

COME SI DIVENTA SOCI DELLA COMUNIONE?

I **modi di acquisto della proprietà**, ossia dei fatti giuridici che hanno per effetto l'acquisto della proprietà di un bene sono tassativamente determinati dalla legge e possono distinguersi in "originari" e "derivativi": tra i modi di acquisto a titolo derivativo della proprietà, si distinguono gli atti "*inter vivos*" o "*mortis causa*".

Nel primo caso "*inter vivos*" si tratta di **contratti traslativi della proprietà** (come ad esempio la compravendita), di **donazioni** o di **trasferimenti coattivi** (come ad esempio l'espropriazione).

Nel secondo caso "*mortis causa*" si tratta di **successione a causa di morte**.

Nel primo caso l'art. 5 del Regolamento prevede che "*alla Comunione potranno in futuro partecipare tutti coloro che diverranno proprietari, per future costruzioni, di beni immobili siti nel Comprensorio ... serviti direttamente o indirettamente (dalle reti oggetto della Comunione stessa). In tal caso con la conseguente modifica di tutte le quote proporzionali di comproprietà dei partecipanti. La partecipazione diviene effettiva dal momento in cui dette persone divengono proprietarie della quota di beni comuni loro spettante in forza di precedente contratto direttamente o indirettamente intervenuto con la Soc. p. Az. CEMADIS*".

Ciò premesso, occorre soffermarsi su come si diventa comproprietari della quota di beni comuni, secondo l'art. 1103 c.c. - *Disposizione della quota* - che recita: "*Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota*".

Con l'atto Porcile del 1982 la Cemadis s.p.a. cedeva e traferiva la complessiva quota indivisa di comproprietà pari a mc 707.750,83, su un totale di mc 739.086,24, e si riservava la proprietà di mc 31.335,41 da destinare, con successivi atti, agli altri proprietari di immobili del Comprensorio della Pineta di Arenzano non intervenuti all'atto, così che anch'essi potessero in futuro diventare soci della Comunione.

In tal caso, l'acquirente diventa esso stesso partecipante alla comunione in luogo del precedente comunista e subentra in tutta la sua posizione giuridica¹. L'atto di alienazione di una quota della comunione immobiliare è soggetto alla forma scritta e alla trascrizione (anche se la mancata

¹ Gli artt. 12 e 15 del Regolamento stabiliscono poi che "*In caso di trasferimento parziale o totale di proprietà o di trasferimento di diritti reali o personali di godimento, il socio deve includere nell'atto di trasferimento, con obbligo di trascrizione, l'obbligo per il subentrante di partecipare alla Comunione, con contestuale accettazione del presente Regolamento. Il socio cedente deve altresì comunicare alla Comunione, entro 60 giorni dalla data del trasferimento, le generalità e la residenza anagrafica dell'acquirente e gli estremi dell'atto di trasferimento. In caso di omissione anche di uno dei suddetti adempimenti, il cedente, in solido con il subentrante, rimarrà responsabile degli oneri e gravami della gestione inerenti la proprietà ceduta*" e che "*La qualità di socio si perde quando venga a mancare il presupposto del titolo di proprietà o equiparato. Tale perdita non implica automaticamente la manleva di obblighi nei confronti della Comunione, che si verifica solo quando siano soddisfatti gli adempimenti prescritti dal presente regolamento, ferme le obbligazioni maturate a carico del socio sino al giorno del trasferimento di proprietà*".

trascrizione non pregiudica il diritto dell'acquirente a partecipare alla gestione delle cose comuni) senza che sia necessaria alcuna preventiva deliberazione dell'assemblea dei comunisti.

L'art. 14 del Regolamento introduce legittimamente (deroga espressa ex art. 1100 c.c.) un limite alla libertà di cedere ad altri la propria quota e precisamente: *“Il socio non può rinunciare di far parte della Comunione; resta in ogni caso a suo carico ogni obbligazione come previsto dall'art. 1118 c.c. secondo comma”*. Pertanto, **la quota di proprietà comune è inalienabile salvo nell'ipotesi in cui il singolo comunista decida di vendere o donare la propria unità immobiliare a un terzo oppure si verifichi l'evento morte. E' questo il caso degli “eredi” dei firmatari dell'atto Porcile del 1982**, che hanno acquisito per successione il diritto di comproprietà sulla cosa comune e, conseguentemente, la titolarità di “soci” della Comunione, a titolo derivativo (dagli originari firmatari).