



Il Condominio

Che cos'è il Condominio?

Nel linguaggio comune si utilizza il termine “condominio” per indicare un edificio composto da più piani suddivisi in appartamenti.

Un Condominio, invece, dal punto di vista giuridico, si compone quando due o più persone sono proprietarie (condomini) esclusive di appartamenti, e/o locali, e/o negozi, e/o uffici, ecc. nel medesimo edificio composto da più piani.

Nel Condominio esistono proprietà individuali e proprietà comuni.

La caratteristica del Condominio è infatti che ogni condomino è proprietario esclusivo di uno o più unità immobiliari e, nel contempo, è comproprietario insieme a tutti gli altri condomini di parti comuni, come ad esempio l'ingresso, le scale, l'ascensore, il cortile, il giardino, ecc., secondo quanto meglio definito nel regolamento condominiale e comunque secondo il Codice Civile.

La “comunione” non viene meno per le installazioni di interesse condominiale (per esempio tubazioni dell'acqua calda, caldaia, ecc.); anche se le stesse si trovano in locali di un solo condomino, il quale dovrà pertanto accettare la limitazione al suo diritto di proprietà anche per l'attività di conservazione e manutenzione.

Il valore della proprietà delle parti comuni spettante ad ogni condomino viene definito in millesimi sul valore totale dell'intero edificio.

Le tabelle millesimali indicano le quote di proprietà di ciascun condomino nel Condominio.

Secondo le leggi italiane il condominio è un ENTE DI GESTIONE il cui scopo è quello della conservazione delle parti comuni dell'edificio e della funzionalità dei servizi in comune.

Le decisioni condominiali non sono basate solo sul peso che ha il singolo condomino (cioè sulla percentuale di millesimi che controlla), ma sui singoli condomini che sono in accordo o in disaccordo con lui.

La legge, per quanto riguarda la nascita del condominio, stabilisce che:

quando i condomini sono più di 4 l'assemblea deve nominare un amministratore

quando i condomini sono più di 10 deve essere formato un regolamento di condominio per disciplinare l'uso delle parti e dei servizi comuni

quando ci sono più edifici condominiali con servizi in comune fra di loro nasce il cosiddetto Supercondominio.