

Codice Civile

Libro Terzo  
Della proprietà

Titolo VII  
Della comunione

Capo I - Della comunione in generale (artt. 1100-1116)  
Capo II - Del condominio negli edifici (artt. 1117-1139)

Capo I  
Della comunione in generale

Art. 1100.  
Norme regolatrici.

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone se il titolo o la legge non dispone diversamente si applicano le norme seguenti.

---

Cfr. Cassazione Penale, SS.UU., sentenza 29 novembre 2007, n. 24657 in Altalex Massimario.

Art. 1101.  
Quote dei partecipanti.

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

Art. 1102.  
Uso della cosa comune.

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

---

Giurisprudenza

Cortile condominiale: sosta del veicolo, anche se breve, può costituire abuso, Cassazione civile, sez. VI, ordinanza 18 marzo 2019 n° 7618.

Corte d'Appello, Milano, sez. III, sentenza 18 maggio 2017 n° 2145, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 17 luglio 2007, n. 15913, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 19 dicembre 2007,

n. 26796, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 21 aprile 2008, n. 10324, Tribunale di Lecce, sez. Maglie, sentenza 21 giugno 2008, n. 211, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 21 gennaio 2009, n. 1547 e Tribunale di Bari, sez. III civile, sentenza 29 ottobre 2009, n. 3237 in Altalex Massimario.

Art. 1103.

Disposizione della quota.

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI.

Art. 1104.

Obblighi dei partecipanti.

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto.

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

---

Cfr. Cassazione Civile, sez. II, sentenza 9 novembre 2009, n. 23691 in Altalex Massimario.

Art. 1105.

Amministrazione.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente.

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.