



Dott. Baesso Vito

Amministratore di Condomini

Manuale Il Condominio

Il condominio è un ente di gestione che si costituisce senza alcuna formalità immediatamente dopo la costruzione dell'edificio e la vendita anche di uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva.

Un condominio, come detto, comincia ad esistere giuridicamente nel momento in cui un edificio, di proprietà di un unico proprietario, viene frazionato mediante atti pubblici; quando cioè una proprietà individuale diviene plurima, con il trasferimento di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi. Restano però in comunione pro indiviso tutte quelle parti dell'edificio che per ubicazione e struttura funzionale, sono destinate a soddisfare esigenze generali e primarie del condominio stesso.

Il condominio dunque si costituisce allorché due o più soggetti proprietari di due o più unità immobiliari di uno stesso edificio, esercitano il loro diritto sia sulle parti comuni che sulle proprie in modo proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

La proprietà può essere per piano o porzione di piano in senso non solo verticale ma anche orizzontale o per singola unità immobiliare con parti necessariamente comuni perché contenenti accessori indivisibili per natura o destinazione.

Il condominio, a differenza della comunione, è caratterizzato dall'esistenza di una proprietà immobiliare divisa, e può definirsi un "ente di gestione" che, sprovvisto di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale opera per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e della funzionalità dei servizi nell'interesse comune di tutti i partecipanti, pur senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino.