



Le parti comuni dopo la Riforma del Condominio

Elenco ragionato delle “nuove” parti comuni a seguito dell’entrata in vigore della Riforma del Condominio.

Si tratta di **un elenco non esaustivo**, poiché le parti comuni possono essere individuate in maniera derogatoria anche dal regolamento condominiale predisposto dal costruttore e accettato da tutti i condomini, da una convenzione intercorsa tra i condomini o dal regolamento condominiale approvato all’unanimità e la totalità dei partecipanti al condominio.

Elenco delle parti comuni dopo la Riforma del Condominio e relativa definizione.

1) Suolo su cui sorge l’edificio:

il suolo dove sorge l’edificio, al quale fa riferimento l’art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l’intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l’area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest’ultimo (Cassazione civile, sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119).

2) Fondazioni:

le fondazioni sono le strutture su cui poggia l’intera struttura sovrastante del fabbricato

3) Muri maestri:

i muri maestri sono quelli destinati a sorreggere l’edificio e pertanto costituiscono parti essenziali per l’esistenza del fabbricato (Cassazione civile, sez. II, 19 novembre 1993, n. 114359)

4) Pilastrini e travi portanti:

5) Tetti:

il tetto è la struttura destinata a copertura della parte sottostante dell’edificio condominiale.

6) Lastrico solare:

il lastrico solare può essere definito come quella superficie piana che è posta alla parte superiore dell’edificio condominiale che svolge essenzialmente la funzione di copertura e di protezione dell’edificio stesso.

7) Scale:

struttura fissa a gradini che permette di salire o scendere da un livello all’altro dell’edificio condominiale.

8) Portoni di ingresso:

sono le porte che mettono in comunicazione l’interno dell’edificio con la strada.

9) Vestiboli:

i vestiboli sono spazi posti tra il portone d’ingresso e l’interno del palazzo.

10) Anditi:

per andito si intende lo spazio destinato al passaggio per accedere agli appartamenti e alle parti comuni.



11) Portici:

struttura architettonica formata da una serie di colonne o pilastri che sorreggono una copertura, talora ad archi, appoggiata sul lato opposto a un muro continuo o a un'altra serie di colonne.

12) Cortili:

il cortile è quell'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o più edifici, destinata a dare aria e luce agli ambienti circostanti e a consentire il passaggio per accedere alle singole unità immobiliari.

13) Facciate:

la facciata è l'involucro esterno e visibile dell'edificio, costituito dai muri perimetrali.

14) Aree destinate a parcheggio:

spazi esterni o interni all'edificio destinati a consentire la sosta dei veicoli.

15) Ascensori:

16) Pozzi e cisterne:

17) Impianti idrici e fognari:

18) Sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento aria, ricezione radio televisiva ecc.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano