

## **Condominio e frazionamento dell'unità immobiliare**

La Cassazione del 24.6.2016 n. 13184 ha stabilito che il frazionamento (1122 c.c.) di una unità immobiliare compresa in un condominio è legittima se non lede i diritti degli altri condomini; in assenza di un espresso divieto, le limitazioni all'esecuzione del frazionamento possono derivare solo dall'art. 1122 c.c. (*danni agli altri proprietari o ai beni comuni ex art. 1117 c.c. o opere che mettono in pericolo la stabilità, la sicurezza o il decoro delle parti condominiali ex art. 1117 c.c.*)

### **Il frazionamento in generale**

Il frazionamento è un'operazione di suddivisione di un bene (*in origine unico*) in due parti autonome ed indipendenti. Le due parti residue possono essere identiche o di diversa consistenza.

Il frazionamento deve essere distinto dalla divisione. Di solito, il frazionamento individua l'operazione materiale di separazione di un bene in origine unico; la divisione individua l'atto o il contratto con il quale due titolari del medesimo bene si ripartiscono tra loro i beni in comune ponendo fine allo stato di comunione.

Il frazionamento non presuppone una situazione di comunione, la divisione presuppone una situazione di comunione, in altri termini, mentre la divisione ha ad oggetto la ripartizione tra diverse persone di beni in comune, il frazionamento presuppone un bene di un unico proprietario e la sua successiva decisione di procedere alla separazione del bene medesimo (*ovviamente, questo non esclude che operazioni di frazionamento possano avvenire anche in sede di divisione al fine di giungere alla fine della comunione*).

Nell'ambito catastale il frazionamento è la dichiarazione resa al catasto che si è proceduto alla materiale separazione del bene immobile, con la contestuale richiesta di attribuzione di dati catastali autonomi per le due parti che risultano dopo il frazionamento.

Il frazionamento di un bene immobile richiede anche un titolo edilizio abilitativo necessario per procedere all'esecuzione delle opere edilizie necessarie al frazionamento del bene immobile.

### **Il frazionamento di un'unità immobiliare presente in un condominio**

Quando si procede al frazionamento di un appartamento (*o di altra unità immobiliare*) sita in un condominio, oltre ai problemi tipici del frazionamento (*pratica edilizia, pratica catastale ecc.*) occorre anche considerare "se" e "in che modo" il frazionamento è possibile in un condominio e come un frazionamento incide sulla vita del condominio.

### **Diritto al frazionamento in un condominio**

Il diritto di procedere al frazionamento di una unità immobiliare compresa in un condominio discende al generale diritto di proprietà e dalla facoltà e poteri che competono al proprietario del bene esclusivo di godere del bene come ritiene più opportuno (*il diritto al frazionamento non deriva dalla normativa condominio, al massimo occorre solo valutare se il diritto a frazionare può essere limitata dalle norme sul condominio*).

Un elemento che conferma, almeno in generale e in astratto, la possibilità di frazionare un appartamento può essere desunto dall'art. 69 disp att c.c. il quale ammette la revisione delle tabelle dei millesimi quando si è avuto un incremento o diminuzione delle unità immobiliari, e per incremento deve intendersi sia la presenza di nuove costruzioni, sia il frazionamento di appartamenti già esistenti.

## **Divieto contrattuale di frazionamento dell'unità immobiliare presente in un condominio**

Passando agli elementi che possono impedire il frazionamento, il primo ostacolo potrebbe derivare da un espresso divieto contenuto nel regolamento di condominio. Sul punto è opportuno osservare che l'indicazione del regolamento di condominio del numero di unità immobiliari è, al massimo, una mera descrizione delle unità immobiliari esistenti (*e delle relative quote di comproprietà*), senza che da tale descrizione possa derivare un divieto di suddivisione.

Il divieto di frazionamento, incidendo sul diritto alla proprietà limitandolo, può essere solo espresso e non desunto da altri elementi.

## **Altre ipotesi di divieto di frazionamento dell'unità immobiliare presente in un condominio**

Limiti (*di fatto*) all'esercizio del diritto al frazionamento dell'unità immobiliare resa in un condominio possono derivare dalla situazione di concreta dell'edificio. La norma a cui fare riferimento è l'art. 1122 c.c.

L'art. 1122 c.c., disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere e innovazioni nella proprietà esclusiva: tale articolo consente l'esercizio dei poteri dominicali (*del proprietario*) tra i quali rientra il diritto a frazionare il bene, se tale operazione non arreca pregiudizio (danno) alle parti comuni o alle altre proprietà esclusive (*e comunque rispetti l'altrui proprietà esclusiva*).

Quindi, quanto meno è legittima l'esecuzione di opere di suddivisione dell'appartamento, quando si rispettano i diritti degli altri condomini.

Inoltre, dall'art. 1122 c.c. si può dedurre il principio per il quale il condomino ha il diritto di godere e disporre del proprio appartamento, anche apportando modifiche o trasformazioni (*come il frazionamento del medesimo bene*) che ne possano migliorare l'utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini e dei beni condominiali (*da intendersi nel senso di non procurare danni ai beni condominiali o ledere la stabilità o la sicurezza e il decoro dell'edificio*).

## **Accertamento delle limitazioni concrete al frazionamento**

Al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, (*frazionamento*), occorre accertare se tale realizzazione abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni che ai sensi dell'art. 1102 c.c. spetta ai comproprietari.

Questa verifica deve essere effettuata in concreto e non può essere effettuata in astratto, facendo riferimento a situazione ipotetiche (*sostenendo esempio che in caso di vendita di una delle unità immobiliari risultanti dal frazionamento, l'inserimento di un nuovo nucleo familiare nell'edificio condominiale avrebbe limitato l'uso dei beni condominiali, senza procedere ad una indagine che consideri l'ubicazione, la struttura e le dimensioni dell'edificio condominiale con la descrizione in particolare delle parti comuni, in modo da accertare la potenziale compromissione dei diritti degli altri condomini per effetto del concorrente uso di un ulteriore nucleo familiare*).

## **Frazionamento e gestione dell'assemblea condominiale**

L'esecuzione del frazionamento non incide immediatamente sulle tabelle dei millesimi, infatti, la ripartizione dei millesimi di un'unica (*ed originaria*) unità immobiliare in due unità immobiliari (*derivanti dal*

frazionamento) è una valutazione che spetta al singolo proprietario o ai due ex comproprietari se il frazionamento deriva da una divisione di un bene comune.

Non è compito dell'amministratore suddividere millesimi tra i beni autonomi derivanti dal frazionamento, ma è una decisione e una valutazione (*interna*) del proprietario, infatti, il numero dei millesimi complessivi resta sempre 1000 e non si devono aggiungere altri millesimi per la nuova unità immobiliare.

Il frazionamento può incidere sulle tabelle solo indirettamente, infatti, se in seguito al frazionamento il valore reale è alterato per più di un quinto è possibile la revisione delle tabelle millesimali.

Cass., civ. sez. II, del 24 giugno 2016, n. 13184

## Dispositivo dell'art. 1122 Codice civile

Fonti → Codice civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo VII - Della comunione → Capo II - Del condominio negli edifici

<sup>(1)</sup> Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

### Note

*(1) Articolo così modificato con legge 11 dicembre 2012 n. 220.*

*Le integrazioni hanno riguardato:*

- i luoghi cui si applica la norma: l'unità immobiliare di proprietà esclusiva del condomino ovvero le parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale;*
- il tipo di pregiudizio che le opere possono determinare, con l'aggiunta del pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.*