

13.2. Perimento parziale

13 PERIMENTO DELL'EDIFICIO

13.2. Perimento parziale

Nel caso di perimento di una parte minore dei tre quarti del valore dell'edificio, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'immobile e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse (art. 1128, co. 2, c.c.).

Le delibere che concernono la ricostruzione dello stabile debbono sempre approvarsi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, co. 2 e 4, c.c.).

Se i poteri dell'assemblea di disporre la ricostruzione concernono solo le parti comuni questa può arrivare ad imporre al singolo condomino la ricostruzione del suo piano, ove la mancata riedificazione dello stesso renda impossibile il ripristino delle parti comuni. Il singolo, quindi, potrà non ricostruire l'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva solo ove ciò non danneggi le parti comuni per le quali è stata deliberata la ricostruzione.

Da quanto detto deriva che l'ente condominio viene meno solo in caso di distruzione totale, mentre in caso di perimento parziale l'ente continuerà ad essere amministrato secondo la legge e secondo il regolamento condominiale (non rilevando che uno o più condomini abbiano perso in tutto o in parte la loro proprietà individuale).

Anche i dissenzienti, pertanto, dovranno concorrere alle spese per il rifacimento dei beni comuni (mentre – come si è visto – l'assemblea non potrà decidere a maggioranza la ricostruzione dell'intero edificio, comprese le parti di proprietà esclusiva, vincolando i dissenzienti a sopportarne le spese).

Naturalmente la mancanza della delibera di ricostruzione non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente distrutte e le parti comuni necessarie al godimento delle stesse.

La giurisprudenza meno recente tendeva a configurare un obbligo, in caso di perimento parziale, dell'assemblea di stabilire la ricostruzione delle parti comuni perite (con possibilità di ottenere una decisione giudiziale di ricostruzione, in caso di illegittimità della delibera assembleare).

Nell'ipotesi che l'assemblea decida di ricostruire le parti distrutte, la maggioranza di cui sopra dovrà naturalmente calcolarsi non rispetto all'intero condominio, ma avendo riguardo ai soli condomini che riedificano ed al valore delle loro quote, formandosi in pratica un condominio più ristretto per l'incombenza.

Va infine osservato che non costituisce perimento parziale la ridotta demolizione dell'edificio in

13.2. Perimento parziale

esecuzione di un provvedimento di esproprio per pubblica utilità.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello