



Un appartamento può far parte di un condominio per scelta?

Due immobili, insieme ad altri, formano un condominio da molti anni. I loro proprietari possono scegliere di far parte anche di un secondo condominio di nuova costituzione?

Gentile cliente, la legge afferma che si può parlare di **condominio** nel momento in cui due o anche più singole proprietà, appartenenti a proprietari diversi e facenti parte di un medesimo fabbricato, hanno dei **beni comuni** [1].

A proposito di quest'ultimi, si sta parlando di quei beni che sono elencati, anche se non tassativamente, nel codice civile [2], che sono funzionali e strutturali con l'**edificio** di cui fanno parte e che, per molti di essi, sono persino essenziali per il godimento, diretto o indiretto, delle **singole proprietà** (si pensi, per ipotesi, alle **scale del palazzo** o alle **mura perimetrali**, senza le quali non si potrebbe certo accedere ed abitare nell'appartamento privato).

Pertanto, sono questi gli elementi che caratterizzano e consentono di individuare un condominio e l'appartenenza al medesimo; non certo, invece, la scelta del

privato **proprietario** che, ad esempio, non potrebbe avere alcun **diritto al voto** in un condominio del quale non è parte e cui beni comuni non sono funzionalmente e strutturalmente connessi col suo **immobile**.

Pertanto per sapere se gli **appartamenti** in quesito possono far parte di un condominio o meno, l'elemento discriminante non può essere rappresentato dalla scelta del loro **titolare**. Infatti, solo se le proprietà in esame avessero dei beni in comune, funzionalmente connessi alle medesime e facenti capo a due **fabbricati** distinti, sarebbe possibile affermare che le stesse possono far parte di due condomini diversi.

Quindi, questa appare l'unica possibilità ipotizzabile affinché possa realizzarsi la circostanza in esame. Se poi il proprietario di un immobile decide di accollarsi **oneri e responsabilità** di un secondo condominio, nonostante non condivida col medesimo alcun bene in comune, vorrà dire che si tratta di un impegno che sarà onorato non certo a titolo condominiale, ma fondandosi su una diversa ragione.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avvocato **Marco Borriello***