

Condominio e sua formazione

In ossequio al carattere necessario della disciplina del condominio in presenza di parti comuni e di proprietà esclusive nello stesso stabile, in giurisprudenza è stato chiarito che la costituzione del condominio avviene da sé (ex se) e di diritto (ope iuris) e quindi senza un formale atto. Semplicemente con il frazionamento – da parte dell'unico proprietario – di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18226 del 10.9.'04). Non sono da annoverarsi tra i requisiti per la costituzione del condominio, quindi, né il rilascio del certificato di agibilità né la nomina dell'amministratore, che, al pari della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, involge unicamente l'aspetto della gestione delle cose comuni (cfr. Cass. sent. n. 510 del 26.1.'82). Tra i requisiti non v'è neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due. In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti. E ciò, anche con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità. In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (sent. n. 2046 del 31.1.'06).

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: Procedimento di mediazione – Obbligo di convocazione – Revisione millesimi – Spese facciata – Rappresentanza in assemblea – Codice del consumo – Opere straordinarie – Cavedio.

da *Confedilizia notizie*, novembre '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.