



*Abito in un condominio composto di diversi edifici che hanno in comune solo un parco giochi, un grosso cortile adibito a parcheggio e il viale d'accesso con cancello e illuminazione. Alcuni di noi vorremmo eliminare il condominio generale per lasciar gestire le parti rimanenti in comune ai soli amministratori che verrebbero nominati per i singoli condomini che si verrebbero a creare. Abbiamo già dato mandato all'attuale amministratore di procedere in tal senso: lei cosa ne pensa?*

Egregio Lettore,

di solito il condominio ha una durata illimitata: può subire modifiche, ma sono rari i casi in cui può essere estinto completamente in quanto spesso restano delle parti di natura comune (proprio come per il caso che mi ha esposto).

Lo scioglimento del condominio viene regolamentato dagli art. 61 e 62 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

L'art. 61 statuisce che un edificio, o un gruppo di edifici appartenenti a diversi proprietari, può essere diviso in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi, per ciascuna delle quali i proprietari andranno a costituirsi come condominio autonomo.

Tale articolo viene riconosciuto dalla giurisprudenza come deroga di natura eccezionale al principio per il quale la divisione di un bene può essere attuata solo con il consenso unanime di tutte le parti. Infatti, lo scioglimento del condominio (ovvero del super-condominio), oltre ad ottenersi con ricorso all'autorità giudiziaria da parte di almeno un terzo dei proprietari di quella porzione di edificio che intende separarsi per costituirsi in condominio autonomo, può essere anche deliberato con la maggioranza del 2° comma dell'art. 1136, quindi con i voti della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei millesimi del valore dell'intero condominio.

Se la divisione dovesse implicare delle modifiche da apportare allo stato dei luoghi, lo scioglimento del super-condominio necessita della deliberazione assembleare riportante i voti prescritti dal comma 5 dell'art. 1136, ovvero trattandosi di innovazione la delibera potrà ritenersi valida se adottata con i voti della maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno i 2/3 del valore millesimale dell'intero.

Invece, se per ottenere lo scioglimento bisognerà ricorrere alle Autorità giudiziarie, il terzo dei proprietari di quella parte di super-condominio che intende costituirsi in condominio autonomo dovrà necessariamente citare in giudizio tutti i restanti partecipanti al super-condominio. A conferma di ciò la sentenza n. 1460 del 23/01/2008 emessa dalla Corte di Cassazione la quale

## Amministrazioni condominiali

Scritto da Vincenzo Capobianco

Giovedì 01 Gennaio 2009 00:00 - Ultimo aggiornamento Venerdì 02 Gennaio 2009 08:54

---

riporta letteralmente quanto segue:

“La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, comma 2 cod. civ., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ.” L'art. 62 invece stabilisce che la norma dell'art. 61 può essere applicata anche qualora dopo la separazione restassero in comune con le parti scisse alcune delle cose comuni riportate all'art. 1117 del codice civile. Per tutti i beni rimasti in comune continuerà ad applicarsi la disciplina dell'originario condominio/super-condominio (cfr. Cassazione Civile, Sentenza n. 3102 del 16/03/1993) e non potranno essere applicate le norme in materia di comunione: ovvero sarà l'assemblea unitaria originaria a dover regolamentare e approvare spese e riparti per tali beni rimasti in comune (cfr. Cassazione Civile, Sentenza n. 1440 del 13/03/1981).

Conseguentemente ritengo che l'amministratore del parco generale possa porre in discussione lo scioglimento del condominio nella prossima assemblea per farvi deliberare in merito, ma qualora non si raggiungessero i quorum deliberatori anzidetti si dovrà necessariamente ricorrere ad un'azione legale per la quale l'amministratore non potrà rappresentare alcun condomino, dovendo ognuno proporre o costituirsi in giudizio.

Per quanto riguarda la possibilità di far gestire ai soli amministratori le parti rimaste in comune, ciò non è possibile in quanto resta alla sola assemblea unitaria originaria il compito di regolamentare e approvare spese e riparti per tali beni.

Sperando di esserLe stato d'aiuto, porgo

Distinti saluti

Vincenzo CAPOBIANCO

*Si invitano i Sigg.ri Lettori a far pervenire le proprie domande al Sig. Capobianco Vincenzo alla redazione del giornale, Via Madonna di Ponza, 04023 Formia (LT) – Tel/Fax 0771-772050 oppure inviandole per email: amm.cond.vcapobianco@libero.it*

