



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## I beni in comunione

Autore: Edizioni Simone | 31/12/2016



*Quando la proprietà dello stesso bene spetta contemporaneamente a più persone si dice che si è formata una comunione.*

Il concetto di **comunione** rientra nel più ampio concetto di **contitolarità di diritti**, che ricorre in tutte quelle ipotesi in cui uno *stesso diritto appartiene a due*

o più persone. Si ha in particolare *comunione* quando la *proprietà* o *altro diritto reale* spetta contemporaneamente a più titolari per quote ideali (art. 1100 c.c.).

Si parla, al riguardo di **proprietà per quote ideali**, nel senso che ciascun contitolare ha un diritto che non può essere individuato materialmente su una determinata parte del bene (altrimenti si tratterebbe di una pluralità di diritti di proprietà diversi tra loro), bensì ha come oggetto il bene nella sua integrità; in tal modo, ciò che viene ad essere suddiviso è l'insieme delle facoltà di usare e godere della cosa comune. Pertanto, la misura della facoltà che compete al singolo comproprietario è data dalla quota astratta (la metà, un terzo, un decimo del bene) che esprime la sua partecipazione nei limiti del concorrente diritto degli altri contitolari. Con la conseguenza, inoltre, che ove uno dei comproprietari viene meno, le altre quote ideali si espandono.

Solo per la proprietà e gli altri *diritti reali* (compresi quelli di *garanzia*) può, quindi, parlarsi di vera e propria comunione, mentre per i *diritti di credito* che fanno capo a più soggetti si applicherà la normativa sulle *obbligazioni soggettivamente complesse* (artt. 1292-1320 c.c.).

## Tipi di comunione

Nell'ambito della comunione possono farsi varie distinzioni:

### **Comunione volontaria, legale e incidentale.**

Tale distinzione, che rileva sotto il profilo delle fonti, articola la comunione in:

- **volontaria**: quando nasce per effetto di una convenzione stipulata tra i vari partecipanti;
- **legale**: se il suo titolo è nella legge;
- **incidentale**: quando sorge per effetto di un atto indipendente dalla volontà dei partecipanti. Esempio tipico ne è la *comunione ereditaria*.

## Comunione ordinaria e comunione forzosa:

- la comunione è **ordinaria** quando ogni singolo partecipante ha la *facoltà* (il cui esercizio può essere, tutt'al più, inibito per una durata non superiore ai 10 anni) di *chiedere* la *divisione*;
- la comunione è **forzosa** quando la suddetta *facoltà* è *negata* al partecipante, in quanto i beni altrimenti cesserebbero di servire all'uso cui sono destinati (es.: comunione forzosa del muro artt. 874 e 875 c.);

## Diritti e obblighi dei comunisti

La disciplina della comunione va esaminata con riguardo a tre tipi di attività (artt. 1102-1110 c.c.).

### -Uso della cosa comune

Le *attività di uso* della cosa comune concretizzano la facoltà di godimento della stessa riconosciuta ai singoli comunisti. L'art. 1102 c.c. consente a ciascun comunista di servirsi della cosa comune nella sua interezza, col duplice *limite* di *non alterare la destinazione* della cosa comune e di *non impedire* agli altri comunisti di farne parimenti uso.

### -Gestione della cosa comune

Le *attività di gestione* della cosa comune rappresentano un settore particolare delle attività di uso, qualificato da un esercizio collettivo e organizzato della facoltà di godimento e da una finalità di *conservazione e/o miglioramento* della cosa comune.

La gestione della cosa comune è esercitata *congiuntamente* da tutti i comunisti: infatti, *tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune* (art. 1105, 1° comma, c.c.). La regola dell'amministrazione

congiuntiva si basa sul *principio maggioritario*: «le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, ... sono obbligatorie per la minoranza dissenziente» (art. 1105, 2° comma, c.c.). La maggioranza viene calcolata *non* alla stregua del *numero* dei *partecipanti*, ma del *valore* delle loro **quote**.

In particolare è sufficiente la *maggioranza semplice* per le deliberazioni aventi ad oggetto:

1. gli *atti di ordinaria amministrazione*, ossia gli atti tendenti a conservare la cosa comune o anche a migliorarne il godimento;
2. la eventuale *approvazione* di un *regolamento* per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune;
3. la *nomina* di un amministratore.

È necessaria invece una *maggioranza qualificata* (2/3 del valore complessivo della cosa comune) per compiere *atti eccedenti l'ordinaria amministrazione*. Per tali atti il legislatore ha previsto un *duplice* ordine di *limiti*:

- *non* devono mai essere *pregiudizievoli all'interesse* di alcuno dei partecipanti;
- se dispongono «*innovazioni* dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento», *non* debbono importare una *spesa eccessivamente gravosa*.

Si ricordi che gli atti di alienazione (o di costituzione di diritti reali sulla cosa comune) e le **locazioni ultranovennali** *non* sono atti di straordinaria amministrazione, ma vengono considerati, dall'art. 1108, 3° comma, c.c., come *atti di disposizione della cosa comune* e postulano quindi il consenso di tutti i partecipanti.

## **-disposizione della cosa comune**

Per la *disposizione* della cosa comune valgono due regole fondamentali:

- la prima (art. 1108, 3° comma, c.c.) prescrive la necessità del **consenso unanime** dei partecipanti alla comunione quando venga in considerazione l'intero diritto comune;
- la seconda (art. 1103, 1° comma, c.c.) consente al singolo partecipante di

*disporre* di quello stesso *diritto* «nei **limiti** della sua **quota**».

In particolare, la prima regola vale:

1. per gli *atti di alienazione*, per le *transazioni*, per gli atti di *rinuncia* alla cosa comune;
2. per gli *atti di costituzione* di *diritti reali* sul fondo comune;
3. per le *locazioni ultranovennali* (benché non siano qualificabili a rigore come atti di disposizione).

Non è invece necessario il consenso unanime dei comunisti per costituire un'*ipoteca* qualora «abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune» (art. 1108, 4° comma, c.c.) (in tale ipotesi l'atto e cioè la costituzione dell'*ipoteca* va trattato come un *atto di straordinaria amministrazione*).

La seconda regola invece vale a determinare la sfera di *autonomia* accordata al singolo sotto il profilo della facoltà di disposizione. In particolare, essa si concreta nei seguenti tipi di iniziativa individuale:

1. possibilità di **sostituire altri a sé** nella posizione di **contitolare** attraverso una *cessione pro quota* del diritto comune col conseguente subingresso del cessionario nella contitolarità del diritto senza che a tal fine sia necessario il consenso degli altri comunisti;
2. possibilità di **cedere ad altri il godimento della cosa** nei limiti della quota;
3. possibilità di *costituire* a favore di *terzi* un **diritto reale di garanzia** nei *limiti della* quota;
4. possibilità di **abdicare alla posizione di contitolare** mediante rinuncia.

## Obblighi dei comunisti

Le **spese** deliberate a maggioranza, e più in generale tutte quelle necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune gravano sui partecipanti alla

comunione in *proporzione delle rispettive quote*, restando in ogni caso salva la facoltà di ciascuno di essi di liberarsene rinunciando alla propria posizione di contitolare del diritto comune (cd. *abbandono liberatorio*) (art. 1104 c.c.).

## Lo scioglimento della comunione

Ciascuno dei partecipanti ha *facoltà di chiedere lo scioglimento della comunione* senza che gli altri comunisti vi si possano opporre. Detta facoltà viene considerata come esplicazione di un *diritto potestativo* per cui le ragioni ed i modi dell'esercizio non possono essere sindacati dagli altri partecipanti e dal giudice.

Per la divisione si applicano le norme sulla divisione ereditaria, alla quale si rinvia. Occorre ricordare che la divisione si verifica:

- per **contratto**, se tutti i comunisti concordano sul modo di procedere;
- per **sentenza** del Tribunale, se l'accordo non viene raggiunto.

La divisione avviene con la **spartizione materiale della cosa**, se possibile, oppure con una **ripartizione della somma ricavata dalla vendita** della cosa. Una forma di *tutela per i creditori* è predisposta dall'art. 1113 c.c. che consente loro (ed agli aventi causa) di intervenire a proprie spese nella divisione o di proporre opposizione, mentre non possono impugnare la divisione già effettuata.

Infine, il D.L. 69/2013 (cd. *decreto del fare*), conv. in L. 98/2013, ha aggiunto la divisione a domanda congiunta disciplinata dal nuovo art. 791bis c.p.c.

Tale norma stabilisce che quando non sussiste controversia sul diritto alla divisione né sulle quote o altre questioni pregiudiziali, gli eredi o i condomini e gli eventuali creditori e aventi causa che hanno notificato o trascritto l'opposizione alla divisione possono, con ricorso congiunto al tribunale competente per territorio, chiedere la nomina di un notaio al quale affidare le operazioni di divisione. Se riguarda beni immobili, il ricorso deve essere trascritto.

La norma è stata inserita per snellire il lavoro dei giudici in ogni caso facendo salva la possibilità di rimettere gli atti al giudice, qualora risulti che il cd. ricorso congiunto manchi della sottoscrizione di una delle parti.



Il presente articolo è stato tratto dal volume edito da Edizioni Simone  
**AGENTE IMMOBILIARE**  
*IX Edizione, Anno 2015*

**SE VUOI LEGGERE TUTTO IL TESTO  
ACQUISTA IL VOLUME CLICCANDO QUI**