

PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO

ART. 1128 C.C.

- 1. Perimento totale**
- 2. Perimento parziale**
- 3. Giurisprudenza annotata**

Generalità

L'art. **1128 c.c.** stabilisce che se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.

Quanto all'ambito di applicabilità della norma, va precisato che il perimento dell'edificio deve dipendere da *fatti estranei alla volontà dei condòmini*, sicché rientrano nella fattispecie i crolli dovuti a *vetustà, difetti di manutenzione, esplosioni o disastri naturali* (es. sisma). Rimane, invece, estranea all'ambito di applicabilità della norma l'ipotesi di demolizione dell'edificio, per volontà dei condòmini, a scopo di ricostruzione, salvo che la demolizione si sia resa necessaria per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio, che avrebbero potuto cagionare danni a persone e cose (Cass. 28-6-1980, n. 4102).

L'art. **1128 c.c.** prende in esame due diverse ipotesi: il 1° co. prevede il caso in cui l'edificio sia perito *totalmente* o il suo valore sia ridotto a non oltre un quarto di quello originario, mentre il 2° co. prevede il perimento di una *parte minore dell'edificio*, ovvero inferiore ai tre quarti. Il problema da affrontare, dunque, è quello relativo alla determinazione del valore della parte dell'edificio che sia perita. La soluzione che ha raccolto i maggiori consensi in dottrina¹ è quella in base alla quale è necessario avere riguardo al *valore che l'edificio aveva prima della distruzione*, senza considerare il suolo.

1. Perimento totale - Nel caso di perimento totale o dei tre quarti, il condominio si estingue ed al suolo e ai materiali di risulta si applicano le regole sulla comunione. Di questi ultimi beni ciascun condòmino può chiedere la *vendita all'asta*, salvo che sia diversamente convenuto. La relativa deroga può risultare, oltre che dal titolo, da un contratto o dal regolamento approvato da tutti i condòmini.

¹ Visco, Salis, Peretti, Griva, Terzago

La ricostruzione del fabbricato può avvenire solo con la *unanime volontà* dei condòmini, cioè in seguito ad accordi tra di loro, essendosi esaurito il potere deliberativo dell'assemblea. I condòmini dissenzienti non sono vincolati a contribuire alle spese di ricostruzione ².

Viene da domandarsi, tuttavia, cosa succeda nel caso in cui la ricostruzione sia eseguita su iniziativa di uno o alcuni dei condòmini, senza il consenso degli altri. Secondo la giurisprudenza ciascun condòmino ha il diritto di ricostruire, qualora ciò si rendesse necessario per il godimento di parti di proprietà esclusiva, oltre a queste ultime, anche parti originariamente di proprietà comune o di proprietà esclusiva di altri condòmini. Perciò ove uno dei condòmini proceda di sua esclusiva iniziativa alla ricostruzione secondo le caratteristiche sostanziali del fabbricato preesistente ed in modo da riprodurre le singole unità immobiliari che vi erano comprese, gli altri non possono chiedere la demolizione della costruzione, ma hanno l'alternativa tra il *cedere* al costruttore le loro quote o il *concorrere alle spese di ricostruzione* e riavere le loro unità immobiliari. Non può, invece, parlarsi di ricostruzione nel caso in cui un condòmino occupi il suolo comune di risulta con parte di un *edificio diverso*, da lui costruito su un'area attigua di sua proprietà esclusiva. Con la conseguenza che gli altri condòmini possono chiedere, a norma dell'art. 2933 c.c., la *riduzione in pristino* relativamente al suolo comune illegittimamente occupato ³.

Con il perimento totale dell'edificio il condominio viene meno e permane solo la comunione sul suolo e sui materiali di risulta. Se il fabbricato viene ricostruito come era in precedenza, si ripristina il condominio, mentre nel caso di ricostruzione eseguita ad iniziativa di alcuni soltanto dei condòmini, con caratteristiche sostanziali diverse da quelle del preesistente fabbricato il condominio stesso *non rinasce* e quanto edificato costituisce un'opera realizzata sul suolo comune, come tale soggetta alla disciplina della accessione e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo⁴

2.Perimento parziale - L'art. 1128, 2° co., c.c. prevede l'ipotesi del perimento di una parte dell'edificio inferiore ai tre quarti del suo valore. In tale ipotesi l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. Il fatto che la norma parli espressamente di «assemblea dei condòmini» è sufficiente per affermare che con il perimento parziale dell'edificio *il condominio ed i suoi organi non vengono meno*.

² Sforza

³ Cass. 21-10-1974, n. 2988

⁴ Cass. 3-10-1991, n. 10314

La delibera che stabilisca la ricostruzione dell'edificio deve essere adottata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, 2° co., c.c.). L'assemblea può deliberare soltanto la ricostruzione delle parti comuni ma non il rifacimento dei singoli piani, inerendo quest'ultimo alla sfera individuale di ciascun condòmino, salvo che la sua mancata realizzazione impedisca la ricostruzione delle stesse parti comuni. Il condòmino

dal canto suo, non è obbligato a ricostruire la propria unità immobiliare, salvo che ciò si renda indispensabile al fine della ricostruzione di parti comuni dell'edificio.

La mancanza della delibera assembleare di ricostruzione o, addirittura, l'esistenza di una delibera contraria, non impedisce ai singoli condòmini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie al godimento di esse ⁵. Parte della giurisprudenza ha tuttavia affermato che l'assemblea dei condòmini ha un vero e proprio *obbligo* di deliberare la ricostruzione delle parti comuni, con la conseguenza che il condòmino ha il diritto di pretendere che tali opere siano compiute ⁶

Indennità di assicurazione - L'art. 1128, 3° co., c.c. stabilisce che l'indennità corrisposta per l'assicurazione delle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste. Tale indennità viene, in tal modo, vincolata alla ricostruzione delle parti per le quali l'assicurazione era stata contratta, con divieto per la maggioranza (ma non per l'unanimità) di distoglierla ad altri scopi. Questa possibilità deve tuttavia ammettersi nell'ipotesi in cui la maggioranza dei condòmini decida di non ricostruire. Ai sensi dell'ult. co. dell'art. 1128 c.c., il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti. Tale obbligo, in mancanza di spontanea adesione, può essere imposto giudizialmente ⁷. Per la cessione è necessaria la forma scritta.

3. Giurisprudenza annotata

Comunione e condominio

In ipotesi di perimento totale o parziale dell'edificio in condominio, anche inferiore ai tre quarti del suo valore, ciascun condomino ha il potere di ricostruire le parti comuni del fabbricato, che siano andate distrutte e che siano indispensabili per ripristinare l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale, nell'esercizio non di un diritto di superficie, ma di facoltà inerenti alla proprietà esclusiva ed a quella condominiale, in quanto tali non suscettibili di prescrizione per non uso ⁸.

⁵ Cass. 25-10-1980, n. 5762

⁶ Cass. civ. 2-8-1968, n. 2767.

⁷ Sforza

⁸ Cass. civ. sez. VI 14 settembre 2012 n. 15482

Il diritto di ciascun condomino a ricostruire le parti comuni dell'edificio che siano andate distrutte e che siano indispensabili per ripristinare l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale, esprime il coevo esercizio di facoltà inerenti alla proprietà esclusiva e a quella comune, facoltà che come tali sono insuscettibili di prescrizione, in base al principio per cui in "facultativis non datur praescriptio".

Nell'ipotesi di perimento di un edificio in condominio, quest'ultimo viene meno e permane soltanto la comunione sul suolo, con la conseguenza che, ove il fabbricato venga ricostruito in maniera difforme da quello preesistente, il condominio non rinasce e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione, e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di un accordo tra le parti ⁹

L'art. 12 comma 3 l. 14 maggio 1981 n. 219 (ora trasfuso nell'art. 15 comma 3 d.lg. 30 marzo 1990 n. 76) - il quale sancisce, in deroga a quanto implicitamente stabilito dall'art. 1128 c.c., la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale approvate con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., nel caso in cui tale delibera autorizzi la ricostruzione o la riparazione di edifici distrutti o danneggiati da eventi sismici, non ha un'efficacia limitata alle parti comuni dell'edificio, ma trova applicazione anche con riguardo a quelle porzioni del fabbricato che rientrano nella proprietà esclusiva di ciascun condomino; invero, stando al tenore letterale e logico del succitato articolo, la ricostruzione è un fenomeno unitario, il quale coinvolge l'edificio condominiale nella sua interezza, non essendo possibile scindere, sul piano progettuale e realizzativo, le opere relative alle parti in proprietà esclusiva; conseguentemente, il riferimento, contenuto nella norma, alle "deliberazioni condominiali relative all'opera di ricostruzione", deve essere inteso con riguardo alla totalità del fabbricato, senza alcuna distinzione tra parti comuni e parti esclusive.

Tribunale Potenza 09 marzo 2010 n. 266

Il perimento, totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio condominiale, determina l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto, in quanto viene meno il rapporto di servizio tra le parti comuni mentre permane tra gli ex condomini soltanto una comunione pro indiviso dell'area di risulta, potendo la condominialità essere ripristinata solo in caso di ricostruzione dell'edificio in modo del tutto conforme al precedente. Ne consegue che, in caso di ricostruzione

⁹ Cass. Civ. sez. II 16 marzo 2011 n. 6198

difforme, la nuova costruzione sarà soggetta esclusivamente alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà apparterrà ai comproprietari dell'area di risulta in proporzione delle rispettive quote. (Nella fattispecie, riguardante un palazzo andato distrutto a causa dei bombardamenti nell'ultimo conflitto bellico, la Corte ha confermato la pronuncia di secondo grado che aveva escluso il diritto alla sopraelevazione in capo ad uno dei comproprietari, perché la nuova costruzione era stata edificata con un piano in meno rispetto alla precedente, e non poteva applicarsi il regime giuridico del condominio).

Cassazione civile sez. II 20 maggio 2008 n. 12775

L'obbligo del condomino, che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio perito in tutto o in parte, di cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti comuni, stabilito dall'art. 1128 c.c., presuppone che la ricostruzione sia materialmente e giuridicamente possibile e che il relativo progetto non comporti difformità o varianti rispetto alle precedenti strutture edilizie, che possano in concreto portare un pregiudizio al suo diritto di proprietà esclusiva o condominiale. Ne deriva che, nel caso in cui la ricostruzione dell'immobile non sia consentita dalla disciplina urbanistica ovvero in quello in cui non siano specificati i criteri e le modalità del ripristino delle parti comuni deliberato da alcuni condomini o dall'assemblea di condominio, non sono ipotizzabili tanto il rifiuto di un condomino a partecipare alla ricostruzione quanto il suo obbligo di cedere i propri diritti, anche se il suo dissenso dall'altrui volontà si sia manifestato allo stato in modo inequivoco.

Cassazione civile sez. II 17 luglio 2007 n. 15928

Nel caso di perimento di una parte dell'edificio che rappresenti meno dei 3/4 del suo valore, l'assemblea condominiale, mentre sarebbe tenuta a deliberare la ricostruzione, rimane pur sempre libera di decidere, nella pienezza dei suoi poteri discrezionali "circa" la medesima (come testualmente si esprime il comma 2 art. 1128 c.c.), e cioè sulle concrete modalità (tecniche, statiche ed estetiche), sui tempi e sulle spese della ricostruzione, tanto che l'art. 1136 c.c. richiede all'uopo espressamente una maggioranza qualificata, senza che il giudice possa egli stesso ordinare la ricostruzione delle parti comuni perite, sindacando il merito, l'opportunità e l'equità della deliberazione.

Tribunale Termini Merese 13 febbraio 2007 n. 16

L'art. 1128, comma 4, c.c. ("il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà ... ") non trova applicazione - senza che rilevi che il perimento dell'edificio sia stato totale piuttosto che parziale -

nell'eventualità in cui, con un accertamento di merito, insindacabile in sede di legittimità, il giudice del merito accerti che il condomino non si sia opposto alla ricostruzione, ma abbia manifestato la volontà di procedervi solo a condizione che la stessa avvenga in maniera conforme ai progetti presentati che ricalcano la tipologia preesistente e secondo trasparenti e ben chiare indicazioni di spesa. Deriva da quanto precede, pertanto, che in una tale eventualità deve essere riconosciuto al singolo condomino il diritto di proprietà esclusiva sulle parti. del ricostruito edificio in proporzione corrispondente alla sua quota di partecipazione alla comunione dell'area di sedime.

Cassazione civile sez. II 30 ottobre 2006 n. 23333