

LA COMUNIONE PUÒ VENDERE I BENI COMUNI?

Nel caso in cui si reputi opportuno o necessario vendere i beni comuni a terzi, per es. al Comune di Arenzano oppure si voglia sottrarli all'utilizzo esclusivo in favore dei soci, l'articolo 1108 comma 3 c.c. - Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione - prevede che: ***“E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune”***.

Gli atti di autonoma disposizione della cosa comune sono consentiti all'unanimità perché incidono sui diritti individuali dei compartecipi¹; è dunque necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti, espressa in sede assembleare o anche al di fuori², perché sia possibile procedere a un atto di alienazione della cosa comune.

In virtù dell'art. 1350 c.c., cui fa rinvio implicito l'art. 1108 c.c., gli atti che trasferiscono la proprietà di beni immobili devono farsi per iscritto, tramite atto pubblico o scrittura privata, a pena di nullità, pertanto, **perché la vendita di quota della cosa comune da parte di tutti i partecipanti sia valida ed efficace è necessario che sia fatta con un unico contratto al quale partecipino tutti i comproprietari³.**

Mentre l'atto Porcile nulla prevede al riguardo, il Regolamento della Comunione, all'art. 55, stabilisce che *"La destinazione dei beni comuni non è modificabile. E' vietato scorporare o alienare in tutto o in parte beni comuni e le loro porzioni ed assegnarli in proprietà o in semplice possesso a qualsiasi titolo, gratuito od oneroso, a singoli partecipanti alla Comunione o a gruppi di essi o a terzi"*.

FAQ - Redazione a cura del Presidente avv. Mauro Rotunno

¹ Cassazione civile, sez. II, sentenza 16 gennaio 2014 n. 821 *“Ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c. (applicabile al*

Cassazione civile, sez. II, sentenza 14 giugno 2013 n. 15024 “(in tema di comunione) per la costituzione di diritti reali sulle parti comuni è necessario il consenso di tutti i condòmini, che non può essere sostituito da una deliberazione assembleare a maggioranza e dal decorso del tempo necessario a consolidarla”.

² Corte di Cassazione, sentenza 30 marzo 1993 n. 3865.

³ Rubino, *La compravendita*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXIII, Milano, 1971.