

Tutti i comproprietari di un suolo acquisiscono l'edificio costruito da uno di loro

11 Aprile 2018

Il proprietario di un suolo diventa automaticamente proprietario della costruzione che su di esso viene realizzata. Cosa accade però se si costruisce sul suolo comune, ma gli altri comproprietari non hanno preso parte alla realizzazione dell'opera? Lo ha spiegato la Corte di Cassazione con la sentenza 3873/2018.

Il proprietario del fondo diventa proprietario della costruzione

I giudici hanno risolto il caso spiegando il concetto di accessione, cioè l'istituto in base al quale il suolo "attrae" tutto ciò che è sopra incorporato. In altre parole, il proprietario del suolo è proprietario anche dei beni che lì si trovano.

Se, quindi, su un terreno viene costruito un immobile, il proprietario del terreno diventa anche proprietario della costruzione realizzata.

Le cose non cambiano quando ci sono più proprietari e solo uno di essi edifica. Tutti i comproprietari del terreno diventano proprietari della costruzione nel rispetto delle quote spettanti a ciascuno.

Proprietario del fondo e della costruzione, il caso

Nel caso preso in esame dalla Cassazione, una società e un privato, comproprietari di un fondo, avevano chiesto lo scioglimento della comunione dei beni. Il privato sosteneva che, nella liquidazione della sua quota, dovesse essere conteggiato anche l'edificio realizzato dalla società.

Di parere opposto la società, che sosteneva di essere l'unica ad aver curato la realizzazione dell'edificio.

La Cassazione ha dato ragione al privato sostenendo che “ammettere che i comproprietari non costruttori possano perdere la proprietà della cosa comune per il sol fatto dell’iniziativa di altro comproprietario, darebbe luogo a una sorta di espropriazione della proprietà privata in assenza di un interesse generale e senza indennizzo”.

Sono tuttavia possibili accordi diversi tra le parti. Solo in questi casi si può derogare al principio dell’accessione e decidere che uno solo dei comproprietari del fondo diventi proprietario della costruzione.