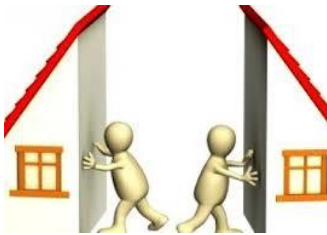




GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Scioglimento del Condominio

Nelle grandi realtà condominiali, nasce l'esigenza da parte dei proprietari stessi di dividersi dall'insieme complessivo, per creare unità condominiali distinte e separate, più snelle e di conseguenza più facili da organizzare e gestire.

Lo scioglimento del Condominio è regolato dagli articoli 61 e 62 delle disposizioni d'attuazione del Codice Civile.

Art. 61

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice c. *(Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio)*, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 62

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice c.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice c. *(Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio)*.

I presupposti necessari per lo scioglimento del Condominio, ai sensi il primo comma dell'articolo 61 disp. att. c. c. sono:

- che il Condominio oggetto di scioglimento sia costituito da un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi;
- che tale edificio o gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi.

Si tratta quindi di una facoltà esercitabile a condizione che vi sia autonomia degli edifici, da intendersi "secondo la giurisprudenza" in senso strutturale, resta pertanto escluso che la separazione si concreti in un'autonomia meramente amministrativa.

Ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c., e del comma due dell'articolo 62 disp. att. c.c., lo scioglimento può essere anche solo parziale, esso può aver luogo anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 c.c.

Tipo fabbricati autonomi dal punto di vista strutturale e statico, trattandosi di edifici interi dal piano terra sino all'ultimo piano, con autonomi impianti di servizi (energia elettrica, riscaldamento, acquedotto, fognatura) e privi di compenetrazioni di altre proprietà comuni o individuali, pur nella permanenza della comunione con gli originari comproprietari di alcuni beni



ex art. 1117 c.c., tra cui il portone e l'androne di ingresso, un cortile interno e l'impianto fognario di smaltimento delle acque meteoriche".

Qualora il condominio non si può dividere senza modificare luoghi, locali o dipendenze, il comma due dell'art. 62 disp. att. c.c. richiede che lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prevista dal comma cinque dell'art. 1136 del c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio).

Lo scioglimento può essere disposto dall'Autorità giudiziaria, su domanda di almeno un terzo (calcolato sul numero dei comproprietari e non sulla quota di valore rappresentata da ciascuno) dei comproprietari dell'edificio o di quella parte dell'edificio di cui si chiede la separazione.

Lo scioglimento determina i seguenti effetti:

- ex art. 61, comma 1, disp. att. c.c., i proprietari di ciascuna parte risultante dallo scioglimento possano costituirsi in condominio separato; si tratta di un effetto che si produce ipso iure, non pare quindi necessario un atto costitutivo in tal senso;
- la disciplina d'uso delle cose eventualmente rimaste in comune ex art. 62 comma 1, disp. att. c.c., può formare oggetto di particolare regolamento circa le spese e gli oneri relativi, in alternativa e in via residuale resta operante la disciplina di cui agli articoli 1117 ss. c.c.; in ogni caso le spese che interesseranno dette cose rimaste comuni dopo lo scioglimento restano di competenza dell'assemblea unitaria originaria.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano