

La comunione è un fenomeno giuridico di contitolarità di diritti, che si realizza ogni qual volta più soggetti hanno in comune la proprietà o altro diritto reale su un bene, mobile o immobile che sia, e ciascuno dei partecipanti (detti "comunisti")

nella comunione ogni partecipante ha un solo diritto: quello sulla totale proprietà comune indivisa, tanto che non è identificabile, nella *res* in comunione, una porzione specifica il cui godimento spetta, in via esclusiva, a uno o più dei comunisti.

Alla comunione in senso stretto, il codice dedica ben diciassette articoli, raggruppati nel capo I del titolo VII, a sua volta contenuto nel libro III intitolato "della proprietà" (cfr. artt. 1100 - 1116 c.c.)

Pur non esistendo una definizione compiuta di "condominio negli edifici" né nel codice, né nelle numerose leggi speciali che si occupano di aspetti peculiari ad esso inerenti (ad esempio in tema di sicurezza degli impianti), è possibile ricavare la nozione dell'istituto dall'analisi degli articoli da 1117 a 1139 che il codice civile dedica proprio al condominio negli edifici (capo II del titolo VII, a sua volta inserito nel libro III che concerne la proprietà).

Esimendoci dalla rassegna delle varie teorie che sono state elaborate circa la nozione di condominio negli edifici, questo può essere definito come l'ente, privo di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale, che gestisce le parti comuni, nell'interesse dei singoli condomini, il cui scopo primario è di preservare tali parti, sottoposte a comunione forzata tra i titolari delle singole proprietà individuali (detti "condomini"). Le parti comuni, poste al servizio di singole unità immobiliari (appartamenti, negozi, box, ecc.), sono rappresentate da elementi strutturali quali scale, muri maestri, suolo, tetto etc. e da impianti comuni, quali, ad esempio, ascensore e riscaldamento. Tali parti comuni, del resto, sono elencate nell'art. 1117 c.c., anche se va subito precisato che, secondo l'orientamento unanime sia di dottrina che di giurisprudenza, esso ha valore meramente indicativo ed esemplificativo, dato che il regolamento di condominio potrà sempre individuare un diverso inquadramento di siffatti elementi.

l'impostazione dottrinale e giurisprudenziale prevalente inquadra il condominio come la figura più importante e complessa di comunione, secondo un rapporto di *genus a species*.

le

rilevanti

differenze

l'articolata e complessa organizzazione della gestione del
condominio negli edifici

in capo al condomino, invece, si assommano due diritti ben distinti: un diritto di proprietà esclusiva e uno di proprietà di comunione forzosa avente ad oggetto le parti comuni, che, in quanto pertinenza del condominio, non possono essere divise

Le tabelle millesimali sono un negozio giuridico di tipo contrattuale, approvato e modificato all'unanimità da tutti i condomini, avente ad oggetto la regolamentazione del diritto di comproprietà dei singoli sulle parti comuni. La funzione essenziale di tale strumento è quella di determinare il valore delle singole unità immobiliari e, conseguentemente, il valore delle singole quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai fini della ripartizione delle spese e della formazione della volontà dell'organo assembleare. Secondo quanto stabilito dall'art. 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile, infatti, le tabelle millesimali sono allegate al regolamento condominiale e contengono, espressi in millesimi, "i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio". Il terzo comma dell'articolo citato, inoltre, precisa che ai fini dell'accertamento dei valori medesimi "non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano".