

**Sezioni unite.** Anche se li costruisce uno solo

# Immobili su suoli comuni a tutti i comproprietari

**Angelo Busani**

■ Se uno dei comproprietari edifica una costruzione sul suolo comune, la costruzione diviene di proprietà comune dei comproprietari del suolo, ciascuno in ragione della sua quota di partecipazione alla comunione del suolo. Ciò, per effetto del cosiddetto principio di accessione, di cui all'articolo 934 del Codice civile, per il quale la costruzione effettuata su un dato suolo diviene di proprietà del proprietario del suolo. Lo hanno deciso le Sezioni unite della Cassazione nella sentenza 3873 del 16 febbraio 2018.

La sentenza, inoltre, sancisce che ciascuno dei comproprietari ha il diritto di pretendere la demolizione (*ius tollendi*) della costruzione eretta sul suolo comune, a meno che, in qualsiasi forma, sia un comproprietario che abbia dato il consenso alla costruzione sul suolo comune. Se poi il diritto alla demolizione non sia esercitato (o non sia esercitabile) i comproprietari del suolo, divenuti comproprietari della costruzione, sono tenuti – secondo le Sezioni unite – a rimborsare, pro-quota, il comproprietario costruttore per le spese sostenute per l'edificazione.

La sentenza risolve, a favore della giurisprudenza di legittimità finora minoritaria, un contrasto tra alcune sentenze delle Sezioni semplici: in un minor numero di casi, di data più remota (ultima la sentenza 1543/1999), la Cassazione aveva deciso nel senso ora accolto dalle Sezioni unite; in un maggior numero di casi, più recenti (ultima la sentenza 1556/2011), la Corte aveva ritenuto che il principio di accessione opererebbe solo quando a costruire è un "terzo" rispetto ai proprietari del suolo (quando invece il comproprietario che costruisca sul suolo comune non potrebbe essere considerato un "terzo" estraneo rispetto al suolo che viene edificato).

Seguendo questa tesi, la giurisprudenza ora smentita dalle Sezioni unite aveva ritenuto che il caso della costruzione eseguita da uno dei comproprietari sul

suolo comune non avrebbe potuto essere regolata con il principio di accessione, ma avrebbe dovuto invece essere regolata dalla disciplina generale in materia di comunione, la quale configurerebbe una deroga al principio dell'accessione. Nel senso che la nuova costruzione:

■ sarebbe di proprietà comune a tutti i comunisti se eseguita in conformità alle regole del condominio, cioè con il rispetto delle norme sui limiti del comproprietario all'uso delle cose comuni;

■ apparterebbe, invece, solo al comproprietario costruttore se eseguita in violazione della disciplina condominiale (è il caos della cosiddetta costruzione illegittima).

Queste conclusioni vengono ora smentite dalle Sezioni Unite, per una pluralità di ragioni tra le quali, principalmente, l'osservazione secondo cui non vi è alcun indizio nella legge per ritenere che l'accessione operi soltanto quando sia un terzo a edificare sul fondo altrui, essendovi invece una pluralità di indici che inducono a ritenere l'accessione operativa anche se sia uno dei comproprietari a edificare sul suolo comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il contrasto risolto

### 01 | MINORANZA VINCENTE

Secondo l'indirizzo più datato è minoritario in Cassazione, la proprietà di un edificio costruito su un suolo in comproprietà va a tutti i comproprietari del terreno. Vale quindi il principio di accessione (articolo 934 del Codice civile), ora riconosciuto anche dalle Sezioni unite

### 02 | MAGGIORANZA

Secondo le sentenze più recenti ora smentite, invece, si sarebbero applicati i principi della comunione