

*Il notiziario del*

Condominio



Il condominio e i suoi “confini”.

Il termine condominio non è sinonimo di edificio, ma indica una particolare situazione giuridica di comunione forzata in cui un edificio più o meno può ricadere.

Si tratta, quindi, di uno status giuridico i cui confini devono essere individuati attraverso una analisi sia di profilo giuridico che di fatto.

Il condominio è tale nella sua complessità e tale complessità va individuata dai limiti apportati sia dai titoli (es., atti di acquisto) che da tutti quei manufatti che “accomunano” le unità esclusive e che a queste servono in maniera funzionale e strumentale.

Il codice, infatti, non fornisce una chiara definizione di condominio ma indica da subito quali sono quegli elementi da individuare per valutare la condizione di “condominalità” di un edificio: il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri perimetrali, i tetti ecc...

Questo risulta sufficiente alla delimitazione dei confini di un condominio posto che, ad esempio, le sole fondazioni o il suolo su cui sorge bastano ad individuarne i limiti materiali. Ma ci può aiutare anche il progetto allegato al permesso di costruire originario.

Le scale, i box ecc.. non costituiscono diversi condomini a se stanti, ma rappresentano dei “gruppi” destinati a partecipare a determinate parti comuni a loro riservate.

Il supercondominio.

Il concetto di supercondominio, sia in giurisprudenza che in dottrina, risulta abbastanza nuovo e si è accompagnato allo sviluppo urbanistico più articolato degli insediamenti abitativi più recenti. L’importanza del supercondominio è tale che anche il progetto di legge oggi in discussione alla Camera (già approvato al Senato) ne fornisce nozione e disciplina. Per supercondominio deve intendersi quella condizione su determinati beni (piazze, aree verdi, vie di accesso, muri di cinta, cancelli, ecc..) di accomunanza a più corpi di fabbrica autonomi. Questa particolarissima forma di condominio resta autonoma rispetto alla “condominalità” di ogni singolo edificio del medesimo complesso abitativo e richiede la nomina di un apposito amministratore e l’attribuzione di un preciso codice fiscale, con competenze limitate alle sole parti comuni agli edifici, restando questi ultimi muniti di proprio amministratore e proprio codice fiscale. Se dal punto di vista codicistico tale precisazione è in corso di arrivo con la imminente legge di riforma del condominio, va precisato che da un punto di vista fiscale, l’Agenzia delle Entrate già da tempo ha dato indicazioni in tal senso.

Tutti quei manufatti indicati dal codice come parti comuni (art. 1117 c.c.) e in genere tutto quello che serve a tutti i partecipanti del condominio, sono tali in via presuntiva, salvo diversa disposizione dei titoli.

Il lastrico solare quindi, sarà comune per principio generale, salvo che l’atto di compravendita o il titolo di acquisto della proprietà in genere, non dimostri che sia in uso esclusivo ad un determinato soggetto. Ma una terrazza a livello di pertinenza di un determinato appartamento è ad uso esclusivo oltre che per il titolo anche per condizione di fatto.

La corretta individuazione dei limiti di un edificio in condominio si rivela di fondamentale importanza allo scopo di non procedere a illegittimi “frazionamenti” dell’edificio in “porzioni” di condominio con la nomina di più amministratori e l’attribuzione di più codici fiscali. In sintesi, l’edificio in condominio, per quanto grande, strutturato e complesso possa essere, deve avere un unico amministratore ed un solo codice fiscale attribuito e giammai un amministratore e/o un codice fiscale per ogni scala perché questo risulterebbe in aperto contrasto con le previsioni del codice civile che dispone come sia l’assemblea di tutto l’edificio a nominare un solo amministratore e non i singoli “gruppi” di condòmini che, invece, conservano la loro autonomia esclusivamente e limitatamente alla partecipazione alle spese rispetto ad un bene solo a questi in comune, proprio come la scala, l’ascensore ecc..

**LM franchising*****“I Professionisti del Condominio”*****L’Agenzia a Voi più vicina:****Affiliato LM franchising****Dott.ssa Prenna Immacolata**

Via G. Carducci, n. 106 int. 43/A

Gioia del Colle (BA)

Tel.: 080/9908044 Fax 080/9908052

e-mail: gioia@condominioelocazioni.it