

Definizione: Due o più persone proprietarie esclusive di appartamenti e/o locali, nell'ambito di un edificio o di un complesso di edifici, possono costituire un condominio. In questa situazione i singoli proprietari hanno in comune tra di loro alcuni beni e strutture di utilità collettiva, quali i vani delle scale, gli androni, i lavatoi, il lastrico solare, il tetto, l'ascensore, i cortili, i giardini ecc., compresi, di regola, il suolo e il sottosuolo su cui sorge l'edificio.

L'art. 1117 del Codice Civile fa un elenco dettagliato dei beni comuni e il Codice Civile regola la vita di Condominio con gli articoli che vanno dal 1117 al 1139 nonché con gli articoli dal 61 al 72 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Costituzione: Il condominio è costituito nel momento stesso in cui vi è una comproprietà di parti comuni in capo a proprietari diversi, quindi anche nell'ipotesi di due soli condomini: in tal caso si parlerà di **condominio minimo**. La costituzione del condominio avviene quindi, di diritto, nel momento stesso in cui vi sono almeno due proprietari ed almeno due unità immobiliari distinte ma con parti comuni.

Non occorre un atto specifico di costituzione del Condominio, ma ogni Condominio dovrà disporre di un frazionamento opportuno di tutte le parti comuni. Tale frazionamento è necessario perché negli immobili composti da più unità abitative, oltre alle diverse proprietà individuali dei singoli (come gli appartamenti), coesiste una comproprietà (cioè una comunione del diritto sui beni comuni). Si tratta di una comunione forzosa, tanto che il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Dunque, il Condominio si costituisce allorché si verificano fatti ed atti giuridici idonei ad attribuire frazionatamente la proprietà delle diverse unità immobiliari facenti parte dell'edificio: atti che possono essere un testamento, una compravendita, un atto di divisione relativi ad un bene in comunione ecc.

Per disciplinare il condominio occorrerà poi formare un **regolamento di condominio** o con atto unilaterale del costruttore o per accordo unanime dei condomini.