



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE
PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Prof. Avv. Maricarla Giorgetti
Avv. Piera Pellegrinelli

4 novembre 2019

Definizione:

Si ha un condominio allorquando in un medesimo edificio coesistono più unità immobiliari di proprietà esclusiva di singoli condomini e parti comuni strutturalmente e funzionalmente connesse al complesso delle prime

- E' discussa la natura giuridica:

teoria della proprietà distinta (o contitolarità)

teoria della proprietà collettiva

teoria dell'ente di gestione

La normativa si rinviene:

- Libro III, relativo alla proprietà e, più nello specifico, il Capo II del Titolo VII del Codice Civile

• Il Condominio è nozione diversa dalla Comunione per:

- Indivisibilità

- presenza di un vincolo di destinazione

- presenza di un'articolata e complessa

- organizzazione di gestione delle cose e dei servizi comuni

- preminenza dell'interesse collettivo sugli interessi individuali

Art. 1117 c.c.

“Parti comuni dell’edificio”

“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;



2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”

Diritti dei condomini:

Il singolo condomino **può**:

- far uso delle parti comuni (cd. uso promiscuo), purchè non compia attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulla loro destinazione d'uso (art. 1117-*quater* c.c.), non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso, non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza ed al decoro architettonico dell'edificio, non impedisca o limiti l'esercizio, da parte di un altro condomino, dei diritti dallo stesso vantati sulla porzione di sua proprietà esclusiva, secondo quanto stabilito per la comunione ordinaria dall'art. 1102, co. 1, c.c.;

- sempre nei suindicati limiti, apportare alle parti comuni modificazioni funzionali ad un miglior godimento della propria unità immobiliare (ad esempio, aprire una porta nel muro condominiale per più comodamente accedere all'appartamento di proprietà individuale).

Il singolo condomino **non può**:

- ad esempio, al fine di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese condominiali, rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (art. 1118, co. 2, c.c.);

- disporre (ad esempio, alienandole, ipotecandole, ecc...) delle parti comuni nella loro totalità e, diversamente da quel che accade in tema di comunione ordinaria, neppure della propria quota su di esse (ad esempio, il singolo condomino non può cedere a terzi la propria quota di comproprietà sul cortile comune), se non congiuntamente alla porzione immobiliare di proprietà esclusiva;
- disporre della porzione immobiliare di sua proprietà esclusiva, se non unitamente alla quota di comproprietà sulle parti comuni;

- nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio

Indivisibilità delle parti comuni

art. 1118 c.c.

- *“Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene”*

Il condominio, avendo carattere necessario,
ha durata perpetua.

Lo scioglimento

può essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prevista dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. purché gli intervenuti possiedano almeno metà delle quote oppure può essere deciso dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari della parte dell'edificio di cui è richiesta la separazione, a mente di quanto previsto dall'art. 61 delle disposizioni di attuazione del codice civile.