

Il nuovo Codice Civile facile da comprendere

PROPRIETA' COMUNE

- L'istituto giuridico della proprietà comune è regolamentato dal Codice Civile (articoli 631-686);
- La proprietà comune suppone che, ai sensi di un atto giuridico o di un altro modo di acquisto previsto dalla legge, il diritto di proprietà privata ha due o più titolari,
- Le forme della proprietà comune sono le seguenti:
 - proprietatea su aliquote (comproprietà), che può essere: ▶ ordinaria o
▶ coattiva;
 - proprietà in compartecipazione (compartecipazione).

Comproprietà ordinaria

- Nel caso della comproprietà ordinaria, ogni comproprietario è il titolare esclusivo di **un'aliquota** del diritto di proprietà e può disporre liberamente in mancanza di stipulazione contraria;
- I comproprietari divideranno i benefici e sopporteranno gli oneri della comproprietà, **in proporzione della loro aliquota** del diritto;
- Ogni comproprietario ha il diritto di servirsi del bene comune nella misura in cui non cambia la sua destinazione e non porta offesa ai diritti degli altri comproprietari;
- I frutti prodotti dal bene comune spettano a tutti i comproprietari, **in proporzione della loro aliquota** del diritto;
- Gli atti di conservazione possono essere fatti senza il consenso degli altri comproprietari,
- Gli atti di amministrazione e di disposizione suppongono **l'unanimità dei consensi** dei comproprietari, con la possibilità del controllo giudiziario al fine di sostituire il consenso del comproprietario che non può/rifiuta abusivamente la stesura dell'atto di amministrazione;
- **I procedimenti giudiziari**, inclusa l'azione di rivendicazione, **possono essere esercitati da un solo comproprietario**. Le sentenze giudiziarie rese a vantaggio della comproprietà sono a profitto di tutti i comproprietari, ma le sentenze giudiziarie sfavorevoli ad un comproprietario non sono opponibili agli altri proprietari;
- si può derogare dalle regole relative alla ripartizione dei profitti e degli oneri tra comproprietari, all'esercizio in comune del diritto di servirsi del bene, agli atti di amministrazione e di disposizione tramite un contratto di amministrazione della comproprietà concluso con il consenso di tutti i comproprietari.

Comproprietà coattiva

- si trovano in comproprietà coattiva: ● i beni ritenuti parti comuni, i tramezzi comuni, i beni che si trovano in proprietà periodica, i beni rappresentanti ricordi di famiglia;
● i beni comuni necessari o utili per l'uso di due immobili vicini, siti

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

sul limite di proprietà tra di loro, come i sentieri, le fontane, le strade e le fonti;

- i beni comuni destinati all'utilizzo di due o più fondi, come la centrale termica o gli altri impianti usati per due o più immobili, una strada comune in un quartiere residenziale o altri simili beni;
- ogni altro bene comune previsto dalla legge;
- ogni comproprietario può esercitare il diritto di servirsi a condizione di rispettare la sua destinazione e di consentire l'esercizio del diritto di servirsene da parte degli altri comproprietari;
- le spese per la manutenzione e la conservazione del bene comune sono sostenute in proporzione dell'aliquota del diritto di ogni comproprietario;

Comproprietà sulle **parti comuni** degli edifici a più piani o appartamenti

- Se in un edificio o un insieme residenziale ci sono spazi destinati all'abitazione o con un'altra destinazione, con proprietari diversi, le parti dell'edificio che, essendo destinate all'utilizzo dei relativi spazi, non possono essere usate che in comune, fanno oggetto di un diritto di proprietà coattiva;
- Sono ritenuti parti comuni:
 - **il terreno sul quale si trova l'edificio**, composto tanto dalla superficie costruita, quanto da quella non costruita necessaria, in funzione della natura o della destinazione della costruzione, per garantire il suo normale sfruttamento; per l'eventuale superficie eccedente i proprietari sono i titolari di una comproprietà ordinaria;
 - **la fondazione, il cortile interiore, la struttura di resistenza, i muri perimetrali e divisori tra le proprietà e/o gli spazi comuni, il tetto, le terrazze, le scale e la tromba delle scale, i vestiboli, le cantine ed i sottosuoli non divisi, i serbatoi, le centrali termiche proprie e gli ascensori**;
 - **gli impianti** d'acqua e fognatura, elettrici, di telecomunicazioni, di riscaldamento e gas dal tubo/raccordo fino al punto di distribuzione alle parti che sono in proprietà esclusiva, *i canali pluviali, i parafulmini, le antenne collettive*, nonché altre simili parti;
 - altri beni che, secondo la legge o la volontà delle parti, sono di uso comune;
 - le canne fumarie e le torrette di ventilazione, nonché gli spazi per le lavanderie ed i vani per asciugare i panni sono ritenuti spazi comuni esclusivamente per i comproprietari che usano tali servizi in funzione del progetto dell'immobile;
- le parti comuni **possono essere assegnate ai comproprietari per l'uso esclusivo** soltanto se con ciò non sono offesi i diritti degli altri comproprietari, con il consenso di due terzi del numero di comproprietari e delle aliquote o dall'assemblea generale dell'associazione dei condomini, là dove esiste, con la stessa maggioranza;
- l'alienazione o la messa in ipoteca dell'aliquota non potrà avvenire che contemporaneamente con il diritto sullo spazio rappresentante il bene principale;
- in mancanza di una stipulazione contraria esistente nei titoli di proprietà, **le aliquote si determinano mediante il calcolo tra la superficie utile di ogni vano di abitazione e la superficie utile dei vani di abitazione dell'immobile**.
- di solito, ogni comproprietario sostiene le spese riguardanti la manutenzione, la riparazione e lo sfruttamento delle parti comuni, in proporzione della sua aliquota;
- i comproprietari sono tenuti a consentire l'accesso negli spazi rappresentanti beni principali per l'effettuazione dei lavori necessari alla conservazione dell'edificio e alla manutenzione delle parti comuni;
- in caso di distruzione dell'edificio interamente o in una percentuale superiore alla metà del suo valore, ogni comproprietario può, in mancanza di un accordo contrario, richiedere la vendita all'asta pubblica

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

del terreno e dei materiali di costruzione risultati;

- **la cessazione della destinazione di uso comune delle parti comuni** dell'edificio a più piani o appartamenti si può decidere previo motivazione a maggioranza dei due terzi del numero dei comproprietari, la cessazione della destinazione di uso comune per tali parti avvenendo per decisione dell'assemblea generale dell'associazione dei condomini adottata a maggioranza dei due terzi del numero dei comproprietari.
- rispettivamente l'immobile, la parte dell'immobile risultato/a dalla cessazione della destinazione dell'uso comune di iscrive adeguatamente sul libro fondiario in base alla documentazione catastale redatta a tal fine.

Nel caso degli edifici a più piani o appartamenti o nel caso degli insiemi residenziali composti da abitazioni individuali, ubicate in modo isolato, a fila o accoppiato, in cui ci sono proprietà comuni e proprietà individuali, la costituzione dell'associazione condominiale è obbligatoria, la quale si organizza e funziona nelle condizioni della Legge 230/2007 relativa alla costituzione, all'organizzazione ed al funzionamento delle associazioni dei condomini.

Comproprietà sui tramezzi comuni

- il muro, il fosso, nonché altro tramezzo tra due fondi sono presunti essere di proprietà comune dei vicini, se non risulta il contrario dal titolo di proprietà, da un segno della non comunione o se la proprietà comune non è diventata proprietà per usucapione;
- sono **segni della non comunione** i seguenti:
 - quando la cima di un muro è dritta e perpendicolare verso un fondo e inclinata verso l'altro fondo, il muro è presunto essere di proprietà esclusiva del proprietario del fondo verso il quale la cima del muro è inclinata;
 - quando la terra è gettata oalzata esclusivamente da una parte del fosso, si presume che il fosso è di proprietà esclusiva del proprietario del fondo sul quale la terra è gettata;
 - è ritenuto segno della non comunione ogni altro segno che porta alla presunzione che il muro è stato costruito esclusivamente da uno dei comproprietari:
- i proprietari dei fondi vicini possono essere tenuti alla costruzione di un tramezzo comune;
- le parti determinano l'altezza del muro comune, senza superare 2 metri, inclusa la cresta del muro;
- le spese di manutenzione e riparazione dei tramezzi comuni sono sostenute dai comproprietari, in proporzione del diritto di ognuno; in mancanza della partecipazione alle spese, il comproprietario rinuncia al suo diritto di proprietà sul tramezzo comune;
- ognuno dei comproprietari ha il diritto di appoggiare costruzioni o di installare travature nel muro comune, con l'obbligo di lasciare 6 centimetri verso l'altro comproprietario e senza affliggere il suo diritto di appoggiare le sue costruzioni o di installare le proprie travature nel muro comune;
- il muro può essere alzato oltre il limite del muro comune da qualunque dei comproprietari, con l'obbligo di sostenere da solo tali spese, nonché le spese di riparazione della parte comune del muro a seguito del fatto che è stato alzato;

Proprietà comune in compartecipazione

- la proprietà comune in compartecipazione esiste allorché, per effetto della legge o in base ad un atto giuridico, il diritto di proprietà appartiene contemporaneamente a più persone, **senza che una di loro sia il titolare di una certa aliquota** del diritto di proprietà sul bene o sui beni comuni.

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.