

» Corrado Sforza Fogliani*
**La lente
sulla casa**

Condominio e come dividerlo

Un'eventualità che può verificarsi in ambito condominiale è che alcuni condòmini intendano sciogliere l'originario unico condominio per formarne di distinti e separati. La materia è regolata dagli articoli 61 e 62 delle Disposizioni attuative del Codice civile. L'articolo 61 contiene, al primo comma, una previsione secondo la quale «qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato». Al secondo comma, la stessa disposizione prevede, poi, che tale scioglimento venga «deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile» ovvero «disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione».

L'articolo 62 stabilisce che la previsione del primo comma dell'articolo 61 si applichi anche se restano in comune alcune parti comuni con gli originari partecipanti e che, «qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali lo scioglimento del condominio» sia deliberato dall'assemblea con la maggioranza dei voti degli intervenuti e che rappresentino almeno

due terzi del valore dell'edificio.

È evidente, pertanto, che, per porre in essere l'indicata operazione, occorrerà che si verifichino, in concreto, le condizioni («caratteristiche di edifici autonomi») e si rispettino le procedure.

*Presidente Centro Studi **Confedilizia**

twitter: @SforzaFogliani

