



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Divisione e scioglimento condominio: Cassazione

Autore: Redazione | 16/06/2021



L'esclusione della condominialità del bene non ne comporta in automatico la divisibilità che è possibile solo se non se ne pregiudica la destinazione d'uso.

Per la divisione del condominio, i singoli edifici devono avere caratteristiche strutturali di edifici autonomi

Ai fini dello **scioglimento del condominio** di un edificio o di un gruppo di edifici in condomini separati, è necessario che questi abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, per quanto possano continuare ad essere serviti da parti comuni insieme con gli originari partecipanti. Al di fuori di tale eccezione, ove la divisione comporti interferenze strutturali più gravi, interessanti la sfera giuridica di altri condomini, con imposizioni di limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludersi che l'edificio all'esito della divisione possa avere autonomia strutturale.

La **divisione del condominio** non può essere meramente amministrativa. Di conseguenza, non può ammettersi la divisione di un condominio sulla base nuove tabelle millesimali.

Cassazione civile sez. II, 03/09/2019, n.22041

Divisibilità o meno di un'area comune a due fabbricati appartenenti a diversi proprietari

Al fine di stabilire la divisibilità o meno di un'area comune a due fabbricati appartenenti a diversi proprietari e destinata all'accesso ai fabbricati stessi in due porzioni distinte da attribuire in proprietà esclusiva a ciascuna delle parti, il giudice del merito deve tenere conto della **diminuzione del valore complessivo dell'area** a seguito della divisione, nonché degli effetti di tale divisione sulla efficienza, funzionalità e comodità dell'accesso ai fabbricati, non potendosi mai imporre a carico di uno o di entrambi i condividenti l'obbligo di procedere a modifiche o variazioni della consistenza, ubicazione o conformazione dei fabbricati in esame, trattandosi di beni non compresi (ed insuscettibili di essere attratti) nell'oggetto della divisione, circoscritta alla sola area comune, che non può incidere sulla struttura dei menzionati fabbricati né comportare l'imposizione di oneri o limitazioni al contenuto dei diritti precedentemente esercitati o comunque

spettanti sui medesimi.

Cassazione civile sez. II, 31/01/2019, n.2983

Area non condominiale

L'**esclusione della condominialità del bene** e dunque l'inapplicabilità dell'art. 1119 c.c. - non ne comporta in automatico la divisibilità. Se infatti il bene è oggetto di comunione, ai sensi degli artt. 1111 e 1112 c.c., la divisione è possibile solo se non ne pregiudica la destinazione d'uso.

Cassazione civile sez. II, 18/02/2020, n.4014

Per la divisione del condominio, i singoli edifici devono avere caratteristiche strutturali di edifici autonomi

Ai fini dello scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici in condomini separati, è necessario che questi abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, per quanto possano continuare ad essere serviti da parti comuni insieme con gli originari partecipanti. Al di fuori di tale eccezione, ove la divisione comporti interferenze strutturali più gravi, interessanti la sfera giuridica di altri condomini, con imposizioni di limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludersi che l'edificio all'esito della divisione possa avere autonomia strutturale. La **divisione** del condominio non può essere meramente amministrativa. Di conseguenza non può ammettersi la divisione di un condominio sulla base nuove tabelle millesimali.

Cassazione civile sez. II, 03/09/2019, n.22041

Divisibilità o meno di un'area comune a due fabbricati appartenenti a diversi proprietari

Al fine di stabilire la divisibilità o meno di un'area comune a due fabbricati

appartenenti a diversi proprietari e destinata all'accesso ai fabbricati stessi in due porzioni distinte da attribuire in proprietà esclusiva a ciascuna delle parti, il giudice del merito deve tenere conto della **diminuzione del valore complessivo** dell'area a seguito della divisione, nonché degli effetti di tale divisione sulla efficienza, funzionalità e comodità dell'accesso ai fabbricati, non potendosi mai imporre a carico di uno o di entrambi i condividenti l'obbligo di procedere a modifiche o variazioni della consistenza, ubicazione o conformazione dei fabbricati in esame, trattandosi di beni non compresi (ed insuscettibili di essere attratti) nell'oggetto della divisione, circoscritta alla sola area comune, che non può incidere sulla struttura dei menzionati fabbricati né comportare l'imposizione di oneri o **limitazioni** al contenuto dei diritti precedentemente esercitati o comunque spettanti sui medesimi.

Cassazione civile sez. II, 31/01/2019, n.2983