

Perimento parziale o totale dell'edificio:

Nel caso in cui un edificio perisce totalmente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, ad eccezione di accordi diversi. Nel caso di perimento minore, l'assemblea dei condomini delibera per la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, concorrendovi in proporzione dei suoi diritti sulle parti medesime. (art. 1123, 1127, 1136 c.c.). Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, comprese le parti di sua esclusiva proprietà, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi soltanto ad alcuni dei condomini. Nonostante il perimento totale dell'edificio, i condomini potranno decidere in assemblea per la ricostruzione dell'edificio. In caso di ricostruzione dell'immobile in maniera conforme all'edificio demolito, vi sarà il ripristino delle condominialità nelle porzioni stesse.

Cass. Civ. sez. II 16 MARZO 2011 , n. 6198

Nell'ipotesi, invece di ricostruzione difforme, il condominio non rinasce e quanto edificato costituisce un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione, e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie di comproprietari del suolo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di un accordo tra le parti.