

1.3 Scioglimento del condominio

3. Scioglimento del condominio - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO PRIMO - IL CONDOMINIO IN GENERALE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

3. Scioglimento del condominio

Lo scioglimento del condominio è possibile quando un edificio od un gruppo di edifici, che appartengano per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, possano essere divisi in edifici autonomi talché i comproprietari di ciascuna parte si possano costituire in condominio separato (art. 61, comma 1, disp.att. c.c.).

Con lo scioglimento possono restare in comune tra gli originali condomini alcune delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c., alle quali si continuano ad applicare le norme sul condominio e non quelle sulla comunione (art. 62, comma 1, disp.att. c.c.).

Lo scioglimento è deliberato dalla maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c. c.. Se, invece, per ottenere la separazione sia necessario modificare «lo stato delle cose» oppure eseguire «opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini» occorre la maggioranza prevista dall'art. 1136, 5° comma c.c.

La delibera deve essere trascritta nei registri immobiliari.

Lo scioglimento può essere anche disposto dal giudice su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte di edificio che si intende separare (art. 61 cit. comma 2). Secondo la giurisprudenza il terzo deve essere inteso con riferimento al numero dei comproprietari della parte da separare e non alle quote da ciascuno di essi rappresentate (Cass. 3971974)