Ⓜ Se le parti non stabiliscono diversamente, ciascuno avrà sul bene comune una uguale quota

FACOLTÀ DI GODIMENTO E DISPOSIZIONE

• USO DELLA COSA COMUNE → Spetta separatamente a ciascun partecipante, il quale non deve alterarne la destinazione economica e deve tenere un comportamento

tale da non impedire l'uso degli altri partecipanti (art. 1102). Se si tratta di un appartamento e i comproprietari non intendono coabitare il godimento consisterà nel darlo in locazione e dividere il canone secondo le quote

• AMMINISTRAZIONE DELLA COSA COMUNE → Spetta collettivamente ai partecipanti che

deliberano a maggioranza di quote (art. 1105).

Ⓜ Per le innovazioni e gli atti di straordinaria amministrazione, serve una doppia maggioranza (almeno $\frac{2}{3}$ del valore del bene art. 1108)

Ⓜ Il principio di maggioranza ha un correttivo: per gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, i partecipanti discordanti possono rivolgersi all'autorità giudiziaria che potrà annullare se pregiudizievole per il bene o per l'interesse dei singoli partecipanti (art. 1109)

• **ATTI DI DISPOSIZIONE DELLA PROPRIA QUOTA** → Ciascun partecipante, senza dover chiedere il consenso agli altri, può alienare, dare in usufrutto, ipotecare la propria quota (art. 1103)

• **ATTI DI DISPOSIZIONE ALL'INTERA COSA COMUNE** → Richiedono il consenso unanime dei partecipanti, non si può vendere il bene se non sono tutti d'accordo (art. 1108)

! Ciascuno dei partecipanti può chiedere al giudice la divisione del bene comune (art. 1111) a meno che il bene non cessi di servire all'uso di destinazione del bene, il patto tra i partecipanti di restare in comunione non può eccedere la durata di 10 anni

! In natura, la divisione si attua dove possibile (art. 1114) trasformando le quote in parti fisiche del bene (terreno diviso in ettari).

! Se il bene non permette la divisione si procede alla vendita del bene e la ripartizione del valore secondo le quote o, viene assegnata la proprietà solitaria del bene ad un partecipante il quale verserà agli altri il valore in denaro della loro quota.

Il CONDOMINIO → È stato oggetto di riforma attraverso la legge 11/12/2012 n° 220 entrata in vigore il 18/06/2013

↳ Riguarda gli edifici composti da una pluralità di appartamenti formati da un piano o da una porzione di piano appartenenti a diversi proprietari

I singoli appartamenti sono oggetto di proprietà esclusiva dei rispettivi proprietari, le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; cose destinate all'uso comune e le opere di installazioni destinate all'uso comune sono oggetto di comproprietà fra tutti i proprietari degli appartamenti (art. 1117)

(art. 1117 bis) Le disposizioni sul condominio si applicano in tutti i casi in cui, più unità immobiliari o più edifici abbiano parti in comune, consentendo di applicare la disciplina a condominio complesso o supercondominio.

⚠ Il condominio è un caso di comproprietà forzata alla quale i proprietari dei singoli appartamenti non possono sottrarsi, può però rinunciare all'uso dell'impianto di riscaldamento/condizionamento se dal suo distacco non derivano squilibri di funzionamento o aggravii di spese per gli altri condomini.

↳ Il rinunciante resta tenuto al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria

⚠ Le spese destinate a servire in modo diverso i vari condomini sono ripartite in misura proporzionale all'uso (art. 1123)

Le deliberazioni sull'amministrazione sono prese da un'ASSEMBLEA DI CONDOMINI (regolata dall'art. 1135 s.), quando i condomini sono più di 8 e delegatoria la NOMINA di un AMMINISTRATORE (art. 1129 s.) ed in mancanza di delibera assembleare vi provvede l'autorità giudiziaria anche su richiesta dell'amministratore dimissionario.

□ Oggi le assemblee condominiali possono decidere la revoca dell'amministratore e puntare su un'autogestione.

□ Se i condomini sono più di 10 deve essere formato un regolamento per l'uso delle cose comuni (art. 1138)

Il reg. condominiale non può vietare di possedere o detenere animali domestici

□ Il propr. dell'ultimo piano si può sopraelevare pagando al Condominio un'indennità (art. 1127)

□ Le parti comuni non sono soggette a divisione, nel caso di divisibilità e richiesto il consenso di tutti i partecipanti al Condominio (art. 1119)

MULTIPROPRIETÀ → Non è regolata dalla legge.

Consiste nel vendere separatamente uno stesso appartamento a più persone che ne possono godere a turno per un determinato periodo dell'anno.

Il diritto di ciascun multiproprietario è perpetuo e disponibile, il bene oggetto di multiproprietà è indivisibile e le parti comuni del complesso sono in condominio.