

**STUDIO LEGALE
CIRIO – STROPPIANA**

Avv.to Daniele CIRIO
avv.cirio@virgilio.it

Avv.to Roberto STROPPIANA
avv.stroppiana@libero.it

Torino, 23 maggio 2016

**OGGETTO: QUESITO:
Divisione di un SUPERCONDOMINIO in diversi CONDOMINI
AUTONOMI**

Gli articoli 61 e 62 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile disciplinano l'ipotesi un SUPERCONDOMINIO venga diviso in due o più CONDOMINI AUTONOMI.

In particolare,
a mente dell'articolo 61 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile:

“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.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice civile o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione”;

a mente dell'articolo 62 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile:

“La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.

Incidenter, si segnala come

. il secondo comma dell'articolo 1136 codice civile (richiamato dal precitato articolo 61) preveda che: *“Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”*,

il quinto comma dell'articolo 1136 codice civile (richiamato dal precitato articolo 62) preveda che: *“Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio”*.

Alla luce delle argomentazioni testé riportate emerge dunque:

1) la possibilità che il SUPERCONDOMINIO possa essere sciolto con una delibera approvata da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (intendendo per edificio l'intero SUPERDONDOMINIO);

2) se non si riuscisse a raggiungere la maggioranza di cui al capoverso precedente, lo scioglimento del SUPERCONDOMINIO potrà disposto dall'Autorità Giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Qualora poi, a seguito di detta separazione, dovessero residuare beni in comuni ai due (o più) nuovi condomini, questi continueranno ad essere amministrati applicando le norme proprie del SUPERCONDOMINIO.

Avv. Daniele Cirio