

22 gennaio 2021 10:47

Il Condominio. Delibera di scioglimento

di [Laura Cecchini](#)

Delibera di scioglimento

La questione oggetto della pronuncia del Tribunale di Roma (sentenza n. 18410 del 22 dicembre 2020) affronta il tema dello scioglimento del condominio mediante una disamina compiuta della fattispecie attraverso il richiamo alle disposizioni di Legge in materia ed alla loro corretta e giusta applicazione al caso concreto.

Come sovente accade la vertenza ha origine dalla impugnazione della delibera assembleare con la quale i condomini aveva assunto la determinazione di procedere allo scioglimento del condominio.

Nell'ipotesi in esame appare primario e prioritario riepilogare le eccezioni sollevate dal condomino che ha promosso l'impugnazione propedeutica ad evidenziare i tratti principali dell'argomento de quo.

Delibera di scioglimento del condominio, l'iter Giudiziale

A fondamento della azione promossa, il condomino, nella veste di attore, ha avanzato più e diverse contestazioni in merito alla delibera adottata dal condominio sotto reclamati profili di nullità/annullabilità/illegittimità.

In proposito, ad avviso del condomino (i) l'assemblea non poteva essere considerata come validamente convocata per carenza di potere di potere dell'amministratore in quanto quest'ultimo era dimissionario ed era pendente procedimento per la nomina di amministratore giudiziario (ii) la delibera era stata presa in disprezzo delle maggioranze indicate ex art. 62 Disp. Att. Cod. Civ.; (iii) vi era impossibilità di dividere alcuni beni e, tra l'altro, alcuni di essi risultavano esclusi.

Nel giudizio veniva dichiarata la contumacia del condominio.

Tuttavia, a seguito dell'avvenuto scioglimento, interveniva volontariamente il neo costituito condominio Palazzina A, il quale opponeva deduzioni dettagliate e circostanziate atte a demolire la tesi dell'attore.

Invero e per meglio inquadrare la vicenda sottoposta al vaglio del Tribunale, il condominio Palazzina A rappresentava che, all'indomani dello scioglimento dell'originario condominio unitario, erano stati costituiti tre condomini distinti così formati: Palazzina A, Palazzina B ed autonomo condominio per le parti comuni.

Al contempo, precisava che l'azione per la nomina dell'amministratore giudiziale era stata rigettata dal medesimo intestato Tribunale per intervenuta estinzione del soggetto nei confronti del quale era stata richiesta.

Ulteriormente, veniva chiarito che la convocazione della assemblea avente ad oggetto - appunto - lo scioglimento del condominio era avvenuta in aderenza alla richiesta formulata ex art. 66 Disp. Att. Cod. Civ. ad istanza di tutti condomini della attuale Palazzina B, rappresentanti oltre la metà del condominio.

Convocazione assemblea per la delibera di scioglimento del condominio

Preliminarmente, appare confacente ricordare che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., comma I, l'assemblea condominiale può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore, tra le altre, anche quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Nel caso in esame, è stato dimostrato che tale richiesta è stata inoltrata all'amministratore da un numero di condomini costituenti oltre la metà del condominio (inteso quale originariamente unitario) motivo per cui il medesimo non poteva che darvi seguito anche in considerazione della pacifica circostanza per cui qualora tale invito non fosse stato evaso nel termine di dieci giorni, i detti condomini potevano provvedere direttamente alla convocazione.

Invero, in tali circostanze, l'amministratore riveste la figura di mero nuncius delle volontà dei condomini per cui non insorge alcuna valutazione sulla urgenza o meno della trattazione del tema in assemblea non rivestendo la qualificazione di requisito, come si evince dal testo dettato dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., comma I, come sopra richiamato.

Ed ancora, l'amministratore era certamente nel potere e posizione di convocare l'assemblea, avendo meramente manifestata la propria intenzione di dimettersi ma, al momento della assemblea non era stato sostituito.

Scioglimento condominio e maggioranze

Per quanto concerne la censura afferente alla carenza della maggioranza necessaria per l'adozione della delibera di scioglimento del condominio, è doveroso riportare il disposto di cui all'art. 61 Disp. Att. Cod. Civ., il quale espressamente prevede che <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, 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>.

Nella fattispecie che interessa, la già separazione materiale in natura delle due palazzine (A e B), ovvero le loro strutture indipendenti ed autonome, per cui si ravvisa la divisibilità in re ipsa, fa sì che ricorra la sussistenza dei requisiti enucleati nella summenzionata norma, con la previsione di una maggioranza cosiddetta semplice e non rafforzata come quella ex art. 62 Disp. Att. Cod. Civ.

E' noto, infatti, che l'art. 62 Disp. Att. Cod. Civ. ricorre solo laddove la divisione possa realizzarsi con la esecuzione di opere in ragione delle quali viene modificato lo stato di fatto esistente.

Sul punto, il fatto che possano rimanere in comune alcune parti (es. portone) non inficia né limita la applicazione dell'art. 61 Disp. Att. Cod. Civ., tanto più ritenuto che è stato costituito un terzo condominio per la gestione delle stesse, dopo aver assunto una ulteriore delibera con la esatta individuazione ed indicazione delle stesse.

[Qui la sentenza](#)

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)