



dicembre 2018

Il Sole **24 ORE**

www.consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com

Supplemento al n. 1058 di Consulente Immobiliare
Poste Italiane Sped. in A.P. - D.L. 353/2003, conv. L. 46/2004,
art. 1, c. 1 - DCB Milano

i QUADERNI

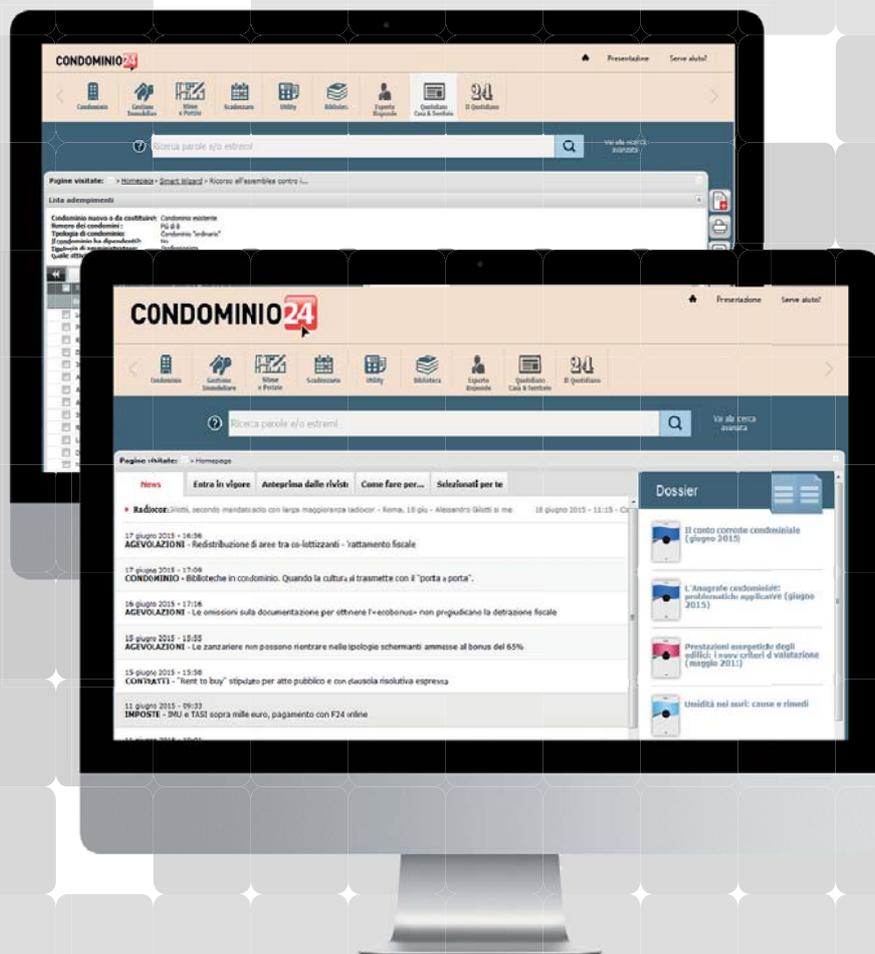
Consulente Immobiliare

**Il diritto condominiale
preso sul serio**

GRUPPO **24ORE**

CONDOMINIO **24**

L'INFORMAZIONE SPECIALISTICA IN MATERIA DI CONDOMINIO IN UNA BANCA DATI ONLINE.



Lo strumento di gestione operativa e
approfondimento per Amministratori di
condominio, Agenti e Società immobiliari.

www.condominio.ilsole24ore.com

GRUPPO **24** ORE

Il diritto condominiale preso sul serio

Premessa

» PAG 2

Introduzione

» PAG 4

Commenti

Il condominio negli edifici, evoluzione della disciplina

» PAG 9

I principi della normativa condominiale

» PAG 19

Gli elementi che costituiscono il condominio

» PAG 25

L'applicazione delle regole

» PAG 31

In conclusione

» PAG 47

Questo quaderno è a cura di
Ettore Ditta, Avvocato ammesso al Patrocinio dinanzi alla Corte di Cassazione e alle altre
Giurisdizioni Superiori, docente in corsi professionali, autore di articoli pubblicati su riviste
del Gruppo 24ORE

Consulente immobiliare

GRUPPO **24**ORE

Direttore Responsabile Ennio Bulgarelli
Coordinamento editoriale Piera Perin

Redazione Paola Furno

Comitato scientifico

Paolo Frediani, Giampaolo Giuliani, Paola G. Lunghini, Pierluigi Mantini, Andrea Picardi, Antonio Piccolo, Silvio Rezzonico, Raffaele Rizzardi, Luca Rollino, Stefano Stanghellini, Oliviero Tronconi
Sede legale e Direzione Via Monte Rosa 91, 20149 Milano.
Reg. Trib. Milano n. 4143, 11.10.1956 ISSN 0010-7050

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità dell'Editore per involontari errori e/o inesattezze; pertanto il lettore è tenuto a controllare l'esattezza e la completezza del materiale utilizzato.

Questo numero è stato licenziato per la stampa il 30 novembre 2018.

Proprietario ed Editore Il Sole 24 ORE Spa
Presidente Edoardo Garrone
Vice Presidente Carlo Robiglio
Amministratore Delegato Giuseppe Cerbone

Il Sole 24 ORE Spa. Riproduzione, anche parziale, vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore

Stampa: Il Sole 24 Ore S.p.A., Via Tiburtina Valeria km 68,700, 67061 Carsoli (AQ).

Concessionaria esclusiva di pubblicità: Il Sole 24 ORE S.p.A. System

Direzione e amministrazione: Via Monte Rosa 91, 20149 Milano -
tel. 02.3022.1, fax 02.3022.3214,
e-mail: segreteria@direzionedirezione@ilsole24ore.com

Redazione: per informazioni in merito a contributi, articoli
e argomenti trattati:
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692
e-mail: redazione.consulente@ilsole24ore.com

Servizio Clienti Periodici: tel. 02.30.300.600
e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Amministrazione Vendite: Via Tiburtina Valeria km 68,700 -
67061 Carsoli (AQ) - fax 02-06.3022.5402

Abbonamento annuale (Italia): € 229,00 (23 numeri).
Per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contattare il Servizio Clienti, tel. 02.30.300.600; e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com.
Gli abbonamenti possono essere sottoscritti telefonando direttamente e inviando l'importo tramite assegno non trasferibile intestato a: Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203. La ricevuta di pagamento può essere inviata anche via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5406

Arretrati: € 18,00 comprensivi di spese di spedizione. Per richieste di arretrati e numeri singoli inviare anticipatamente l'importo seguendo le stesse modalità di cui sopra. I numeri non pervenuti possono essere richiesti via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5400 o via e-mail a: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com entro due mesi dall'uscita del numero stesso

Premessa

"Il diritto condominiale preso sul serio"

Mai come in questi anni la disciplina condominiale è oggetto di continua attenzione e di assidue discussioni. Forse perché, per un verso o per l'altro, interessa la vita di quasi tutti, per le rispettive esigenze abitative oppure di lavoro. E non si tratta di un effetto della recente riforma introdotta dalla legge 220/2012, che – al contrario – costituisce essa stessa invece il prodotto del dibattito in corso da tempo sul condominio. Un dibattito alimentato di giorno in giorno dall'avvertita necessità di assicurare nuove tutele per situazioni che in precedenza ne sono state prive oppure collegato alle incessanti novità tecnologiche che si propongono in maniera costante e con ritmi impensabili fino a qualche tempo fa. Quello che ieri costituiva una novità assoluta, oggi è già considerato vecchio e domani verrà ricordato come un relitto preistorico.

Eppure, nonostante i molteplici canali informativi attualmente a disposizione di chiunque, circolano ancora – in misura preoccupante – informazioni parziali o superficiali, se non del tutto sbagliate. A questo si aggiunge poi la difficoltà di comprensione delle informazioni tecniche, la cui specificità, accompagnata spesso da una notevole complessità, richiede da parte dell'interessato precise competenze di cui non tutti dispongono.

Perfino le interpretazioni delle disposizioni normative che vengono divulgate in troppi casi mostrano di essere basate su considerazioni del tutto soggettive e disancorate dai dati reali (oltre a non essere perfino rispettose dei corretti criteri di interpretazione delle leggi insegnati nelle Università).

La conseguenza è allora quella di complicare ancora maggiormente problematiche che sono già per loro natura complesse e di determinare così applicazioni erronee delle norme, del tutto estranee al sistema di cui invece fanno parte.

In questa situazione bisogna chiedersi come si possa pervenire ad una seria applicazione delle norme condominiali. Vale a dire: quale è un approccio serio che consenta di evitare gli errori, o perlomeno quelli madornali o più frequenti, in una materia che trova una diffusione tanto ampia e quindi concede un altrettanto ampio margine di errore?

Con queste premesse e con questi obiettivi non sembra fuori luogo intitolare le annotazioni riportate nelle pagine che seguono “*Il diritto*

condominiale preso sul serio”, sulla falsariga di “*I diritti presi sul serio*” (in originale “*Taking rights seriously*”) di Ronald Dworkin, importante filosofo e giurista statunitense che è scomparso pochi anni fa. È infatti necessario adottare un approccio serio anche in questa materia che finora è stata invece considerata un settore minore del diritto oltre che di scarsa rilevanza sociale, se si vuole pervenire a soluzioni corrette, rigorose e rispettose del sistema normativo. Sono consentite interpretazioni ed elaborazioni concettuali che non tengono conto del sistema complessivo? Nel diritto condominiale operano principi generali o direttive non scritte? Deve prevalere sempre e comunque la concezione spiccatamente patrimonialistica che era alla base delle disposizioni condominiali originali del codice civile del 1942 oppure nel tempo si è aggiunta una uguale – o eventualmente anche superiore – rilevanza delle esigenze di carattere personale dei condomini? Di fronte ai costi di gestione sempre più significativi (e crescenti) che ricadono in capo ai proprietari immobiliari, quali tutele assicura in concreto la normativa vigente? E quali sono le modalità applicative da adottare riguardo alle innovazioni tecniche per non entrare in contrasto col sistema della disciplina condominiale?

Introduzione

Ingiustamente – e pure ingiustificatamente, almeno a parere di chi scrive – sottovalutata, la disciplina giuridica sul condominio presenta invece molti aspetti degni di nota che meritano di essere individuati e approfonditi, non solo per poter acquisire una conoscenza esatta dell'istituto, ma soprattutto (e in modo assai molto più concreto) per essere in grado di pervenire all'individuazione delle soluzioni corrette dei problemi che si riscontrano nell'applicazione delle norme, risultato che in definitiva costituisce lo scopo principale di ogni regolamentazione normativa. Al di là della ovvia soddisfazione di riuscire ad elaborare gli esatti inquadramenti teorici dei fenomeni giuridici, il diritto è (e resta), infatti, una scienza pratica; e il metodo scientifico costituisce in concreto l'unico modo per prevenire, per quanto possibile, i problemi pratici e per pervenire alle loro corrette soluzioni, in una materia che è particolarmente caratterizzata da un numero davvero elevato di questioni applicative.

L'espressione “questioni condominiali” viene abitualmente utilizzata come sinonimo di liti bagatellari o comunque di scarsa rilevanza generale (non comprendendosi bene, peraltro, neppure se sono ritenute scarsamente rilevanti a causa delle sue tematiche oppure a causa di un loro presunto modesto valore economico) e questa opinione conferma inoltre una impostazione decisamente superficiale che concentra l'attenzione soltanto sugli aspetti del contenzioso - pur presente nella materia, come avviene in qualunque altra - ma che non possono essere certo considerati tali da esaurirne tutti gli aspetti e neppure quelli principali.

Al contrario, a dispetto della diffusa convinzione che si tratti di una materia di importanza secondaria - forse provocata proprio dalla sua diffusa applicazione pratica (come se oltretutto tutte le norme considerate importanti fossero connotate invece dalla loro scarsa applicazione pratica) - la disciplina condominiale richiede invece, come e forse pure più di tante altre, un approfondimento particolare.

Le norme sul condominio, come si dirà meglio più avanti, sono molto più “giovani” rispetto alle disposizioni emanate per disciplinare altri istituti del diritto civile, compresa la comunione di cui il condominio negli edifici viene generalmente considerato come una figura particolare. In realtà un condominio già esisteva nel diritto antico, ma si trattava di tutt'altro istituto rispetto al condominio negli edifici dell'epoca moderna.

Nel primo codice civile italiano, emanato nell'anno 1865 all'indomani dell'Unità d'Italia, in sostanza non erano previste disposizioni sul condominio per il semplice motivo che di edifici condominiali non ne esistevano quasi e quindi non si avvertiva alcuna necessità di norme specifiche. All'epoca infatti gli immobili di proprietà di un unico proprietario costituivano la regola, tanto per le casette agricole ubicate nelle campagne (va ricordato che, nonostante i traffici commerciali fossero assai fiorenti, anche grazie alla posizione geografica della penisola, l'Italia nel 1800 era ancora un Paese a prevalente vocazione agricola e la rivoluzione industriale si trovava al momento in una fase di forte ritardo rispetto ad altri stati europei che invece avevano già superato da tempo il problema della loro unificazione), quanto per gli edifici cittadini, nei quali spesso abitavano le famiglie nobiliari o mercantili con la propria servitù e i propri dipendenti o che venivano sfruttati da un unico proprietario mediante la locazione a terzi, che per la maggior parte disponevano a stento dei mezzi economici per affittare un immobile per vivere o lavorare e non erano in grado di acquistarlo.

La prima disciplina giuridica sul condominio in Italia risale così agli anni trenta con il R.D. 56 del 15 gennaio 1934, convertito con modifiche nella legge 8 del 10 gennaio 1935, e trova la sua motivazione in una progressiva maggiore diffusione della proprietà immobiliare rispetto al passato, anche se ancora in misura molto limitata. La maggior parte della popolazione italiana, nelle città grandi e piccole, continuava infatti a vivere e lavorare in immobili di proprietà altrui, mentre nella campagne solo una parte minoritaria dei contadini era proprietaria delle terre con annessi immobili in cui lavorava e per la loro parte maggiore coltivava le terre e utilizzava gli immobili di proprietà dei grandi possidenti terrieri mediante contratti di mezzadria o di colonia, nelle più svariate forme.

Poco dopo la disciplina degli anni trenta è stata trasfusa, con scarse modifiche, negli artt. 1117/1139 cod. civ. e artt. 61/72 disp. att. cod. civ. ed è tuttora vigente, pur con le integrazioni introdotte dapprima a partire dalla fine degli anni settanta e poi in misura molto più rilevante dalla fine degli anni ottanta (soprattutto con le nuove maggioranze relative alle barriere architettoniche, ai parcheggi e agli impianti di riscaldamento autonomi e alla contabilizzazione ecc.) e, più di recente, con l'importante legge di riforma 220 dell'11 dicembre 2012, operativa dal 18 giugno 2013 (e peraltro a sua volta immediatamente modificata in varie parti dal D.L. 145 del 23 dicembre 2013, convertito nella legge 9 del 21 febbraio 2014).

In realtà la legge di riforma del 2012, pur avendo introdotto – per la prima volta in modo sistematico dall'entrata in vigore del codice civile – alcune effettive innovazioni rispetto al passato, per una sua

larga parte invece non ha fatto altro che codificare (coi vantaggi, ma anche con gli svantaggi che ciò comporta) regole giurisprudenziali ormai consolidate e di conseguenza la portata innovativa della recente riforma si è dimostrata assai modesta, se non del tutto nulla; e così, in qualche caso eclatante, i problemi precedenti sono risultati non soltanto irrisolti ma addirittura aumentati rispetto a prima. E nel frattempo, con la sempre maggiore rapidità che è caratteristica della società in cui viviamo, si affacciano all'orizzonte continue esigenze nuove, che richiedono un approccio corretto fin dall'inizio per evitare altrimenti di alimentare quella nutrita parte del diritto condominiale che è costituita da questioni, oltretutto spesso di modesta rilevanza sia teorica sia pratica, che si ripropongono in modo incessante anche perché, all'interno di una applicazione pratica frequentissima, ricevono continuamente soluzioni difformi o perfino contraddittorie, talvolta addirittura da parte degli stessi giudici di legittimità, che alla fine devono risolvere i contrasti giurisprudenziali mediante l'intervento delle Sezioni Unite.

Riassumendo quanto è stato detto finora, si può dire che dopo una prima fase della disciplina condominiale (costituita dalla versione originale della normativa del codice civile), vi è stata una seconda fase (costituita dalle innovazioni normative introdotte dalle leggi speciali emanate a partire dagli anni settanta/ottanta, che sono state contraddistinte costantemente da una nutritissima elaborazione giurisprudenziale), seguita da una terza fase (che ha avuto inizio dopo l'entrata in vigore della riforma del 2012 integrata dalla sua "mini-riforma" del dicembre 2013 e che ha modificato e aggiornato le disposizioni codicistiche, senza tuttavia riformare in modo organico la disciplina sul condominio negli edifici, come pure si sarebbe potuto fare) e si sta presentando adesso una quarta e nuova fase, in cui alla necessità di comporre alcune discrasie determinate dalla riforma, lasciando oltretutto irrisolti vari aspetti che sono già diventati o che stanno per diventare cruciali in questa materia, si aggiungono le questioni nuove collegate ad esigenze non avvertite in passato oppure agli sviluppi della tecnologia che tanti cambiamenti introduce ogni giorno nella nostra vita e quindi anche nelle nostre case.

Nel contesto finora descritto, con riferimento tanto alle questioni già in atto quanto alle nuove problematiche che si stanno affacciando all'orizzonte, sembra diventato indispensabile adottare un approccio più rigoroso verso la disciplina condominiale - che finora non tutti hanno adoperato - se si intende pervenire davvero all'applicazione corretta delle norme senza cadere in interpretazioni soggettive e prive di riferimenti al dato normativo. Infatti anche per quanto riguarda l'istituto condominiale, come avviene per tanti altri settori della società, sono in atto cambiamenti importanti e si presentano

novità tecniche realmente significative e in taluni casi perfino rivoluzionarie. I più attenti l'avevano previsto da tempo e si erano già accorti di quanto sta accadendo; altri invece continuano acriticamente a fare tuttora ricorso a vecchie impostazioni che neanche in passato hanno consentito di ottenere risposte soddisfacenti relativamente alle esigenze di tutela dei diritti e che, nello stesso modo, non si mostrano neppure idonee a regolamentare i rapporti condominiali della società attuale. E inoltre una preventiva e puntuale individuazione dei nuovi sviluppi consente anche di ricostruire le migliori soluzioni normative, pure in mancanza di specifiche disposizioni disciplinari; disposizioni specifiche che peraltro non è materialmente possibile emanare per regolare qualsiasi aspetto di questa (come di qualunque altra) materia, e che purtroppo, a causa di una abituale tecnica legislativa carente o della errata impostazione delle nuove norme, spesso comportano problemi maggiori di quelli che sono destinate a risolvere. Ma non si deve neppure commettere l'errore di considerare tutto questo un puro esercizio intellettuale, perché - come si è già rilevato - il diritto, in qualunque suo settore, è una scienza pratica e quindi la corretta interpretazione ed applicazione delle norme consente di ottenere la migliore regolamentazione della società in cui viviamo. Il punto di partenza di questa indagine, quindi, è - e non potrebbe essere diversamente - il dato normativo, senza però trascurare di elaborare l'inquadramento giuridico corretto di ciascuna fattispecie, in mancanza del quale si perviene acriticamente ai risultati più difformi, in un sistema la cui interpretazione organica costituisce invece la chiave per pervenire a soluzioni corrette e rispettose della legge vigente.

In un precedente quaderno, intitolato “*Il condominio nella vita reale*” allegato al Consulente Immobiliare nel mese di ottobre 2016, chi scrive ha consumato il tentativo - che spetta al lettore giudicare se sia riuscito o meno - di predisporre una rassegna di situazioni particolarmente frequenti oppure innovative che caratterizzano la disciplina condominiale, allo scopo di elaborare un quadro, seppure di massima, di quello che è realmente il condominio nella sua applicazione pratica ed evitare così gli errori di impostazione che poi determinano soluzioni sbagliate oppure contraddittorie, aprendo il campo ad un inutile contenzioso che fatalmente affligge e appesantisce un settore della società che interessa ed riguarda una ampia parte degli italiani.

In un'epoca storica in cui la tecnologia consente quasi a chiunque l'agevole accesso alle informazioni più svariate con una modalità che, per ricchezza e rapidità delle notizie, era inimmaginabile fino a pochissimi anni fa, si sta però presentando - anche se era ampiamente prevedibile - il problema della difficoltà di comprensione e di

verifica della correttezza delle informazioni in circolazione; da una parte infatti non tutti dispongono delle conoscenze necessarie per comprendere effettivamente le informazioni che circolano (e questo è l'aspetto soggettivo della situazione), mentre dall'altra è evidente che la diffusione di informazioni parziali oppure errate rende del tutto impossibile acquisire una corretta conoscenza dei fenomeni (e questo è invece l'aspetto oggettivo della situazione). E tutto ciò trova riscontro quotidiano anche nel settore condominiale, nel quale si avverte (per motivi assai giustificati) una generale necessità di ottenere informazioni complete pure da parte di coloro che non dispongono di una formazione culturale idonea a comprendere le complesse problematiche dei rapporti condominiali. All'attuale facilità di circolazione delle informazioni di qualsiasi tipo - impensabile nei secoli scorsi, in cui invece l'accesso alla cultura era riservato a pochi privilegiati, mentre la maggior parte delle persone non era in grado neppure di leggere e scrivere (situazione che peraltro, non va dimenticato, perdura ancora adesso nelle zone più povere e depresse del mondo) - si contrappone, inficiando così in parte l'utilità che deriva dalla facilitata circolazione delle informazioni, l'oggettiva impossibilità di verificarle e di rettificarle nei casi in cui siano errate, con l'ovvia conseguenza che i meno preparati si trovano ad utilizzare informazioni corrette insieme a informazioni non corrette senza essere in grado di distinguere le une dalle altre, situazione che del resto si verifica in misura ancora maggiore nei settori più complessi o che presuppongono conoscenze specialistiche.

E così, come per gli altri settori della nostra società, anche nella materia condominiale si presentano i medesimi problemi fin qui esposti, che contribuiscono a causare ulteriori questioni applicative in aggiunta a quelle che comunque si presentano sempre nell'applicazione delle norme giuridiche.

Questo lungo preambolo programmatico vuole in sostanza significare che, per prevenire problemi evitabili nei rapporti condominiali e risolvere correttamente le questioni che si presentano riguardo ad essi, è indispensabile un approccio basato su una corretta conoscenza di fondo dell'istituto e sull'applicazione di informazioni esatte relativamente alle disposizioni vigenti in materia.

E questo è proprio l'approccio che qui si vuole proporre, indicando le modalità per farlo con riferimento a casi pratici di maggior interesse.

CONDOMINIO

Il condominio negli edifici, evoluzione della disciplina

L'inquadramento normativo del condominio negli edifici, i riferimenti storici della disciplina, la natura giuridica.

Secundo l'impostazione tradizionale della letteratura giuridica, a livello tanto di trattati e voci enciclopediche quanto di manuali, la comunione e il condominio negli edifici vengono sempre accomunati, qualificando il secondo come una figura particolare della prima, in conformità alla collocazione decisa dal Legislatore, all'interno del codice civile, della disciplina sul condominio negli edifici subito dopo quella sulla comunione; e in tal modo si perviene al risultato di considerare il condominio come un istituto giuridico che ricomprende in sé tutti i caratteri della comunione, da cui si distingue solo per la presenza di ulteriori aspetti che lo caratterizzano.

Si tratta di una impostazione del condominio negli edifici – sicuramente corretta in linea di massima, pur comportando comunque alcune insormontabili anomalie nel condominio rispetto agli aspetti tipici della comunione – che però era più aderente alla figura del condominio propria della fase dell'immediata entrata in vigore del codice civile attuale, ma che, invece, adesso non si

può più ritenere corrispondente (o perlomeno che ancora del tutto corrispondente) alla figura attuale dell'istituto, a causa dei nuovi e spiccati caratteri peculiari che esso ha assunto nel tempo e che sono diventati evidenti in misura sempre maggiore nell'epoca più recente, non solo sotto l'aspetto applicativo, ma anche dal punto di vista delle disposizioni normative che sono state introdotte a partire dalla fine degli anni ottanta in poi.

Mentre i caratteri della comunione e la sua disciplina normativa (artt. 1100/1116 cod. civ.) non hanno subito alcuna modifica legislativa rispetto a quella che era l'impostazione originaria del codice civile, il condominio negli edifici invece nel tempo ha subito, in aggiunta a quelli che sono gli effetti della riforma del 2012, una profonda trasformazione (e, secondo alcuni, anche una vera e propria evoluzione) e allo stato si presenta come un istituto formalmente identico, ma in pratica davvero molto differente rispetto a quello che era stato l'oggetto della disciplina speciale degli anni trenta poi entrata a fare parte degli artt. 1117/11139 e 61/72 disp. att. del codice del 1942. Il condominio ha infatti assunto aspetti nuovi e peculiari (per esempio, per effetto del principio di solidarietà condominiale enunciato con forza dalla giurisprudenza più recente) che oggi lo connotano in maniera decisiva e su cui è necessario soffermarsi, se si desidera comprenderne realmente l'attuale configurazione giuridica e l'ambito applicativo della normativa vigente, nonché gli sviluppi

prevedibili della sua evoluzione interpretativa alla luce delle future nuove esigenze, ancora in una situazione di trasformazione, ma già da ora agevolmente prevedibili.

L'esatto inquadramento dell'istituto giuridico definito dal codice civile "condominio negli edifici" secondo quella che è la sua configurazione moderna si mostra quindi necessaria non solo per individuarne i caratteri salienti, che invece talvolta non vengono considerati in modo adeguato o vengono addirittura ignorati, ma anche per potere individuare le soluzioni corrette delle problematiche che la materia presenta e, inoltre, per essere in grado di anticipare gli sviluppi del condominio negli edifici che si profilano – e quindi di prevenire i nuovi problemi che stanno già profilandosi – di un settore del diritto che, è opportuno ribadirlo, solo in apparenza è semplice e limitato (e forse viene ritenuto tale perché gode di una notevole diffusione pratica), ma che invece è caratterizzato, ancora più di altri, da una costante trasformazione, come avviene tipicamente, del resto, nella società in cui viviamo.

Riferimenti storici della disciplina sul condominio

Alcuni indispensabili cenni storici si rivelano preziosi per comprendere che cosa è diventato il condominio e per prevedere le sue future trasformazioni. Del resto chi ignora il passato, difficilmente è in grado di rendersi davvero conto perfino della situazione presente.

Il condominio negli edifici attuale costituisce un fenomeno giuridico e sociale decisamente moderno, ma il termine condominio è assai antico e si ritrova in particolare nel diritto intermedio per indicare la signoria di più soggetti che però esercitano titoli diversi (feudatario, vassallo, valvassore ecc.) riguardo al medesimo bene.

Nell'epoca corrente il termine condominio ha assunto invece un significato del tutto diverso e risponde all'esigenza, altrettanto caratteristica dell'epoca moderna, del frazionamento della proprietà degli edifici, in modo più accentuato nelle aree urbane, che ha avuto inizio in maniera sensibile in particolare a partire dalla seconda metà del diciannovesimo secolo e che costituisce una delle conseguenze dirette della rivoluzione industriale. Si è già detto, infatti, che era tipico dell'epoca precedente l'edificio di proprietà esclusiva di un unico soggetto - che poteva essere, per esempio, il palazzo gentilizio in cui il proprietario viveva con la sua famiglia e con la servitù - il quale lo abitava e vi lavorava direttamente oppure ne godeva la rendita mediante la locazione dei singoli appartamenti o delle botteghe a coloro che in essi vivevano o lavoravano, o più spesso vi facevano entrambe le cose, dal momento che non disponevano dei mezzi necessari per acquistare neppure la sola unità immobiliare di cui avevano bisogno. Nelle campagne invece vi era una maggiore diffusione degli immobili unifamiliari, quasi sempre però di modeste o medie dimensioni e accorpati ai locali tipici delle aree dedicate ai lavori agricoli (depositi, magazzini, stalle ecc.), dei quali però molto spesso chi vi abitava e lavorava non era il proprietario, ma solo il conduttore oppure il mezzadro oppure il colono. Gli immobili in regime di comunione erano quindi assai rari e per la maggior parte erano di tipo ereditario; i problemi del regime dei beni comuni riguardavano quindi solo queste realtà edilizie.

Ma il nuovo assetto degli edifici delle città moderne che ha avuto luogo nel diciannovesimo secolo ha determinato - solo però per le classi benestanti e non certo per gli altri ceti - l'aspirazione ad acquistare gli appartamenti o i locali commerciali che utiliz-

zavano. In Italia la tendenza al frazionamento degli edifici che in precedenza erano di proprietà di un solo soggetto o degli edifici di nuova costruzione progettati per l'uso frazionato, si è manifestata in maniera più accentuata dopo la prima guerra mondiale (e ancora maggiore dopo la seconda guerra), anche come conseguenza del regime di blocco dei canoni tipico del periodo bellico che rendeva molto meno remunerativa, rispetto al passato, la locazione degli immobili e incentivava quindi i grandi proprietari a dismettere parte del loro patrimonio immobiliare. Del resto la stessa Costituzione repubblicana, entrata in vigore nell'anno 1948, per un verso ha disposto il diritto di ciascun lavoratore ad una retribuzione sufficiente ad assicurare a sé e alla sua famiglia una esistenza libera e dignitosa (art. 36), con ciò predisponendo la condizione essenziale per disporre dei mezzi economici per acquistare un'abitazione, mentre per l'altro verso tutela l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione (art. 46). Non va poi dimenticato che l'art. 42 Cost. ha previsto la funzione sociale della proprietà e che questa disposizione ha trovato occasione di applicazione anche riguardo ai rapporti condominiali.

Manifestatosi nei tempi e nei termini qui sommariamente descritti il condominio nella sua configurazione moderna, ovviamente si è avvertita per la prima volta anche l'esigenza di una specifica regolamentazione giuridica, che in precedenza era invece del tutto assente.

Il codice civile del 1865

Nel codice civile unitario del 1865, infatti, non vi erano apposite disposizioni in materia di condominio, ad esclusione di poche previsioni (artt. 562/564, che non facevano parte della disciplina sul condominio ed erano ricompresi fra le norme dettate per le

servitù stabilite dalla legge) che ne regolavano indirettamente soltanto alcuni aspetti. In particolare l'art. 562 dettava, per il caso di piani distinti di una casa appartenenti a più proprietari in assenza di previsioni specifiche nei titoli di proprietà, i criteri di partecipazione alle spese relative alle riparazioni e alle ricostruzioni dei muri maestri, dei tetti, degli anditi, delle porte, dei pozzi, delle cisterne, degli acquedotti, delle latrine, del pavimento, delle volte, dei solai e dei soffitti, nonché delle scale; l'art. 563 provvedeva alla riparazione o ricostruzione dei lastrici (testualmente definiti: "così detti") solari richiamando la precedente previsione relativa ai tetti e, per i lastrici non di uso comune, attribuendo un quarto della spesa ai soli proprietari della casa titolari dell'uso esclusivo di uno o più lastrici solari e ripartendo il resto fra tutti i proprietari in mancanza di accordi particolari; e infine l'art. 564 si occupava delle condizioni per la realizzazione delle sopraelevazioni.

La disciplina degli anni trenta

La prima disciplina organica sul condominio è stata introdotta soltanto nella fase in cui la proprietà frazionata degli edifici aveva assunto una discreta rilevanza sociale, anche se la diffusione degli immobili in regime di condominio era nettamente inferiore rispetto al numero degli edifici che continuavano ad rimanere in proprietà indivisa, ed era costituita dal R.D. 56 del 15 gennaio 1934, convertito con modifiche nella legge 8 del 10 gennaio 1935.

Il codice civile del 1942

Nel 1942, la normativa degli anni trenta - a distanza di pochi anni quindi dalla sua emanazione - è stata trasfusa con modeste modifiche negli artt. 1117/1139 e 61/72 disp. att. cod. civ., come si è già detto. E l'impianto originario della disciplina dettata dal Co-

dice civile è tuttora vigente, anche se con le numerose modifiche ed integrazioni introdotte di recente dalla legge di riforma 220 dell'11 dicembre 2012, entrata in vigore a partire dal 18 giugno 2013.

La riforma del 2012

La riforma della disciplina condominiale – emanata così a distanza di settanta anni esatti dall'entrata in vigore di quella originaria contenuta nel codice civile – ha comportato naturalmente varie importanti novità, ma di fatto si è mostrata assai meno decisiva di quanto era atteso, per vari motivi e in particolare perché molte fra le nuove disposizioni non hanno fatto altro che inserire all'interno del codice civile regole giurisprudenziali consolidate, oltretutto con tutti i limiti che comporta la pretesa di applicare a qualsiasi situazione che rientra in una determinata problematica regole elaborate ed enunciate dalla giurisprudenza con riferimento invece a situazioni connotate – come sempre accade nei casi concreti – da caratteri specifici; e questo si riscontra, per esempio, nel caso dell'art. 1118, comma 3, sul distacco dall'impianto comune, ma anche in quello dell'art. 1120, comma 2, che include nell'elenco delle innovazioni anche alcune situazioni particolari (barriere architettoniche, parcheggi e interventi di contenimento del consumo energetico negli edifici) che erano, e rimangono tuttora, oggetto anche di apposite leggi speciali precedenti che non sono state abrogate, duplicando così, almeno in parte, la disciplina riferibile a quelle situazioni e determinando il problema dell'individuazione dei rispettivi ambiti applicativi.

In altri casi invece le disposizioni si mostrano effettivamente innovative perché vengono a colmare precedenti vuoti legislativi; un'ipotesi eclatante è costituita dall'art. 67, comma 3, disp. att. cod. civ. sulla desi-

gnazione dei rappresentanti di ciascun condominio per la partecipazione all'assemblea del supercondominio che – a parte quanto si osserverà più avanti in relazione alla scadente tecnica di redazione – costituisce comunque una rivoluzione sostanziale rispetto al regime elaborato dalla giurisprudenza del passato, oppure dall'art. 67, comma 5, disp. att. che vieta il conferimento di deleghe all'amministratore in assemblea per prevenire drasticamente situazioni di possibili conflitti di interesse, lasciando peraltro del tutto prive di regolamentazione le altre situazioni di conflitto di interessi che possono riguardare i condomini, alle quali deve quindi provvedere tuttora la giurisprudenza con esiti altalenanti e talvolta assai discutibili. Lo stesso va detto con riguardo all'art. 1117-ter sulla modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni e all'art. 1117-quater sulla tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni. Ugualmente innovativo è anche l'art. 63, comma 2, disp. att., nelle due parti in cui, da un verso, prevede la facoltà per l'amministratore di sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato in caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre (facoltà che peraltro era predestinata a creare problemi maggiori di quelli che era diretta a risolvere, come infatti si è poi puntualmente verificato), e, dall'altro verso, prevede l'obbligo per l'amministratore di comunicare, a richiesta dei creditori non ancora soddisfatti, i dati dei condomini morosi – risolvendo così i problemi, sorti in precedenza, di eventuale violazione della riservatezza dei dati condominiali – e dispone, a tutela dei condomini virtuosi, una forma di responsabilità solidale attenuata (perché impone ai creditori di agire nei confronti dei condomini obbligati in regola con i pagamenti, soltanto dopo avere tentato l'escussione dei

condomini morosi) che però è decisamente peggiorativa, per quanto riguarda i condomini non morosi, rispetto al principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali enunciato dalla giurisprudenza di legittimità dell'ultimo periodo.

Di portata decisamente innovativa è ancora la riformulazione delle disposizioni relative agli obblighi, alle attribuzioni dell'amministratore e ai requisiti richiesti per svolgere questa attività.

Per quanto riguarda l'assemblea, una importante novità è costituita dalla previsione dell'obbligo di costituire un fondo speciale, finalizzato a prevenire le conseguenze delle morosità dei condomini, per il caso in cui vengano deliberate opere di manutenzione straordinaria o innovazioni (art. 1135, comma 1, n.4) e dalla rimodulazione – e anche di una operazione di omogenizzazione con quelle previste dalle leggi speciali - delle maggioranze condominiali (art. 1136), compresa la specifica previsione, mancante in precedenza, di una apposita maggioranza anche per la costituzione dell'assemblea in seconda convocazione; assai meno rilevante è invece la nuova disciplina relativa all'avviso di convocazione e in particolare delle modalità previste per sua trasmissione ai condomini, nonché l'espressa specificazione della facoltà per l'amministratore di fissare, con un unico avviso, più riunioni consecutive dei condomini (art. 66, comma 4, disp. att.), facoltà che peraltro neppure in precedenza era preclusa.

Una apposita disciplina è stata attribuita per la prima volta agli impianti tecnologici dall'art. 1122-*bis* sugli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili insieme all'art. 155-*bis*, disp. att. cod. civ., sull'adeguamento degli impianti non centralizzati disciplinati dall'art. 1122-*bis*, comma 1, già esistenti al momento dell'entrata

in vigore della riforma e dall'art. 1122-*ter* sugli impianti di videosorveglianza; e sempre in tema di “nuove tecnologie” l'art. 71-*ter*, disp. att. cod. civ., disciplina il sito internet del condominio per la consultazione e l'estrazione dei documenti condominiali in formato digitale.

Non si può sottacere peraltro che talune novità legislative si mostrano, oltre che inspiegabili, anche decisamente non condivisibili nel merito. Eclatante è la nuova previsione con cui la legge 220/2012 ha elevato la precedente maggioranza prevista dal testo originario dell'art. 2, comma 1, della legge 13/1989, facendo espresso rinvio all'art. 1120, comma 2, cod. civ. che, a sua volta, richiama l'art. 1136, comma 2, cod. civ., con la conseguenza sostanziale che l'assemblea condominiale adesso può deliberare le innovazioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (mentre in precedenza era consentito approvare queste delibere, purché fossero adottate in una assemblea di seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio); e quindi la nuova e attuale maggioranza - che risulta in tal modo modificata senza alcun valido motivo mentre la giurisprudenza sostiene invece l'applicazione estensiva delle norme sulle barriere architettoniche, in attuazione del “principio di solidarietà condominiale” - assume adesso una valenza decisamente peggiorativa rispetto alla disposizione originale.

Di modesto impatto si mostrano invece le modifiche relative al regolamento assembleare (art. 1138), per il quale in sostanza, da una parte, il precedente obbligo di trascrizione in un registro che ha aveva avuto vita breve e che di fatto non esisteva più

dopo l'abrogazione dell'ordinamento corporativo fascista avvenuta nell'anno 1943 è stato sostituito con l'obbligo di allegare invece il regolamento nel registro dei verbali assembleari disciplinato dall'art. 1130, n. 7), mentre, dall'altra, non si ammette il divieto di possedere o detenere animali domestici, con una formulazione però ambigua sia riguardo al suo effettivo contenuto che all'utilizzo applicativo del divieto stesso.

Sotto l'aspetto processuale poi, di rilievo modesto sono anche le modifiche all'impugnazione delle delibere regolata dall'art. 1137 - per la quale in precedenza si faceva espresso riferimento, riguardo all'atto introduttivo dell'azione, al ricorso, pur venendo sempre ugualmente ammesso, nella prassi, anche l'ordinario atto di citazione, purché notificato entro il termine decadenziale di trenta giorni nel caso di delibere solo annullabili (Cass., sent. 27 febbraio 1988, n. 281), e adesso invece l'impugnazione mediante ricorso sembra essere del tutto preclusa - mentre assai più incisivo si rivela l'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. che prevede il coordinamento della disciplina sulla mediazione obbligatoria con gli aspetti peculiari della normativa condominiale.

Più avanti, comunque, questa succinta panoramica della riforma sarà oggetto degli opportuni approfondimenti con riguardo ai temi di maggiore interesse, con la precisazione riassuntiva che, nonostante tutto, nella sostanza la riforma non solo ha tradito le aspettative (le prime proposte di riforma risalgono almeno agli anni settanta e gli stessi lavori preparatori della legge del 2012 si sono trascinati, attraversando varie legislature, a partire dai primi anni del nuovo millennio), perché si è rivelata assai meno incisiva, rispetto alle attese, ma ha anche provocato numerosi nuovi problemi interpretativi sia per il modo in cui è stata realizzata, sia per la sua carente tecnica legislativa.

La mini-riforma del 2013

L'insoddisfacente formulazione delle nuove disposizioni è stata subito confermata dall'immediata "mini-riforma" (in pratica una riforma della riforma che è stata predisposta ed emanata dopo sei mesi dall'entrata in vigore di quella del 2012 e che contiene gli aggiustamenti diretti a risolvere alcune fra le criticità iniziali riscontrate) realizzata mediante l'art. 1, comma 9, del D.L. 145 del 23 dicembre 2013, convertito dalla legge 9 del 21 febbraio 2014, che ha previsto l'emanazione di un regolamento - successivamente emanato con D.M. giustizia 140 del 13 agosto 2014 - relativo ai requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di formazione dell'amministratore condominiale e i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica per gli amministratori; ha modificato il n. 2 dell'art. 1120, comma 2 (relativo alle innovazioni che possono essere approvate con la maggioranza ordinaria, indicata dall'art. 1136, comma 2), sopprimendo il precedente riferimento alle delibere aventi per oggetto le opere e gli interventi previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici che veniva a confliggere con l'altra disposizione, pure riferita al risparmio energetico, dettata dall'art. 26, comma 2, della legge 10 del 9 gennaio 1991; ha modificato l'art. 1130, comma 1, n. 6, limitando l'obbligo dell'amministratore di inserire nel registro di anagrafe condominiale i soli dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e non di quelle private; ha rettificato l'art. 1135, comma 1, n. 4, sul fondo speciale obbligatorio di importo pari all'ammontare previsto per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, aggiungendo che, se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro stato di avanzamento progressivo,

il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti e non tutto insieme nella fase iniziale dei lavori; e infine ha integrato l'art. 70 disp. att. - che, a seguito della legge 220/2012, aveva visto elevare il limite originario di cento lire per la sanzione dovuta in caso di infrazioni al regolamento di condominio – precisando che l'irrogazione della sanzione deve essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze indicate dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.

Questo è il quadro normativo attuale, ma le nuove disposizioni – come è stato già anticipato - non si sono dimostrate affatto idonee a regolare adeguatamente la materia.

Tuttavia permane sempre, seppur con le innovazioni ricordate, l'impianto originario della disciplina condominiale, che per un verso era stata elaborata in modo generico con riferimento agli aspetti principali mentre dall'altro si presentava più approfondita solo per taluni aspetti particolari (art. 1125 sulla manutenzione dei soffitti, volte e solai, art. 1126 sulle spese dei lastrici solari, art. 1127 sulle sopraelevazioni, art. 1132 sul dissenso rispetto alla lite, art. 1133 sui provvedimenti presi dall'amministratore, art. 1137 sull'impugnazione delle delibere, art. 1138 sul regolamento condominiale, nonché le disposizioni di attuazione art. 65 sulla nomina del curatore speciale per iniziare una lite in mancanza del legale rappresentante dei condomini, art. 66 sulla convocazione dell'assemblea, art. 67 sulle deleghe, sul voto dei comproprietari di una unità indivisa e sull'attribuzione del voto fra nudo proprietario e usufruttuario, art. 68 sulle tabelle millesimali, art. 69 sulla revisione e rettifica delle tabelle stesse, art. 70 sulla sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento e art. 71 sul registro tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati che è subito venuto a ces-

sare nell'anno 1943, con la soppressione dell'ordinamento corporativo a seguito della caduta del regime fascista).

Questa impostazione ha così determinato la vigenza di una disciplina sufficientemente elastica, che si è rivelata quindi idonea a disciplinare in maniera adeguata i rapporti condominiali, anche in assenza, per settanta anni, di modifiche normative di cui pur si avvertiva l'esigenza, soprattutto nel periodo più recente (che comunque ha visto alcune limitate modifiche, soprattutto in relazione alle maggioranze per l'approvazione delle delibere, realizzate nel corso degli ultimi trent'anni). Infatti l'elasticità del sistema, seppure al prezzo dell'assenza di disposizioni specifiche e quindi dotate di contenuti maggiormente certi, era in condizioni di potersi agevolmente adattare anche alle situazioni nuove o particolari, eventualmente anche facendo riferimento ad ulteriori istituti giuridici, come è avvenuto, tra l'altro, riguardo alla distinzione fra le delibere nulle e annullabili (che le disposizioni di legge non prevedono) oppure fra i regolamenti di tipo contrattuale e quelli di tipo assembleare e alla suddivisione delle norme contenute nei regolamenti in disposizioni oggettivamente regolamentari (modificabili con la maggioranza prevista dall'art. 1138) e in disposizioni a contenuto negoziale (la cui modifica richiede invece l'unanimità dei consensi).

La natura giuridica

Esposto, come si è fatto, il quadro normativo della materia, è adesso necessario soffermarsi anche sulla questione della natura giuridica del condominio.

Va osservato preliminarmente che l'esatta definizione attribuita dal codice civile a questo istituto – a dispetto dei tanti che non se ne accorgono – è “condominio negli edifici” e non condominio degli edifici, co-

me invece viene talvolta chiamato impropriamente. E non si tratta di una questione solo terminologica, in quanto rimarca proprio la situazione di coesistenza, nell'edificio, delle parti di proprietà esclusiva e delle parti, dei beni o dei servizi comuni, che rappresentano appunto l'unico ed esclusivo oggetto degli artt. 1117 e segg. cod. civ., mentre le parti private restano sempre soggette all'ordinaria disciplina dettata per la proprietà, sia pure con alcune specifiche limitazioni (in parte peraltro aumentate dopo la riforma del 2012) determinate dalla coesistenza di proprietà esclusive una a fianco dell'altra. La formulazione alternativa alla definizione codicistica – che sarebbe stata: “condominio degli edifici” e su cui equivocano i meno attenti - risulterebbe infatti appropriata soltanto nel caso in cui il condominio, con la conseguente applicazione del regime della comunione, avesse ad oggetto l'intero edificio in ogni sua parte e non soltanto i beni comuni, come invece avviene, dal momento che nel condominio coesistono le unità immobiliari di proprietà esclusiva (che possono assumere qualsiasi tipologia: abitazioni, uffici, studi professionali, laboratori, negozi, magazzini, cantine, boxes, posti auto scoperti, aree esterne ecc.) accanto ai beni e servizi condominiali, per i quali soltanto trova applicazione la normativa sul condominio.

Le indagini della dottrina riguardo alla natura giuridica del condominio non forniscono risposte decisive, anche per effetto della spiccata essenzialità della disciplina normativa almeno nella sua versione originaria (essenzialità che comunque, sebbene ridimensionata per alcuni aspetti, permane anche dopo la riforma del 2012) e si sono limitate ad escludere una vera e propria soggettività giuridica in capo al condominio, affermando però al contempo la sussistenza comunque di una limitata titolarità autonoma

di diritti e di doveri. E da parte sua la giurisprudenza prevalente qualifica, senza troppi approfondimenti, il condominio come “ente di gestione”, in quanto è destinato all'amministrazione dei beni comuni (fra le altre: Cass., sent. 14 dicembre 1993, n. 12304 e sent. 9 giugno 2000, n. 7891) e riconosce ad esso una limitata capacità giuridica, dal momento che può assumere obblighi ed essere titolare di diritti (fra le altre: Cass., sent. 13 febbraio 1963, n. 274).

Come accade anche per altri istituti del diritto, la legge non fornisce una specifica definizione del “condominio negli edifici”, che indica la situazione giuridica degli immobili costituiti da più unità che appartengono a soggetti distinti, riguardo ai quali ciascun proprietario è titolare anche di un diritto di comproprietà necessaria sui beni destinati all'uso comune. Il nostro ordinamento accoglie, infatti, una concezione “dualista” del condominio che si contrappone a quella “monista” seguita invece in altri sistemi, secondo la quale l'intero edificio costituisce l'oggetto del condominio.

A partire dalla fine del XX° secolo, in dottrina sono state elaborate due teorie principali, una individualistica e una collettivistica, il cui dato distintivo è costituito dalla valorizzazione appunto dell'elemento individualistico nella prima e di quello collettivistico nella seconda. Mentre le posizioni che rientrano nella prima di esse (riferite, di volta in volta, al diritto di superficie fra le proprietà sotto o sovrastanti oppure al rapporto di accessorietà fra i beni comuni e le proprietà esclusive o ancora al loro carattere pertinenziale) e che si erano formate prima dell'entrata in vigore del codice civile del 1942 si scontrano col dato normativo vigente e con la collocazione della disciplina sul condominio nel titolo della comunione, all'opposto le teorie collettivistiche (che si suddividono fra quelle secondo cui esiste

un ente collettivo, distinto dai partecipanti del gruppo, che ha la titolarità della proprietà condominiale e quelle secondo cui il condominio costituisce una aggregazione formale di interessi omogenei) amplia l'operatività delle disposizioni normative ben oltre quello che è l'effettivo contenuto dell'attuale disciplina legislativa.

In concreto entrambe le teorie comportano forti dubbi circa l'inquadramento dell'istituto condominiale secondo quella che è la disciplina normativa vigente e la giurisprudenza - come si è detto - risolve il problema sia facendo ricorso alla anomala figura dell'ente di gestione, sia, in mancanza di una espressa attribuzione della personalità giuridica al condominio negli edifici da parte della legge, riconoscendo ad esso una limitata capacità giuridica, che comporta comunque la possibilità di assumere obblighi e essere titolare di diritti.

L'ente di gestione

Si è detto che, non avendo riferimenti migliori, la giurisprudenza inquadra il condominio come "ente di gestione". Si tratta peraltro di una formula che tanto si presenta ambigua dal punto di vista tecnico quanto evidenzia il suo valore programmatico in una prospettiva meramente operativa; e in tal modo mostra di essere in grado di riassumere in maniera soddisfacente i caratteri specifici dell'istituto condominiale, perché fa emergere in maniera chiara il fatto che il condominio e i singoli condomini, che ne fanno parte, costituiscono un elemento unico; con la conseguenza che - non potendosi parlare di una effettiva personalità giuridica neppure dopo la riforma del 2012 (nonostante sia adesso previsto, innanzitutto con il nuovo art. 1129, comma 7, l'obbligo per l'amministratore di accendere un apposito conto corrente per ciascun condominio, in secondo luogo con il nuovo art. 1135, com-

ma 1, n. 4, l'obbligatoria costituzione di un fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni e infine, con il nuovo art. 2659, la trascrizione nei registri immobiliari degli atti immobiliari presi a favore o contro il condominio) - si afferma comunque l'esistenza di una parziale soggettività giuridica o almeno di una limitata capacità giuridica nel senso che si è detto prima.

Per la precisione va evidenziato che l'ambiguo richiamo all'ente di gestione si mostra inesatto anche sotto l'aspetto formale, dal momento che, a rigore, gli enti di gestione in senso tecnico raffigurano una categoria precisa, a cui la legge assegna compiti e responsabilità differenti e che sono dotati di una disciplina eterogenea (art. 3, legge 1589 del 22 dicembre 1956) adeguata alle diverse finalità che perseguono. Gli enti di gestione operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni, in attuazione delle direttive governative, razionalizzando le attività controllate, coordinando i programmi e assicurando l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione; e riguardo alla struttura, gli enti di gestione sono contrassegnati dalla soggettività (determinata dalla personalità giuridica pubblica) e dall'autonomia patrimoniale (consistente nella titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione). Questi caratteri vengono evidenziati in una importante sentenza della Suprema Corte a Sezioni Unite (Cass., Sez. Unite, sent. 8 aprile 2008, n. 9148), che da essi ha tratto proprio la conseguenza che il condominio non può essere affatto considerato un ente di gestione, dal momento che, a dispetto dell'opinabile rassomiglianza della funzione - data dal fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscono le parti comuni per

conto dei condomini a cui appartengono le parti comuni stesse - le notevoli differenze della struttura dimostrano l'inconsistenza del riferimento all'ente di gestione per il condominio negli edifici, dato che il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo e di diritti ed obbligazioni, in quanto la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune fanno capo ai singoli condomini e agli stessi condomini competono le obbligazioni per le cose, gli impianti e i servizi comuni e la relativa responsabilità; e in particolare le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti.

In conclusione l'acritico riferimento, che appare spesso nelle decisioni, alla figura dell'ente di gestione solleva notevoli perplessità di fondo, mentre in sostanza si attribuisce al condominio, senza discussioni, perlomeno una limitata capacità giuridica. Nell'escludere che il singolo condominio, che non sia stato parte in senso formale in un processo in cui era parte invece il suo condominio, disponga ugualmente della legittimazione ad agire per ottenere l'equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo ai sensi della legge 89/2001 ("legge Pinto"), la giurisprudenza più recen-

te ha avuto modo di affermare che, nonostante non basti la contitolarità di beni destinati ad uno scopo in capo ad una pluralità di persone per configurare la personalità giuridica e nonostante dalle norme sul condominio non si possa desumere il riconoscimento della personalità giuridica in favore di esso - riconoscimento peraltro dapprima previsto, ma poi escluso nella stesura finale della legge 220/2012 - tuttavia le nuove disposizioni in vigore dal giugno 2013 sono indirizzate verso la progressiva configurabilità in capo al condominio di una "sia pure attenuata personalità giuridica e comunque di una soggettività giuridica autonoma" (Cass., Sez. Unite, sent. 18 settembre 2014, n. 19663); e inoltre la Cassazione ha affermato che il condominio è soggetto distinto da ciascun condomino, ancorché si tratti di soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta (Cass., ord. 29 marzo 2017, n. 8150), per pervenire alla conclusione che nel procedimento di esecuzione, quando il titolo esecutivo giudiziale si sia formato nei confronti del solo condominio, il creditore, che intenda procedere nei confronti del singolo condomino quale obbligato "pro-quota" per le spese condominiali, deve prima notificare a quest'ultimo il titolo esecutivo e il precetto.

CONDOMINIO

I principi della normativa condominiale

Meritano adesso di essere puntualizzati i caratteri specifici del condominio come emergono, senza incertezze, dalla disciplina positiva vigente.

Si tratta di caratteri significativi, che richiedono di essere sottolineati, in quanto – spesso ancor meglio delle disposizioni dedicate ai singoli aspetti dei rapporti condominiali – costituiscono una valida guida per l'interprete nell'individuazione, fra le varie soluzioni possibili in astratto, di quella che si presenta invece rispettosa dello spirito della legge con riferimento alle tante fattispecie che si presentano nella materia, ma sono prive di una disciplina specifica.

E si tratta di principi contenuti nelle stesse disposizioni dedicate al condominio, le quali – tanto nella loro versione originaria quanto in quella vigente dopo la riforma apportata dalla legge 220/2012 – non si limitano affatto ad indicare le regole operative del riparto delle spese e della gestione dei beni condominiali, ma svolgono una ulteriore funzione assai più pregnante e delicata, giacché uno dei principali obiettivi del legislatore del codice civile è stato infatti di assicurare una adeguata tutela dei condomini che fanno parte della minoranza assemblare (e nei casi estremi anche

di unico condomino dissenziente) dai possibili abusi della maggioranza, dal momento che il condominio, per sua natura, non svolge alcuna funzione produttiva e quindi non richiede una gestione di tipo eminentemente “dinamico” (tipica invece della società commerciale), restando prettamente finalizzato a gestire le spese di utilizzo e di manutenzione delle parti comuni.

La tutela dei singoli condomini si riscontra, così, soprattutto nell'applicazione della regola – caratteristica del condominio – della “doppia maggioranza”, nella previsione di una disciplina restrittiva sulle innovazioni e in quella sul dissenso rispetto alle liti e nel divieto generale di sopprimere a maggioranza servizi comuni e di limitarne od impedirne l'utilizzo anche ad un solo condomino, in assenza del suo consenso. Queste regole sono fondamentali perché, facendo leva sull'aspetto più spiccatamente patrimonialistico della disciplina normativa, consentono di rafforzare la posizione di ciascun condomino, anche se in alcuni casi sorge il rischio che vengano inopportunastrumentalizzate per impedire, pur in assenza di valide giustificazioni da parte dell'opponente, modalità di utilizzo o trasformazioni delle parti comuni che invece in determinati casi si mostrano meritevoli di tutela nel bilanciamento degli interessi in gioco, come conseguenza della necessaria valorizzazione delle esigenze personali dei condomini.

Inoltre va osservato che nel tempo sono stati individuati ed enunciati alcuni princi-

pi operativi riguardo al condominio, definiti esattamente come tali.

Si enuncia infatti in particolare il **principio di solidarietà condominiale** (che fin dagli anni ottanta era già stato affermato dalla dottrina più attenta alla tutela delle esigenze specificamente personali dei condomini, in aggiunta a quelle di tipo solo patrimoniale, imponendo un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione) in merito all'uso delle parti comuni (vedi Cass., sent. 5 ottobre 2009, n. 21256, che ha riconosciuto la legittimità dell'utilizzo più intenso del bene comune, da parte di un condomino, anche quando gli altri comproprietari non hanno interesse a ritrarre dalla cosa comune la medesima utilità; Cass., sent. 24 giugno 2008, n. 17208 e sent. 30 maggio 2003, n. 8808, che ha dichiarato legittima l'apertura di un varco nella recinzione comune per mettere in comunicazione uno spazio condominiale con una strada pubblica; e Cass., ord. 28 giugno 2017, n. 16260, secondo cui la modifica alle parti comuni è vietata solo quando ne determina la definitiva sottrazione a qualsiasi possibilità di futura utilizzazione da parte degli altri condomini e non pure quando rimane intatta la destinazione principale del bene) e in merito all'applicabilità delle norme sui rapporti di vicinato (Cass., sent. 21 maggio 2010, n. 12520) oppure in merito all'installazione dell'ascensore (Cass., sent. 25 ottobre 2012, n. 18334 e sent. 28 marzo 2017, n. 7938).

Affini al principio di solidarietà sono inoltre altre enunciazioni di contenuto similare, come quella relativa al **principio di collaborazione** da parte dei condomini in occasione di situazioni di eccesso di potere possibili nell'approvazione delle delibere assembleari (Trib. Genova, sent. 17 febbraio 2010) che comporta, da un lato, che i

partecipanti al condominio devono collaborare e cooperare per la tutela e la migliore gestione del bene comune e, dall'altro, che le decisioni assunte dalla maggioranza devono trovare una ragionevole giustificazione; in realtà tuttavia questi richiami si presentano come una variazione del principio generale della buona fede, suscettibile di applicazione generale per tutti i rapporti civili. Un richiamo all'obbligo di collaborazione si legge anche in una sentenza di merito (App. Firenze, sent. 19 settembre 2012, n. 1186, relativa all'impugnazione, sulla base del mancato rispetto del termine di cinque giorni per la convocazione dell'assemblea, di una delibera avente per oggetto solo il ricorso per cassazione, il cui termine era in scadenza, contro una sentenza emessa in un giudizio di appello nel quale il condominio era coinvolto) secondo la quale – riferendosi all'ipotesi dell'**abuso del diritto** che rende illegittimi gli atti compiuti dall'agente, secondo la ricostruzione organica elaborata dalla Corte di Cassazione con la sent. 18 settembre 2009, n. 20106 - configura abuso del diritto anche il comportamento tenuto dal condomino che, seppure informato in ritardo dell'adunanza, non vi partecipa e si limita ad inviare all'amministratore un fax per segnalare l'invio tardivo della convocazione, strumentalizzando così il proprio diritto di impugnare una delibera nonostante fosse in grado di raggiungere la completa soddisfazione del proprio interesse mediante la collaborazione con gli altri condomini e senza dover fare ricorso al Giudice.

Una esplicita applicazione (seppure in negativo) del **principio dell'abuso del diritto** è stata fatta anche con riferimento alla richiesta di una condomina di ripristinare l'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea condominiale

con delibera poi dichiarata illegittima a seguito di un giudizio di impugnazione, riguardo alla quale è stato deciso che integra atto emulativo, ai sensi dell'art. 833 cod. civ., solo quello che sia obiettivamente privo di qualsiasi utilità per il proprietario, ma è dannoso per altri e che, quindi, è legittima e non configura abuso del diritto la pretesa del condomino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condomini con delibera dichiarata illegittima, in quanto sono irrilevanti sia l'onerosità per gli altri condomini, che nel frattempo si sono dotati di impianti autonomi unifamiliari, delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condomino di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo (Cass., sent. 22 gennaio 2016, n. 1209).

Nella giurisprudenza di legittimità si ritrova anche un richiamo al **principio di giustizia distributiva**, per effetto del quale l'onere necessario per la produzione di una utilità collettiva nell'interesse di tutti i condomini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i comunisti, e proprio sulla base di tal principio è stato deciso (Cass., sent. 16 dicembre 2015, n. 25292) che in una situazione di coesistenza di due diritti - corrispondenti, da un lato, a quello del condominio di eseguire opere, imposte dalla Pubblica amministrazione, di consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune e, dall'altro lato, a quello dei singoli condomini di non subire la menomazione del godimento dei propri diritti di proprietà esclusiva sulle rispettive unità immobiliari che si trovano nell'edificio condominiale - l'obbligo di indennizzare il condomino danneggiato dall'esecuzione delle opere costituisce la soluzione adotta-

ta dall'ordinamento giuridico per temperare e comporre i due interessi in contrasto, nessuno dei quali è interamente sacrificabile all'altro; con la conseguenza che, qualora l'Autorità ordini l'esecuzione di opere di consolidamento dell'edificio che provocano la limitazione del diritto di proprietà relativo ad una unità esclusiva, al condomino danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere riconosciuto un compenso equivalente al sacrificio sopportato, in modo da evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente ed esclusivamente sulla sua sfera giuridica.

Infine trova applicazione - naturalmente - anche la Convenzione europea dei diritti dell'uomo e la giurisprudenza della Corte di Strasburgo. In proposito una prima fattispecie riguarda la disciplina giuridica sulle immissioni. A parte la regola consolidata secondo cui la normativa pubblicistica posta a tutela della salute e dell'ambiente è irrilevante e ininfluenza nelle controversie tra privati relative alla intollerabilità o alla illiceità delle immissioni, perché non è corretto utilizzare, nei rapporti tra privati, criteri ai quali si ispira la disciplina pubblicistica in tema di inquinamento acustico che riguardano l'ambiente esteso e che non possono essere strutturati per considerare le esigenze specifiche del singolo nei rapporti con il proprio vicino (Cass, sent. 2 giugno 1999, n. 5398), la disciplina nazionale richiede di essere coordinata sia coi principi contenuti nella Convenzione europea dei diritti dell'uomo sia con la giurisprudenza emessa dalla Corte di Strasburgo e il riferimento a quest'ultima è stato fatto relativamente al caso di una società, in regola riguardo ai permessi amministrativi, che aveva preso in gestione aree all'interno di immobili adibite ad intrattenimento musicale e danzante da cui provenivano nelle ore notturne immissioni intolle-

rabili di rumore a danno dei proprietari di alcune abitazioni situate a poca distanza (Cass., sent. 16 ottobre 2015, n. 20927). In proposito, nel disporre il divieto di continuare le immissioni e il risarcimento dei danni, la Corte ha evidenziato che il diritto al rispetto della vita privata e familiare è uno dei diritti protetti dalla Convenzione Europea dei diritti dell'uomo (art. 8) e che la Corte di Strasburgo ha applicato più volte tale principio anche al fine di tutelare la vivibilità dell'abitazione e la qualità della vita all'interno di essa; infatti la Corte di Giustizia ha più volte condannato, per violazione dell'art. 8, gli Stati che, in presenza di livelli di rumore superiori in modo significativo al livello massimo consentito dalla legge, non avessero adottato misure idonee a garantire una tutela effettiva del diritto al rispetto della vita privata e familiare (sentenza Dees v. Ungheria 9 novembre 2010; sentenze Oluic v. Croazia n. 61260/2008 e Moreno Gomez v. Spagna n. 4143/2002). E quindi la Cassazione ha rilevato che, a seguito della cosiddetta "comunitarizzazione" della Cedu, per effetto dell'approvazione del Trattato di Lisbona, il giudice interno che si occupa di ipotesi di immissioni deve conformarsi anche ai criteri elaborati in seno al sistema giuridico della Convenzione e che, in tale nuova prospettiva giuridica di riferimento, la regola della risarcibilità del danno non patrimoniale derivato da immissioni illecite anche in mancanza di un danno biologico documentato viene rafforzata dal fondamento normativo costituito dall'art. 8 Cedu.

Una seconda fattispecie riguarda invece il rispetto dei **diritti civili e sociali**. Infatti, riguardo ai livelli essenziali delle prestazioni rese in favore delle persone portatrici di handicap si è pronunciata la Corte Costituzionale in due recenti occasioni relati-

ve alla legislazione regionale sulla normativa in tema di barriere architettoniche.

È stato dichiarato costituzionalmente illegittimo, per violazione dell'art. 117, comma 2, lett. m), Cost., l'art. 20, comma 1, della L.R. Liguria 12 del 7 aprile 2015, che aveva inserito il comma 1-*bis* all'art. 5 della L.R. Liguria 15/1989, in quanto tale disposizione si limitava a prescrivere un obbligo di non peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità per il caso di realizzazione di opere edilizie sugli edifici esistenti aperti al pubblico non ancora adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, introducendo così una significativa deroga all'art. 82 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), che impone invece di conformare ai requisiti costruttivi e funzionali necessari per eliminare ogni barriera architettonica tutti gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, sia quelli di nuova costruzione, sia (per effetto del rinvio alla Sezione I del Capo III della Parte II del Testo Unico) quelli già esistenti nel caso in cui vengano sottoposti a interventi di ristrutturazione (Corte Cost., sent. 16 dicembre 2016, n. 272).

Secondo la Corte, in tal modo la disposizione regionale aveva invaso l'ambito riservato alla potestà legislativa esclusiva statale relativa alla determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni (LEP) - concernenti i **diritti civili e sociali** che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, ai sensi dell'art. 117, comma 2, lett. m), Cost. - rese in favore delle persone portatrici di handicap, provocando una alterazione della delicata graduazione di interessi che viene rimessa, nel sistema di tutela delle persone disabili, al legislatore statale.

Nella stessa maniera la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo - sempre per la violazione dell'art.

117, comma 2, lett. m), Cost. - pure l'art. 26, comma 1, della legge regione autonoma Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste 8 dell'8 aprile 2013, ai sensi del quale le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche non trovano applicazione per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande non raggiungibili con strade destinate alla circolazione di veicoli a motore, perché derogava all'art. 82, comma 1, del Testo Unico dell'edilizia, che prevede che le opere edilizie che riguardano edifici pubblici ed edifici privati aperti al pubblico siano eseguite in conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione e di

superamento delle barriere architettoniche (Corte Cost., sent. 5 maggio 2014, n. 111); infatti la disposizione regionale, a causa del suo specifico contenuto precettivo, non era riconducibile alla materia del commercio ma, pur inserendosi in un più ampio contesto normativo ascrivibile al governo del territorio, atteneva comunque ai livelli essenziali delle prestazioni (LEP) concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale e quindi si poneva in contrasto con la potestà legislativa esclusiva statale, con riferimento all'attuazione dei diritti delle persone portatrici di handicap.

24 ORE
PROFESSIONISTI

Sentenze, codici, questioni risolte

Finalmente un processo davvero *smart*.

Smart 24 Lex è lo strumento più evoluto per la ricerca giuridica digitale: agile, flessibile, potente, velocizza il tuo lavoro adattandosi alle tue necessità grazie alla sua architettura modulare. **Smart 24 Lex** è sempre aggiornato con sentenze, approfondimenti e le notizie del Sole 24 ORE e del Quotidiano del Diritto, accessibili come vuoi, quando vuoi.

www.smartlex24.com

SMART **24** LEX

Smart work, smart life.

CONDOMINIO

Gli elementi che costituiscono il condominio

Un aspetto fondamentale della disciplina condominiale – anche se viene spesso sottovalutato – è quello dei presupposti di tipo non giuridico, ma fattuale da cui consegue l'applicazione della normativa legale. Sembra una questione superflua e invece la prassi dimostra che non è così.

Si è già evidenziato che la disciplina dettata per il condominio deve essere applicata in tutti i casi in cui in un edificio esistono parti, servizi o beni comuni destinati all'utilizzo delle unità immobiliari comprese nel fabbricato. E anche nel caso in cui le parti, i servizi o i beni comuni siano destinati all'utilizzo di una porzione soltanto delle unità immobiliari ubicate nell'edificio, trova ugualmente applicazione la disciplina condominiale, seppure per quelle sole parti, servizi e beni comuni dell'edificio in questione. Si parla in proposito di **condominio parziale**, figura affermata nella prassi e riconosciuta dalla giurisprudenza, che riguarda tutti i casi in cui un bene è destinato, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o al godimento in modo esclusivo non di tutto l'edificio condominiale, ma solo di una parte di esso. I condomini che sono proprietari delle unità immobiliari ubicate nell'edificio e che usu-

fruiscono di tali beni fanno parte del condominio parziale, mentre i condomini che sono proprietari delle altre unità immobiliari ubicate nello stesso edificio ne sono esclusi, riguardo sia al godimento, che alle deliberazioni e alle spese. In sostanza si configura il condominio parziale tutte le volte in cui non sussiste il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass., sent. 10 ottobre 2007, n. 21246).

Il condominio parziale non presuppone alcun fatto o atto costitutivo specifico, perché sorge in maniera automatica per effetto della situazione materiale o funzionale giuridicamente rilevante e pertanto il condominio parziale coesiste nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio vero e proprio. Dalle situazioni di condominio parziale derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese e in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi e agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità (Cass., sent. 2 marzo 2016, n. 4127) e

quindi la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che formano oggetto della delibera.

Di conseguenza le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono unicamente una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale dell'art. 1123, comma 3, cod. civ.; e resta così escluso l'obbligo di concorrere alle spese di manutenzione della facciata di un edificio per i proprietari dei box contenuti in un differente immobile il quale, benché posto all'interno del perimetro condominiale delimitato da un muro di cinta, si trova separato dall'edificio in cui sono ubicate le unità abitative (Cass., sent. 2 febbraio 1995, n. 1255).

Ma anche in generale la situazione di condominialità che caratterizza un determinato edificio non rappresenta il frutto di un libero accordo dei proprietari delle singole unità immobiliari ubicate in esso, perché di fatto costituisce il risultato necessario ed inevitabile che deriva dal frazionamento di un edificio fra più proprietari distinti (è sufficiente infatti la presenza di anche due soli condomini affinché sorga di diritto un condominio, che in tale ipotesi estrema viene significativamente definito "condominio minimo", di cui si dirà meglio più avanti), in quanto da quel momento in poi - e fino al momento in cui l'edificio perisce - sono destinati di necessità ad usufruire almeno di alcune essenziali parti e servizi comuni.

In altre parole non sono i condomini a decidere di adottare, o meno, il regime condominiale per la gestione delle parti comuni, poiché questa situazione viene invece determinata necessariamente dallo stato dei luoghi.

Proprio per questo motivo l'art. 1118 dispone (con una previsione che era già presente nel testo vigente prima della riforma e che è rimasta nel testo attuale sebbene con una formulazione maggiormente articolata) che il condomino non può rinunciare - salvo le specifiche ipotesi previste dalla legge - al suo diritto sulle parti comuni e non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione; ciò significa in concreto che un condomino resta tenuto a contribuire alle spese relative a tutte le parti comuni anche se decide di non usufruire di qualcuna di esse, sempre ammesso che ciò sia davvero possibile.

Sul punto è stato chiarito - con riferimento al caso di una richiesta, formulata nei confronti del condominio, di risarcimento dei danni e di esecuzione dei lavori di ripristino da parte della proprietaria di un immobile, che presentava gravi lesioni dipendenti dal cedimento di strutture portanti, ubicato nel corpo avanzato di una palazzina, facente parte di un condominio - che l'edificio a cui fa riferimento l'art. 1117 cod. civ. è costituito non dall'insieme delle sue sole parti comuni, nel senso che queste si identificano col fabbricato esaurendone la definizione, ma dal tutto, vale a dire una unità fisico-economica complessa e compiuta che racchiude ogni porzione, di proprietà comune o individuale, del fabbricato medesimo; e che infatti l'art. 1117 cod. civ. enumera le parti comuni dell'edificio, senza però indicare quest'ultimo come la somma delle sole strutture superindividuali elencate, nello stesso modo in cui l'art. 1117, comma 1, cod. civ., correla il suolo, quale parte di proprietà condominiale, unicamente al fabbricato, e non anche alle singole altre parti che sono comuni per la funzione che assolvono e non per il fatto di essere ricomprese nell'edificio (Cass., sent. 28 settembre 2016, n. 19215).

In modo analogo, con riferimento all'escavazione nel sottosuolo dell'edificio effettuata, senza alcuna autorizzazione del condominio, da parte della conduttrice finanziaria di una condolina, è stato precisato che in base all'art. 1117 cod. civ. l'estensione della proprietà condominiale a un immobile che appare come corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio in cui ha sede il condominio è giustificata solo in presenza di un titolo idoneo a fare ricomprendere il relativo manufatto nella proprietà del condominio stesso, come può avvenire quando un regolamento condominiale qualifica espressamente tale bene come appartenente al condominio; e che oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 cod. civ., è non solo la superficie a livello del piano di campagna, ma anche tutta quella porzione del terreno su cui poggia l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso, in quanto il termine "suolo", adoperato dall'art. 1117, assume un significato diverso e più ampio di quello supposto dall'art. 840 cod. civ., in cui indica soltanto la superficie esposta all'aria; con la conclusione che l'art. 1117 cod. civ., letto in modo sistematico con l'art. 840 cod. civ., implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio deve essere considerato di proprietà condominiale nel caso in cui manchi un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini e che pertanto nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti (Cass., sent. 5 giugno 2015, n. 11667), dato che, attribuendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti

su una parte comune dell'edificio, privandola dell'uso e del godimento pertinenti ad essa (Cass., sent. 30 marzo 2016, n. 6154).

Conseguenza di quanto si è appena detto è inoltre che, salvo diversa convenzione, pure i condomini che sono proprietari solo di negozi, di magazzini o di box auto ricompresi nell'edificio, ma dotati di accesso diretto alla pubblica via, sono tenuti a pagare le spese condominiali (Cass., sent. 20 aprile 2017, n. 9986), comprese quelle che si riferiscono all'androne, al portone e alle scale (Cass., sent. 19 febbraio 1993, n. 2018 e sent. 10 luglio 2007, n. 15444), nonché al servizio di portierato (Cass., sent. 30 maggio 1990, n. 5081 e sent. 21 agosto 2003, n. 12298), perché di tali beni si può fare uso per accedere alla portineria, al tetto o al lastrico solare e perché le scale e l'androne costituiscono comunque elementi necessari per la stessa configurabilità di un fabbricato diviso per piani.

E ancora, con riguardo alle cosiddette **"villette a schiera" (o condominio in orizzontale)**, si afferma che nel condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 cod. civ., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominalità di un bene, come il seminterrato, non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni sovrastanti siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (cosiddette villette a schiera o condominio in orizzontale), perché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché siano dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 cod. civ. (Cass., sent. 18 settembre 2015, n. 18344).

Il rapporto di accessorietà

In sostanza è la presenza di una relazione di accessorietà fra le unità immobiliari e i beni comuni che servono a determinare l'applicazione della disciplina condominiale, senza che abbia alcuna influenza particolare la specifica tipologia delle fattispecie di volta in volta considerate. L'effetto del rapporto di accessorietà si manifesta così secondo due direttive distinte: da una parte individua la qualità di condomino in capo ai proprietari delle unità immobiliari esclusive che fanno parte di un edificio, mentre da un'altra parte consente di stabilire i casi in cui più fabbricati fanno parte della stessa entità condominiale.

Di conseguenza la disciplina dettata in tema di condominio negli edifici è ravvisabile ogni qual volta venga accertato di fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso; e pertanto, anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale sono condomini secondo la nozione ordinaria e si possono quindi considerare comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con tali spazi (Cass., ord. 16 gennaio 2018, n. 884).

Nello stesso modo anche quando gli impianti o i servizi comuni sono collegati ad una pluralità di fabbricati sussiste il vincolo di accessorietà necessaria con conseguente applicazione della disciplina dettata in tema di condominio negli edifici ed il fatto che gli impianti o servizi siano comuni a più edifici distinti fra di loro non determina alcuna conseguenza; si parla in tal caso di **super-**

condominio, che viene ad essere di diritto, a meno che il titolo non disponga altrimenti, senza bisogno di specifiche manifestazioni di volontà o di altre esternazioni e neppure di approvazioni assembleari (da ultime: Cass., sent. 17 agosto 2011, n. 17332; sent. 20 agosto 2015, n. 17045 e sent. 15 novembre 2017, n. 27094). Anche in questo caso quindi il rapporto di accessorietà comporta l'applicazione della disciplina normativa contenuta negli artt. 1117/1139 cod. civ., col risultato di assicurare ai partecipanti al supercondominio una tutela maggiore di quella che deriverebbe invece dall'applicazione delle disposizioni sulla comunione, unica alternativa possibile e inoltre affermata da un orientamento giurisprudenziale precedente alla riforma del 2012.

Quest'ultima, infatti, ha dettato per la prima volta alcune apposite previsioni sul supercondominio, mediante, in primo luogo, l'introduzione del nuovo art. 1117-*bis* cod. civ., relativo all'ambito di applicabilità (secondo cui le disposizioni sul condominio trovano applicazione, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117), in senso conforme a quello che era l'orientamento giurisprudenziale predominante; e, in secondo luogo, ha modificato pure l'art. 67, comma 3, disp. att., cod. civ., introducendo una nuova previsione secondo cui, nei casi disciplinati dall'art. 1117-*bis*, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore, mentre in mancanza della nomina, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina del rappre-

sentante del proprio condominio e, qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. Mentre la prima previsione non ha fatto altro che recepire l'orientamento giurisprudenziale ormai prevalente, invece la disciplina relativa alla designazione dei rappresentanti nell'assemblea del supercondominio comporta vari problemi interpretativi che rischiano seriamente di inficiarne la portata applicativa; e di essi uno riguarda pure l'imprecisa formulazione della disposizione, che testualmente impone la nomina dei rappresentanti per la gestione dei beni comuni quando i partecipanti sono più di sessanta in tutti i casi disciplinati dall'art. 1117-bis (che però fa riferimento a qualunque caso in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117), il quale quindi non richiede necessariamente che vi siano più edifici costituiti in condomini distinti, col risultato finale che – applicando secondo il suo testo letterale l'art. 67, comma 3, disp. att., cod. civ. – l'obbligo di nominare il rappresentante sorgerebbe anche qualora sessantuno condomini facessero parte del medesimo edificio condominiale e non di edifici differenti. Una interpretazione che di certo non rientra in quelle che erano le intenzioni del legislatore (il quale intendeva invece predisporre un meccanismo idoneo ad risolvere, almeno in parte, gli insuperabili problemi applicativi determinati dall'applicazione della disciplina condominiale al supercondominio, a causa dei quali era stato proposto di orientarsi a favore dell'applicazione della normativa dettata per la comunione, invece di quella relativa al condominio), ma che si ri-

velerebbe peraltro utilissima per risolvere il problema di fondo delle assemblee condominiali che ha luogo in tutti i casi in cui il numero dei condomini sia molto elevato con conseguenti immaginabili difficoltà operative, indipendentemente dal fatto che l'entità condominiale sia costituita da un unico edificio oppure da più corpi edilizi distinti. E quindi, seppure con alcuni miglioramenti, la disciplina condominiale non consente tuttora una soddisfacente regolamentazione delle entità supercondominiali e ciò per il semplice motivo che il modello su cui essa si basa fa riferimento ad una situazione del tutto diversa (e anzi opposta) rispetto a quella del supercondominio, vale a dire la situazione di un edificio condominiale - quello tipico degli anni trenta - di modeste dimensioni, frazionato fra un numero limitato di condomini e dotato di pochi e modesti servizi da gestire.

Del resto esistono situazioni, seppure di natura prettamente condominiale, in cui le disposizioni dettate dagli artt. 1117 segg. cod. civ. si mostrano materialmente inapplicabili e per le quali, quindi, non si può fare altro che ricorrere alle disposizioni sulla comunione, accettando così di rinunciare alle maggiori garanzie assicurate dalle norme condominiali; si tratta ovviamente del **condominio minimo**, vale a dire quello in cui vi sono due soli condomini e gli art. 1117/1138 vengono considerati applicabili con esclusione però delle sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta così regolata dagli art. 1104, 1105, 1106 dettati invece riguardo alla comunione (fra le tante: Cass., sent. 3 luglio 2000, n. 8876; Sez. Unite, sent. 31 gennaio 2006, n. 2046; sent. 12 ottobre 2011, n. 21015 e sent. 14 aprile 2015, n. 7457).

La sussistenza dei presupposti per l'applicazione della disciplina condominiale in

tutti i casi finora visti comporta, fra l'altro, la conseguenza che nei rapporti fra i proprietari di unità immobiliari che si trovano nello stesso edificio, non è applicabile la normativa dettata sulle distanze quando entra in contrasto con le norme condominiali.

Le norme sulle distanze legali, rivolte innanzitutto a regolare i rapporti fra proprietà contigue e separate, sono infatti considerate applicabili nei rapporti tra i proprietari di unità immobiliari in un edificio in condominio, quando siano compatibili con quelle specifiche relative all'uso delle cose comuni (Cass., sent. 14 aprile 2004, n. 7044), ma in caso di contrasto queste ultime prevalgono e quindi qualora, attraverso la valutazione delle esigenze e dei diritti degli altri partecipanti alla comunione, il giudice abbia verificato che l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 cod. civ., risulta legittima l'opera realizzata senza il rispetto delle norme sui rapporti fra proprietà contigue (fra le altre: Cass., sent. 5 dicembre 1990, n.

11695, con riferimento all'installazione di impianti da considerarsi indispensabili per una reale abitabilità dell'appartamento nel senso di rispettosa dell'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e dello sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui; Cass., sent. 9 ottobre 1998, n. 9995 e sent. 11 marzo 2010, n. 5897, con riferimento alla realizzazione, da parte del proprietario di un appartamento al piano terra dell'edificio e dello spiazzo antistante ad esso, di un'impalcatura in ferro stabilmente fissata al suolo per sostenere la struttura di un pergolato e, svolgendo una funzione ornamentale, sostenere le fronde di un albero del giardino a distanza inferiore a quella legale dall'edificio condominiale; e Cass., sent. 18 marzo 2010, n. 6546, con riferimento alla costruzione di un balcone dotato di piattaforma posta, a distanza inferiore a quella legale, dalla sottostante porta-finestra dell'unità di un altro condomino.

CONDOMINIO

L'applicazione delle regole

USO DELLE PARTI COMUNI

Insieme a quello della determinazione dei criteri di ripartizione delle spese, il tema delle modalità consentite per l'utilizzo delle parti comuni e dei suoi limiti costituisce, comprensibilmente, uno dei punti critici dell'applicazione delle norme condominiali.

L'utilizzo delle parti comuni da parte dei condomini è regolato dall'art. 1102 cod. civ., che funge da punto di riferimento non solo con la funzione di regolamentare l'uso fra gli aventi diritto, ma anche con la funzione di prevenire che un uso anomalo esercitato da un condomino ne provochi l'usucapione a favore di quest'ultimo. Va ricordato infatti che l'istituto dell'usucapione opera anche nei rapporti condominiali e può portare all'acquisto da parte di un condomino di un bene condominiale, come è stato confermato da un nutrito numero di sentenze della Suprema Corte (**Cass., sent. 2.3.1998, n. 2261 e sent. 23.7.2010, n. 17322**). Con la decisione più recente (**Cass., sent. 6.10.2016, n. 20039**), la Cassazione ha ribadito che:

- il condomino può usucapire la quota degli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso (l'interversione del possesso è disciplinata dall'art. 1164 cod. civ., secondo cui chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario; e il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato); ma, per accertare l'avvenuta usucapione, non basta che gli altri condomini si siano astenuti dall'usare il bene comune, ma occorre che egli dimostri di aver goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere come titolare esclusivo e non più come condomino, senza ricevere alcuna opposizione altrui, per tutto il tempo necessario per usucapire;
- pertanto il condomino che rivendica di aver usucapito il bene comune deve provare di averlo sottratto all'uso comune per tutto il periodo utile all'usucapione e quindi deve dimostrare di avere tenuto una condotta diretta a rivelare in modo inequivocabile che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituito da atti univoci rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a questi ultimi l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore;
- non basta quindi la prova del solo non utilizzo da parte degli altri condomini, dal momento che il diritto in comproprietà è imprescrittibile.

D'altronde si può verificare anche l'ipotesi opposta dell'acquisto per usucapione da parte dell'intero condominio di un bene appartenente a terzi.

Infatti il condominio, in quanto ente di gestione può acquistare, sia pure attraverso il possesso esercitato dai condomini, per usucapione la proprietà di beni immobili destinati a rientrare nel novero di quelli comuni previsti dall'art. 1117 cod. civ., ancorché in origine ne sia stata riservata la proprietà a

terzi (**Trib. Napoli, sent. 14.2.2005**). Applicazioni di questa regola riguardano il sottotetto, quando i condomini ne usufruiscono in concreto per i più svariati usi e in tal modo si realizza l'acquisizione del sottotetto al condominio per usucapione (**Cass., sent. 5.4.1982, n. 2090**), nonché il diritto di servitù di parcheggio in una area di proprietà di soggetti estranei al condominio, utilizzata per lo stesso scopo anche da terzi estranei al condominio, riguardo alla quale, peraltro, gli aspiranti all'usucapione avevano cercato di impedire tale utilizzazione da parte dei terzi estranei transennando l'area in questione (**Cass., sent. 26.6.2001, n. 8737**).

In relazione all'utilizzo delle parti comuni due sono i principali aspetti di interesse: la nozione di pari uso della cosa comune e le modalità di utilizzo consentite quando non è possibile l'uso diretto.

PARI USO DELLE PARTI COMUNI

A dispetto dell'apparente significato letterale, il pari uso della cosa comune a cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ. non corrisponde a quello di uso identico (**Cass., sent. 23.3.1995, n. 3368**) e contemporaneo della stessa da parte di tutti i condomini; infatti ciascun condomino è legittimato a trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione possibile, rispettando la sola condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri (**Cass., sent. 16.6.2005, n. 12873 e sent. 7.6.2011, n. 12310**). Questa interpretazione della nozione di pari uso viene considerata come uno specifico effetto del principio di solidarietà - di cui si è già detto - che trova applicazione anche nei rapporti condominiali, comportando un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (**Cass., sent. 5.10.2009, n. 21256**); si rileva infatti che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata ad essa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (**Cass., sent. 12.3.2007, n. 5753**). Per questo motivo l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta ne potrebbero fare (**Cass., sent. 27.2.2007, n. 4617**).

USO INDIRECTO

I condomini possono deliberare l'uso indiretto della cosa comune, con la maggioranza legalmente prescritta, quando non sia possibile l'uso diretto della stessa da parte di tutti i partecipanti al condominio, in proporzione alla loro quota, in modo promiscuo oppure col sistema dei turni temporali o del frazionamento degli spazi (**Cass., sent. 5.11.2002, n. 15460 e sent. 27.10.2011, n. 22435**). Il problema si concentra quindi sulla maggioranza, dal momento che resta comunque fermo il principio secondo cui non può essere alterata la destinazione della cosa comune e non può essere impedito l'utilizzo agli altri partecipanti. È evidente che nessun problema sorge se tutti i condomini sono d'accordo sulle modalità di utilizzo prescelte, qualunque sia. Ma quando invece non vi è accordo unanime, sorge il solito problema dei limiti a possibili scelte arbitrarie della maggioranza (che proprio mediante la strumentalizzazione del valore millesimale della maggioranza sono in concreto in grado di fare approvare delibere vantaggiose per coloro che sono favorevoli e svantaggiose per gli altri) e quindi i condomini possono deliberare l'uso indiretto della cosa comune a maggioranza soltanto se la delibera riguarda un atto di ordinaria amministrazione, come avviene nel caso della stipula di una

locazione in relazione alla quale, inoltre, non sussiste la violazione dell'art. 1102 cod. civ. quando al condomino che aspira ad esser conduttore della cosa comune viene preferito un terzo e ciò per il motivo che tale norma tutela l'uso diretto di ciascun condomino sulla medesima e non quello indiretto, come nel caso in cui la maggioranza dei condomini, in base al valore delle rispettive quote, deliberi di locare la cosa comune un terzo, seppure a condizioni meno vantaggiose per il condominio rispetto a quelle offerte dal condomino, dal momento che non vi è il limite del pregiudizio agli interessi dei condomini, come viene invece previsto per le innovazioni, al potere di scelta della maggioranza (**Cass., sent. 22.3.2001, n. 4131**). Naturalmente deve trattarsi di una locazione che non rientri fra quelle ultranovennali, per le quali invece trova applicazione generale la regola dell'unanimità. Vi sono poi alcuni usi, seppure approvati dall'assemblea a maggioranza, che risultano vietati per la violazione tanto della disciplina sulle innovazioni, quanto di quella sull'uso della cosa comune, come avviene nel caso in cui il condomino, autorizzato dalla delibera dell'assemblea ad installare, a servizio del proprio laboratorio, un macchinario sul cortile del fabbricato, occupi stabilmente una determinata superficie dell'area comune condominiale - utilizzata in parte come strada di comunicazione con la pubblica via ed in parte come cortile - perché in tal modo realizza una sottrazione definitiva di quella porzione del suolo comune alla sua naturale destinazione ed all'altrui godimento; infatti, per effetto delle restrizioni che il suddetto impianto comporta in relazione allo spazio di manovra degli automezzi di trasporto e alle relative operazioni di carico e scarico del condomino confinante, viene così violato l'art. 1120, comma 2, cod. civ., in quanto la delibera assembleare determina la modifica della destinazione originaria di una parte comune con pregiudizio, per l'altro condomino, del godimento della stessa, nonché l'art. 1102 cod. civ., in quanto l'uso particolare o più intenso del bene comune da parte del condomino si configura come illegittimo quando risulta impedito l'altrui paritario uso e sia alterata la destinazione del bene comune, dato che si deve escludere che l'utilizzo, da parte del singolo, della cosa comune si possa risolvere nella compressione quantitativa o qualitativa di quella, attuale o potenziale. di tutti i comproprietari (**Cass., sent. 6.11.2006, n. 23608**).

DISTACCO DALLA CENTRALE TERMICA

Sono stati evidenti - e subito denunciati - fin dall'entrata in vigore della legge 220/2012 i problemi interpretativi e applicativi che presenta il nuovo testo dell'art. 1118, comma 4, cod. civ., elaborato sulla falsariga di una regola giurisprudenziale secondo cui il distacco dall'impianto comune di riscaldamento esige il voto unanime degli altri condomini, a meno che il condomino che vuole distaccarsi non riesca a dimostrare che il suo distacco non determina uno squilibrio termico e un aggravio di spese per gli altri condomini (**Cass., sent. 14.2.1995, n. 1597; sent. 25.3.2004, n. 5974 e sent. 31.7.2012, n. 13718**), realizzando così una eccezione ai principi generalmente applicati riguardo al distacco (in linea di massima vietato) di un condomino da un impianto comune (fra le tante: **Cass., sent. 12.3.1977, n. 1001 e sent. 4.5.1994, n. 4278**). Adesso l'ultimo comma dell'art. 1118 cod. civ. prevede che un condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, precisando peraltro che il rinunziante resta ugualmente tenuto a concorrere al pagamento delle (sole) spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. La disposizione codicistica presenta così i medesimi problemi e mostra gli stessi limiti della regola giurisprudenziale da cui ha avuto origine (a partire dalle incertezze interpretative in merito al significato della espressione utilizzata dalla nuova disposizione "*notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa*").

In proposito due sentenze della Suprema Corte hanno elaborato un quadro riassuntivo dei principi sul distacco; ma i problemi di fondo permangono. Le due decisioni hanno esaminato i presupposti che legittimano il distacco dall'impianto comune di riscaldamento secondo l'attuale disciplina e hanno affermato che:

- il condomino che intende distaccarsi deve fornire la prova che dal suo distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condomini e inoltre la preventiva informazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che provi l'assenza di "notevoli squilibri" e di "assenza di aggravii" per gli altri condomini che continuano a servirsi dell'impianto condominiale (**Cass., sent. 3.11.2016, n. 22285**);

- il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune oppure abbia offerto la prova che dal distacco non derivano un aggravio di gestione o uno squilibrio termico - restando in tal caso esonerato solo dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, a meno che il contrario non sia previsto dal regolamento condominiale - e pertanto è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, dato che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i distaccati possono comunque riallacciare la propria unità immobiliare;

- inoltre il distaccante deve attestare la condizione dell'impianto precedente all'intervento di distacco e l'omessa attestazione di tali circostanze va imputata alla stessa condotta degli attori, i quali, proprio nella prospettiva di documentare la sussistenza delle condizioni per l'esonero, devono far precedere il distacco da una relazione tecnica che fotografi la situazione precedente il loro intervento (**Cass., sent. 22.11.2016, n. 23756**).

NULLITA' DELLA DELIBERA

In merito alla nullità delle delibere vi sono almeno due questioni meritevoli di approfondimento in particolare. Va premesso che in generale sono nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; e sono, invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione e quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (**Cass., Sez. Unite, sent. 7.3.2005, n. 4806**).

In alcuni casi la nullità di una delibera si determina mediante l'applicazione di questo principio generale di origine giurisprudenziale, mentre in altri casi vi sono specifiche disposizioni legislative che prevedono la nullità di particolari tipi di delibera.

La prima questione riguarda la nullità della delibera, approvata a maggioranza, con cui si deroga ai criteri legali di riparto delle spese. Questo tipo di delibera è considerata radicalmente nulla, sia in mancanza del consenso unanime di tutti i condomini - e ciò anche quando il condomino abbia

partecipato all'assemblea, mediante proprio delegato, esprimendo oltretutto il voto favorevole, purché però dimostri di avere interesse a proporre l'impugnazione in quanto la delibera comporta un apprezzabile pregiudizio a suo carico (**Cass., sent. 14.6.2013, n. 15042**) - sia qualora, pur essendo stata approvata all'unanimità, i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare uno specifico negozio dispositivo e quindi la nullità può essere di nuovo fatta valere anche dal condomino che l'abbia approvata (**Cass., sent. 23.3.2016, n. 5814**). Infatti le attribuzioni dell'assemblea condominiale, previste dall'art. 1135 cod. civ., sono circoscritte alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri legali di riparto delle spese ed in particolare la nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 cod. civ., anche dal condomino che durante l'assemblea ha espresso un voto favorevole alla deliberazione stessa, alla sola condizione che alleghi e dimostri di avervi interesse, dal momento che non opera nel campo del diritto sostanziale la regola (vigente invece in materia processuale) in base alla quale chi ha concorso a dare causa ad una nullità non ha poi il diritto di farla valere (**Cass., sent. 3.5.1993, n. 5125**). La fissazione di criteri di spesa difformi da quelli legali incide sul valore della proprietà esclusiva di ciascun condomino e, quindi, per essere efficace, richiede un accordo specifico che costituisce una base convenzionale (**Cass., sent. 23.12.2011, n. 28679**) e non può essere riconosciuta alle tabelle millesimali aventi natura deliberativa - vale a dire approvate con una deliberazione dell'assemblea condominiale - che, infatti, non presuppongono il consenso unanime dei condomini per la loro approvazione (**Cass., Sez. Unite, sent. 9.8.2010, n. 18477**) e, infine, neppure l'approvazione all'unanimità può trasformare in negoziale una decisione che non lo è già. Si tratta di una regola (che riconosce il diritto di impugnare per nullità, vale a dire senza limiti di tempo, la stessa delibera allo medesimo condomino che in precedenza ha contribuito ad approvarla) che è contraddittoria solo in apparenza e si spiega invece in modo persuasivo quando si consideri che l'applicazione della disciplina condominiale in ogni caso deve avvenire in modo conforme alle altre disposizioni di legge vigenti, in quanto le norme sul condominio non costituiscono un *corpus* normativo autonomo e quindi richiedono necessariamente il rispetto delle altre norme e dei principi dell'ordinamento. In coerenza con questa impostazione è stato affermato che, nei casi in cui viene accertata l'illegittimità di una delibera, deve sempre essere data esecuzione alla sentenza che dichiara la delibera illegittima e che non sono consentite valutazioni di proporzionalità fra l'utilità che ne riceve il condomino impugnante e l'onerosità che ne consegue invece per tutti gli altri condomini (**Cass., sent. 22.1.2016, n. 1209**).

La seconda questione di interesse riguarda invece la nullità, specificamente prevista da nuovo art. 1129, comma 14, cod. civ., in relazione alla delibera di nomina dell'amministratore che, all'atto dell'accettazione, non specifica analiticamente il suo compenso. Tale disposizione, introdotta dalla legge di riforma 220/2012, stabilisce infatti che l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta; e così introduce e prevede esplicitamente una nuova ipotesi di nullità della delibera. È palese lo scopo di salvaguardare i condomini dalla possibilità che il compenso richiesto dall'amministratore, alla conclusione dell'anno di gestione, sia superiore alle previsioni e alle attese, non avendolo concordato in anticipo e neppure al momento dell'accettazione dell'incarico. In realtà peraltro legge non contempla un preventivo da sottoporre all'assemblea prima che venga deliberato l'incarico, ma l'obbligo per l'amministratore di specificare in modo dettagliato il compenso richiesto quando accetta l'incarico oppure al suo rinnovo e, in caso di mancanza, si prevede la completa nullità della nomina stessa. Nonostante l'incertezza della

formulazione legislativa, la nullità sembra infatti riguardare la delibera con cui è stata approvata la nomina dell'amministratore e non l'accordo, avente per oggetto il conferimento del mandato ad amministrare, con l'amministratore nominato o confermato (contratto di incarico professionale, che peraltro, nella prassi, in genere non viene neppure concretamente sottoscritto fra il condominio e l'amministratore).

In definitiva la delibera di nomina dell'amministratore viene validamente approvata dall'assemblea, ma resta condizionata da un fatto esterno, in quanto dipendente da un adempimento che deve essere eseguito, al momento dell'accettazione dell'incarico, dallo stesso amministratore nominato.

Quindi seppure anche prima della legge di riforma la formulazione dell'offerta dell'amministratore relativa al suo compenso costituiva ugualmente una prassi diffusa, adesso vige un vero e proprio obbligo in proposito, denotato da modalità e conseguenze tassative.

Infatti, per quanto riguarda le modalità dell'obbligo, il compenso deve essere dettagliato in modo analitico, nel senso che deve contemplare tutte le possibili attività coi relativi costi, e quindi non è sufficiente un generico preventivo delle attività. In base alla formulazione della disposizione (che prevede la specifica "analitica" dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta) non sembrerebbe sufficiente neppure l'indicazione di un compenso omnicomprensivo, anche se in realtà basterebbe a raggiungere gli scopi voluti dalla legge.

Su questo nuovo problema sono già state emesse alcune decisioni, ma tutte di merito finora.

Una prima decisione (**Trib. Milano, sent. 3.4.2016, n. 4294**) ha applicato alla lettera l'art. 1129, comma 14, cod. civ., e ha affermato che è nulla la nomina dell'amministratore di condominio - con conseguente nullità della relativa delibera di approvazione - quando manca la specificazione analitica del compenso spettante per l'attività da svolgere e che, per questo motivo, la previsione di nullità trova applicazione tanto nel caso di prima nomina dell'amministratore, quanto nel caso delle successive riconferme, non potendo essere considerato sufficiente il generico riferimento fatto nel verbale "alle medesime condizioni economiche esposte per il passato", in quanto manca il previsto requisito della analitica specificazione del compenso, oltre al fatto che un verbale simile non è idoneo ad indicare ai condomini l'onere che la compagine condominiale dovrà sostenere relativamente al compenso spettante all'amministratore per l'incarico da eseguire.

Nello stesso senso, in un subprocedimento di decisione sulla sospensiva in un giudizio di impugnazione di delibera di nomina di amministratore (già in carica da anni), è stato deciso (**Trib. Roma, ord. 5.6.2016**) che la delibera assembleare di nomina dell'amministratore condominiale non accompagnata dall'indicazione analitica del suo compenso, prescritta dall'art. 1129, comma 14, cod. civ., è illegittima e non rileva la circostanza che sia invece noto il compenso previsto per l'anno precedente, sia perché il compenso può variare, sia perché la riforma è stata chiara nel prevedere tale indicazione come necessaria a pena di nullità.

La Corte di Appello di Milano, peraltro, in un giudizio di reclamo avverso l'ordinanza del Tribunale - che aveva deciso, accogliendola, in merito alla istanza di revoca dell'amministratore che, in occasione del rinnovo del suo incarico, fra l'altro non aveva indicato i propri dati anagrafici e professionali (**Trib. Milano, ord. 1.6.2016**) - ha proposto (ma non con riferimento allo specifico obbligo di indicare il compenso analitico) una applicazione temperata delle prescrizioni dettate dall'art. 1129, cod. civ., affermando che le violazioni solo formali non possono giustificare la revoca dell'amministratore (**App. Milano, decreto 19.7.2016**).

Infine, sempre in senso adesivo all'applicazione letterale dell'art. 1129, comma 14, cod. civ., va ricordata la più recente **Trib. Massa, sent. 6.11.2017**, che ha accolto una impugnazione di delibera

sulla base della dichiarazione di nullità della nomina dell'amministratore determinata dall'assenza della specifica indicazione del suo compenso. Il Tribunale ha infatti ritenuto che, in tal caso, la nomina dell'amministratore è nulla, perché il dettato dell'art. 1129, comma 14, cod. civ., è tassativo e non ammette equipollenti; che riguardo alla omessa indicazione del compenso non può rilevare la mera indicazione di una somma complessiva, senza alcun dettaglio, inserita fra le voci del preventivo, che comunque non soddisfa la essenziale esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal nuovo art. 1129, trattandosi di un meccanismo che non può prescindere da un atto formale dal quale risulti l'espressa e analitica indicazione del compenso; che legge richiede un formale atto di accettazione conforme a quanto dettato dall'art. 1129, commi 2 e 14, cod. civ. (che costituisce norma inderogabile ai sensi dell'art. 1138 cod. civ.) e non basta una scrittura, successiva alla chiusura della riunione, diretta ad emendare, in sedi diverse dalla assemblea (e quindi in assenza del relativo assenso dei partecipanti), la carenza di elementi essenziali del verbale e delle delibere che in quel verbale si attestano approvate.

Infine la sentenza del Tribunale ha rilevato che la nullità della delibera determinata dall'assenza del dettaglio del compenso impedisce qualunque genere di sanatoria e, se una delibera successiva approva la nomina dello stesso amministratore, tale delibera successiva si pone come atto autonomo e distinto da quello precedente, con effetti che si producono non in modo retroattivo, ma soltanto a partire dal momento della sua adozione e senza alcuna idoneità a sanare il vizio della nomina precedente.

A queste decisioni si aggiunge infine la più recente **Trib. Palermo sent. 9.2.2018**, la quale invece ha deciso che il verbale assembleare contenente la delibera di conferimento dell'incarico non deve indicare necessariamente i dati prescritti dall'art. 1129 cod. civ. e che la delibera è valida anche senza la precisazione delle competenze professionali dell'amministratore, in quanto la specificazione relativa all'entità del compenso può intervenire in un momento successivo, all'atto dell'accettazione dell'incarico da parte del professionista; infatti i requisiti previsti dalla disposizione sono stabiliti a pena di nullità non della delibera, bensì dell'atto di accettazione della nomina, che può anche essere successivo alla delibera stessa, perché l'art. 1129 si riferisce non alla validità della delibera, ma alla diversa fattispecie della nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore, che attiene ai rapporti tra amministratore e condominio; e la comunicazione del preventivo quindi non è un elemento costitutivo della delibera, ma un semplice adempimento dell'amministratore, che può avvenire anche in un momento differente, anteriore, coevo o successivo all'adozione della delibera stessa.

Nel quadro giurisprudenziale sopra descritto, resta da osservare che le delibere nulle sono quelle colpite dai vizi più gravi e che quindi, da un verso, non possono essere sanate mediante una successiva ratifica da parte dell'assemblea, mentre dall'altro verso possono essere impugnate senza limiti di tempo, perché non sono sottoposte ad alcun termine di decadenza; e infine che, quando la nomina viene dichiarata nulla, tutti gli atti successivi, che dipendono da tale nomina, sono destinati ad essere travolti dalla dichiarazione di nullità, con evidenti conseguenze pratiche.

Ma la nuova previsione dettata dall'art. 1129, comma 14, cod. civ. - che prevede indiscutibilmente una ipotesi di nullità della delibera secondo la sua enunciazione letterale - si pone anche in contrasto col sistema normativo. Infatti sulla base delle disposizioni esistenti e della giurisprudenza della Suprema Corte, in assenza dell'art. 1129, comma 14, cod. civ., la delibera approvata con l'omessa indicazione analitica del compenso all'atto della nomina verrebbe a ricadere fra le ipotesi di mera annullabilità (con conseguente possibilità di essere ratificata successivamente e sottoposta al termine di decadenza di trenta giorni per l'impugnazione) e, in sostanza, la situazione generale della nullità della

nomina dell'amministratore resterebbe confinata così nelle ipotesi estreme, come quella della nomina dell'amministratore decisa al di fuori dell'assemblea condominiale oppure al di fuori del procedimento di nomina da parte del Tribunale (come avviene nel caso in cui il costruttore si riservi il potere di nomina dell'amministratore, anche se solo per un periodo di tempo determinato, mediante l'inserimento di una clausola nel regolamento di tipo contrattuale, che però verrebbe a configurare una clausola non valida per effetto della inderogabilità dell'art. 1129 prevista dall'art. 1138 cod. civ.).

COMPETENZA A DECIDERE I LAVORI ORDINARI E STRAORDINARI

La differenza fra lavori ordinari e straordinari - in base al quale si distingue tra gli atti di ordinaria amministrazione (che sono rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e sono vincolanti per tutti i condomini come prescrive l'art. 1133 cod. civ.) e gli atti di amministrazione straordinaria (che invece, per essere validi, richiedono l'autorizzazione assembleare, con esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 1135, comma 2, cod. civ., riguardo ai lavori urgenti) - viene basata sulla cosiddetta normalità dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni (da ultima **Cass. ord. 17.8.2017, n. 20136**). Sulla base di questo criterio è sempre necessaria la delibera dell'assemblea condominiale per gli atti che implicano spese che, seppur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante (**Cass., sent. 25.5.2016, n. 10865**). Chiarita così a distinzione, trova applicazione la regola secondo cui, quando l'amministratore, senza previa approvazione e senza neppure munirsi di una successiva ratifica dell'assemblea, fa eseguire lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale, non sorge alcun obbligo di contribuzione dei condomini, dal momento che, di norma, unico organo competente a decidere l'esecuzione di lavori straordinari è l'assemblea condominiale per effetto dell'art. 1130, comma 1, n. 3, e dell'art. 1135, comma 1, n. 4 e comma 2, cod. civ. Infatti non trova applicazione nel settore condominiale il principio del diritto societario secondo cui l'atto compiuto, seppure in modo irregolare, dall'organo di una società mantiene la propria validità nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso organo sociale (**Cass., sent. 7.5.1987, n. 4232**).

Del resto affinché sia legittima la delibera relativa ai lavori straordinari è necessario decidere non solo le modalità di esecuzione dei lavori e l'oggetto dell'appalto (vale a dire prezzo e lavori), ma anche la scelta dell'impresa appaltatrice che deve specificare i lavori che si impegna ad eseguire (**Trib. Firenze, sent. 16.5.2018, n. 1492**). Per lo stesso motivo è stato deciso che, in materia di esecuzione di lavori straordinari, anche la nomina del tecnico incaricato dei lavori e il suo pagamento non rientrano nei poteri dell'amministratore (**Cass. ord. 16.4.2012, n. 5984**).

CONFLITTO DI INTERESSI

Particolarmente difficile si presenta la problematica del conflitto di interessi nei rapporti condominiali. Infatti, soltanto riguardo alla situazione dell'amministratore in sede di assemblea la normativa prevede adesso, ai sensi dell'art. 67, comma 5, disp. att. cod. civ. (dopo la modifica introdotta dalla legge di riforma del 2013), il divieto di conferire deleghe.

Per tutti i casi invece di conflitto di interessi che riguardano i condomini si deve ricostruire la disciplina in base alle regole previste per altre materie. Finora questo è stato fatto mediante una criticabile applicazione analogica della disciplina prevista sul conflitto di interessi in tema di società. Ma un simile approccio al problema (vale a dire il riferimento alla disciplina sul conflitto di interessi in

materia societaria invece dell'applicazione delle altre disposizioni previste sul conflitto di interessi, che si ritrovano negli artt. 320 cod. civ. per la potestà dei genitori, 347 cod. civ. per i minori soggetti alla stessa tutela, 360 cod. civ. per i rapporti fra tutore e pupillo, 1394 cod. civ. per la rappresentanza e 1395 cod. civ. per il contratto concluso con se stesso, tutte previsioni che costituiscono l'espressione di uno stesso principio generale) non appare persuasivo, sia in considerazione della differenza fra la natura giuridica e la finalità del condominio rispetto alla società, sia in considerazione del fatto che non in tutti i casi di assenza di specifiche disposizioni in materia di condomino vengono considerate sempre applicabili le disposizioni dettate riguardo agli aspetti analoghi nelle società. Ciò avviene nel caso, esaminato sopra, in cui l'amministratore, senza previa approvazione e senza neppure munirsi di una successiva ratifica dell'assemblea, dispone l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale e così non sorge alcun obbligo di contribuzione a carico dei condomini, dato che di norma unico organo competente a decidere l'esecuzione di lavori straordinari è l'assemblea condominiale ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 3, e art. 1135, comma 1, n. 4 e comma 2, cod. civ. e in questa ipotesi non trova applicazione il principio del diritto societario secondo cui l'atto compiuto, seppure in modo irregolare, dall'organo di una società mantiene la propria validità nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso organo sociale (**Cass., sent. 7.5.1987, n. 4232**); così come avviene riguardo al divieto del patto leonino previsto dall'art. 2265 cod. civ., che si vedrà più avanti, che pure non trova applicazione nei rapporti condominiali (**Cass., sent. 4.8.2016, n. 16321**).

In ogni caso per quanto riguarda il conflitto di interessi nel condominio la giurisprudenza ha sempre considerato applicabile analogicamente l'art. 2373 cod. civ. dettato per le società, ma con esiti contrastanti nel tempo. Infatti durante la vigenza del testo originario dell'art. 2373, l'orientamento pressoché unanime della Corte di Cassazione era nel senso che nelle delibere non si deve tenere conto del voto espresso dai condomini in conflitto di interessi (**Cass., sent. 2.2.1976, n. 331; sent. 18.5.2001, n. 6853; sent. 5.12.2001, n. 15360; sent. 22.7.2002, n. 10683; sent. 16.5.2011, n. 10754 e sent. 12.3.2012, n. 3891**). Invece più di recente, a seguito della modifica del testo dell'art. 2373 (per effetto del D.Lgs. 6 del 17.1.2003), operativa dal 20 marzo 2010, si registrano adesso alcune decisioni che, sulla base della nuova formulazione della disposizione, propugnano una diversa interpretazione secondo cui, nel computo delle maggioranze assembleari condominiali, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio e che, quindi, ai fini sia del conteggio del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo, devono essere compresi i condomini in potenziale conflitto di interessi con il condominio, i quali possono - ma non debbono - astenersi dall'esercizio del diritto di voto; e pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interessi, la deliberazione deve essere adottata con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge, mentre, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può sempre ricorrere all'Autorità giudiziaria (**Cass., sent. 28.9.2015, n. 19131 e ord. 25.1.2018, n. 1853**; in precedenza l'unica decisione conforme era stata **Cass., sent. 30.1.2002, n. 1201**). In tal modo si è determinato un deciso contrasto di giurisprudenza nelle sentenze della Suprema Corte in una problematica che in effetti è priva di specifica disciplina in materia condominiale e che potrebbe essere risolta anche applicando analogicamente altre disposizioni differenti dall'art. 2373 cod. civ., come è stato invece fatto finora. In concreto però l'attuale inapplicabilità della regola dell'esclusione, dalla votazione, del condomino che si presenta in conflitto di interessi (anche se solo potenziale), di fatto impedisce una effettiva tutela

dei condomini che possono venire danneggiati dal conflitto di interessi di uno di loro, il quale approfitta così della deliberazione per perseguire soltanto interessi propri contrastanti con quelli dell'intero gruppo costituito dai condomini.

RATIFICA DELLE DELIBERE

Si è già detto che, in assenza di disposizioni scritte, secondo l'interpretazione giurisprudenziale non trova applicazione al condominio il principio del diritto societario secondo cui l'atto compiuto, seppure in modo irregolare, dall'organo di una società mantiene la propria validità nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso organo sociale, mentre - all'opposto - nell'ipotesi del conflitto di interessi viene applicata la disciplina dettata per il conflitto di interessi in materia di società. E inoltre si esclude anche l'operatività in materia di condominio pure del divieto del "patto leonino" (vale a dire il patto con cui uno o più soci sono esclusi da ogni partecipazione agli utili o alle perdite) previsto per le società dall'art. 2265 cod. civ. (**Cass., sent. 4.8.2016, n. 16321**). E pure la figura dell'eccesso di potere, che riceve ampia applicazione nel diritto societario (anche se una elaborazione più approfondita della figura dell'eccesso di potere appartiene al diritto amministrativo), può trovare spazio nei rapporti condominiali secondo la giurisprudenza prevalente (**Cass., sent. 21.2.2014, n. 4216 e sent. 22.1.2015, n. 1187**).

Per completare il quadro dei casi in cui, in materia condominiale, si fa riferimento alla disciplina societaria, va ancora ricordata l'applicazione anche alle delibere condominiali del principio della legittimità della ratifica delle delibere assembleari previsto per le società dall'art. 2377 cod. civ. (**Cass., sent. 30.12.1992, n. 13740; sent. 29.10.1998, n. 8622 e sent. 28.6.2004, n. 11961**; solo in un caso è stata invece esclusa l'applicazione dell'art. 2377, cod. civ., ravvisandone la mancanza dei suoi presupposti. da **Cass., sent. 10.2.2010, n. 2999**).

CONDUTTORI E PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Il problema della posizione dei conduttori rispetto all'assemblea si concretizza sotto due aspetti distinti.

Il primo aspetto riguarda la partecipazione alle assemblee e quindi alla gestione condominiale da parte del conduttore finanziario di un immobile acquistato mediante un contratto di *leasing* oppure di *lease back*, che di conseguenza resta di proprietà dell'istituto finanziatore fino al pagamento dell'ultima rata. Il ricorso al *leasing*, nelle sue varie formule, ha trovato particolare applicazione per gli immobili ad uso commerciale che fanno parte di un condominio. In sostanza chi usufruisce dell'unità immobiliare oggetto del *leasing* non ne è il proprietario, anche se la usa come se fosse tale, mentre l'effettivo proprietario resta (con tutti gli oneri che spettano normalmente al proprietario) l'istituto finanziatore fino a quando non viene pagato dall'utilizzatore l'ultimo canone previsto dal contratto.

Il compratore quindi - che infatti viene definito "utilizzatore" - fino a quando non estingue il contratto di *leasing*, si trova nella posizione di un semplice conduttore sia verso il suo finanziatore sia verso il condominio. Per semplificare il rapporto, nella prassi il contratto di *leasing* stipulato fra l'istituto finanziatore e l'utilizzatore del bene prevede di solito la delega permanente all'utilizzatore per la partecipazione alle assemblee condominiali, la richiesta all'amministratore di inviare le convocazioni alle assemblee e le altre comunicazioni condominiali solo all'utilizzatore, l'obbligo per l'utilizzatore di pagare direttamente tutte le spese condominiali (comprese quelle straordinarie) e in generale il diritto/obbligo per l'utilizzatore di disporre nei rapporti condominiali come se fosse il proprietario; si tratta tuttavia di previsioni contenute nel contratto di *leasing* che producono i loro effetti soltanto fra

le parti interessate dal contratto di leasing e non riguardano il condominio.

Nei casi in cui la società finanziatrice ometta di comunicare l'esistenza dell'operazione di *leasing* all'amministratore e l'utilizzatore dell'immobile non specifica di non essere l'effettivo proprietario del bene (infatti gli impegni che l'utilizzatore assume in proprio, vale a dire al di fuori della delega conferitagli dall'istituto finanziatore, ovviamente vincolano soltanto l'utilizzatore stesso), l'amministratore deve effettuare le necessarie ricerche e chiedere al notaio una copia dell'atto di *leasing* per verificare la situazione, come del resto prevede adesso in modo specifico l'art. 1130, n. 6, cod. civ., addebitando tutte le relative spese al proprietario (vale a dire l'istituto di credito). Questi accertamenti sono necessari anche perché da tempo le Sezioni Unite hanno stabilito che, nei rapporti fra il condominio e i singoli partecipanti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto e, di conseguenza, si esclude che tale principio possa trovare applicazione al fine di ottenere il pagamento della quota condominiale da parte di colui che si sia comportato come condomino pur senza esserlo (**Cass., Sez. Unite, sent. 8.4.2002, n. 5035**; e più di recente **Cass., sent. 12.1.2011, n. 574 e sent. 9.10.2017, n.23621**); per tale motivo in ogni caso una eventuale ingiunzione da parte del condominio deve essere diretta contro l'istituto finanziatore e non contro l'utilizzatore.

Di regola, quindi, è legittimata a partecipare all'assemblea solo la società di *leasing* proprietaria dell'immobile e non il titolare del contratto di locazione finanziaria - che però può partecipare qualora abbia ricevuto una delega permanente o specifica per ciascuna assemblea - e l'omessa convocazione della società comporta pertanto l'annullamento della delibera nonché la revoca dell'eventuale decreto ingiuntivo emesso sulla base della delibera viziata (**Trib. Roma, sent. 14.1.2016, n. 677**).

Anche per il caso in cui l'utilizzatore sia responsabile di abusi sulle parti condominiali oppure di violazioni delle previsioni contenute nel regolamento, verso il condominio deve rispondere comunque l'istituto finanziatore (in quanto proprietario che ha locato i propri beni all'utilizzatore); mentre l'utilizzatore di una unità immobiliare detenuta a titolo di *leasing* è soggetto attivamente e passivamente legittimato, proprio come un qualunque conduttore, nell'ambito delle azioni inerenti possibili violazioni nell'utilizzo delle cose comuni ed in particolare per il rispetto del regolamento condominiale (**Trib. Monza, sent. 29.8.2005**) e, nel caso di presunta violazione del regolamento di condominio da parte dell'utilizzatore, quest'ultimo è passivamente legittimato, insieme alla società di *leasing*, nell'azione promossa dal condominio al fine di fare accertare e cessare la violazione stessa (**Trib. Milano, sent. 24.2.1992**).

Più di recente è stato pure chiarito - in relazione ad un ricorso possessorio presentato da un condominio che chiedeva di essere rimesso nel possesso di un bene comune (il sottosuolo di cui l'utilizzatore di una unità immobiliare aveva eseguito delle escavazioni, appropriandosene ed usandolo come sua proprietà esclusiva) - che in alcuni casi il provvedimento di reintegrazione deve essere eseguito nella sfera possessoria o proprietaria di un soggetto estraneo all'episodio lesivo, ma vincolato al bene da un unico e inscindibile rapporto giuridico e che quindi, quando l'attuazione della richiesta tutela possessoria imponga la rimozione dello stato di fatto abusivamente creato, con l'abbattimento di opere appartenenti in proprietà anche a terzi non presenti in giudizio, deve essere integrato nei loro confronti il contraddittorio, dal momento che è legittimato passivamente pure il concedente nell'azione di reintegrazione, qualora il ripristino della situazione anteriore allo spoglio debba avvenire con la demolizione di un'opera concernente il bene dato in godimento (**Cass. sent. 30.3.2016, n. 6154**). Situazione totalmente diversa è quella che vale invece per la particolare ipotesi prevista dall'art. 10 della legge 392 del 27.7.1978, che attribuisce al conduttore lo specifico diritto di voto, in luogo del

proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. In tal caso il diritto attribuito dalla norma al conduttore di partecipare in proprio (e non come delegato del proprietario) all'assemblea e di votare senza vincoli riguardo a questa unica tipologia di delibera – che si giustifica con l'interesse diretto che il conduttore ha verso questi aspetti – esclude la necessità di qualsiasi delega del locatore. Peraltro sulla base di questa disposizione alcune decisioni affermano sporadicamente che il conduttore è legittimato pure ad impugnare le delibere (ovviamente riguardo alla sola parte relativa alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria), nonostante non vi sia alcuna espressa disposizione in tal senso (da ultima **Cass., sent. 5.1.2017, n. 151**; e in precedenza **Cass., sent. 23.1.2012, n. 869** e prima ancora **Cass., sent. 18.8.1993, n. 8755**), ma questa interpretazione non appare affatto persuasiva, in quanto – seppure sia vero che l'art. 10 della legge 392/1978 termina stabilendo che valgono, in quanto applicabili, le disposizioni del Codice civile sull'assemblea dei condomini – l'attribuzione al conduttore anche della autonoma legittimazione ad impugnare le delibere (si consideri che, pure dal punto di vista testuale, l'art. 10 è intitolato soltanto “partecipazione dei conduttori all'assemblea dei condomini” senza fare riferimento espresso ad alcun diritto di impugnazione delle delibere) implicherebbe almeno uno specifico diritto del conduttore a ricevere l'avviso di convocazione all'assemblea e, dopo di essa, il relativo verbale, che invece di norma vengono trasmessi al solo proprietario/locatore (salvo dietro richiesta volontariamente fatta proprio da quest'ultimo all'amministratore), dal momento che nessuna norma prescrive il doppio invio della convocazione all'uno e all'altro (come è stato recentemente precisato da Trib. Roma, sent. n. 10327/2018, la quale ha espressamente affermato che non sussiste alcun obbligo da parte dell'amministratore di procedere alla convocazione degli affittuari, ma solo una regola di maggior diligenza al fine di evitare contestazioni successive; e in proposito va peraltro evidenziato che l'invio pure al conduttore della convocazione, che riguarda di solito ulteriori argomenti oltre alle spese di riscaldamento e condizionamento dell'aria, presuppone l'espresso consenso del condomino/locatore e in particolari casi, a seconda del contenuto dei singoli temi da discutere, può essere necessario addirittura il consenso alla diffusione dei dati anche da parte degli altri condomini per garantire la tutela della riservatezza), mentre nel rapporto nudo proprietario/usufruttuario l'art. 67, comma 7, disp. att. cod. civ., prevede l'obbligo di inviare l'avviso di convocazione ad entrambi; e inoltre anche riguardo al pagamento delle spese di amministrazione, unico legittimato passivo resta il condomino/locatore, mentre il conduttore continua ad essere estraneo alla compagine condominiale (perfino quando, come talvolta accade, versa direttamente all'amministratore, in tutto o in parte, le spese di amministrazione sulla base di un apposito accordo fra di loro), come viene confermato dal fatto che l'eventuale ingiunzione richiesta dall'amministratore per il pagamento delle spese di amministrazione non versate può essere azionata soltanto nei confronti del condomino/locatore e mai – come si è detto prima – nei confronti del conduttore anche per la parte di spese che si riferiscono al solo servizio di riscaldamento, anche perché non viene prevista alcuna solidarietà a carico del proprietario/locatore e del conduttore, al contrario, di nuovo, di quanto è stabilito riguardo al nudo proprietario e all'usufruttuario dall'art. 67, comma 8, disp. att. cod. civ.

MAGGIORANZA PER LA SOPPRESSIONE DEL PORTIERATO

In relazione alla maggioranza necessaria per la soppressione del servizio di portierato si afferma che, configurando un atto di amministrazione straordinaria, può essere deliberata a maggioranza, anche quando è previsto nel regolamento di condominio (**Cass., sent. 29.3.1995, n. 3708**), mentre in altra

decisione si precisa invece che la soppressione del servizio di portierato è validamente disposta dall'assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ., cui l'art. 1138 cod. civ. fa riferimento, nel solo caso in cui il regolamento condominiale non preveda il servizio comune come obbligatorio (**Cass., sent. 26.8.2002, n. 12481**), volendo evidentemente fare riferimento ad un regolamento di tipo contrattuale.

Tuttavia l'opinione secondo cui, in presenza di un regolamento assembleare, sia invece legittima la soppressione del servizio approvata con la mera maggioranza solleva alcune perplessità, perché sembra entrare in collisione col principio generale secondo cui un servizio comune può essere soppresso soltanto quanto tutti i condomini siano d'accordo (**Cass., sent. 10.6.1991, n. 6565**, con riferimento alla eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per far luogo ad impianti autonomi di riscaldamento). La mera soppressione del servizio di portierato in un condominio senza il consenso di tutti i condomini comporta l'eliminazione di un servizio importante (e talvolta utilissimo se non addirittura indispensabile per i condomini che si trovano in situazioni particolari), seppure non essenziale come l'erogazione dell'acqua o il riscaldamento, e quindi diventa davvero difficile comprendere come si possa giustificare la legittimità della delibera approvata dalla sola maggioranza, se non in una visione del condominio considerato soltanto sotto l'aspetto patrimoniale e senza tenere in alcun conto le esigenze personali dei condomini.

I LIMITI REGOLAMENTARI ALLA DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' ESCLUSIVE

Il regolamento condominiale contiene la disciplina specifica di un determinato edificio - anche se spesso si limita a ripetere quanto viene previsto dalle disposizioni del Codice civile - ma talvolta prevede anche importanti limitazioni a carico dei condomini. Qualora sia di tipo contrattuale può anche prevedere validamente deroghe ai criteri legali di riparto delle spese. Infatti l'art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti e quindi si deve ritenere legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini di partecipare alle spese medesime. Infatti l'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio è una obbligazione "propter rem" (le obbligazioni che il titolare del bene deve sostenere in quanto tale) - essendo strettamente connessa alla contitolarità del diritto di proprietà che i partecipanti alla comunione hanno su di esse - con la conseguenza che si deve presumere l'efficacia reale anche della clausola del regolamento di condominio, di natura contrattuale, con cui la singola unità immobiliare venga esonerata, in tutto o in parte, dal contributo nelle spese stesse (salvo che dalla clausola non risulti la inequivoca volontà di effettuare una concessione solo a favore di colui che, in un determinato momento, sia proprietario del bene) e si deve quindi considerare detta clausola operante anche a favore dei successori, a titolo universale o particolare, del condomino in favore del quale l'esenzione era stata prevista (**Cass. 16.12.1988, n. 6844**).

Con riferimento ad regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina dettata dagli artt. 1123/1125 cod. civ., prevede l'esenzione da tali spese per una particolare categoria di condomini, è stato inoltre deciso che in base all'art. 1124 cod. civ., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e assoggettate alla stessa disciplina, senza alcuna distinzione tra le une e le altre, e quindi la clausola di regolamento condominiale che esoneri una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione (ordinaria e

straordinaria), qualora sia intesa dal giudice nel senso di modificare anche detta assimilazione legale, distinguendo le varie spese, richiede una motivazione adeguata (**Cass. 25.3.2004, n. 5975**).

Conviene approfondire allora la questione dei limiti e delle deroghe previste dal regolamento.

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che, seppure non inserito materialmente, si deve ritenere conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (**Cass., sent. 31.7.2009, n. 17886 e sent. 3.7.2003, n. 10523**).

La clausola del regolamento di condominio di un edificio che vieta di destinare i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini a determinate attività, ritenute incompatibili con l'interesse comune, si traduce in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini e, quindi, deve essere approvata all'unanimità e, per avere efficacia nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dei condomini, deve essere trascritta nei registri immobiliari oppure deve essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto (**Cass., sent. 1.6.1993, n. 6100**).

Con il regolamento condominiale possono esser costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, a cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o si possono imporre prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, oppure si possono limitare il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare; mentre nel primo caso si configura un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari, nel secondo si configura invece un onere reale e nel terzo un'obbligazione "propter rem", entrambe non trascrivibili; e il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione o di esercitarvi determinate attività rientra in quest'ultimo istituto con la conseguenza che il corrispondente diritto si può prescrivere se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge (**Cass., sent. 5.9.2000, n. 11684**).

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, nei casi in cui venga accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (**Cass., sent. 15.4.1999, n. 3749**).

La previsione, contenuta in un regolamento condominiale di tipo convenzionale, relativa a limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, rientra nella categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni "propter rem" perché manca l'obbligo di attivarsi per soddisfare un corrispondente interesse creditorio; con la conseguenza che la disciplina dell'opponibilità di tali limiti verso i terzi acquirenti si ritrova nelle norme proprie delle servitù - che comportano la trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione all'interno della nota di trascrizione delle specifiche clausole limitative, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 cod. civ. - senza che non sia invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (**Cass., sent. 18.10.2016, n. 21024**).

Talvolta nei regolamenti, come sopra precisati, viene previsto inoltre l'esonero da determinate spese condominiali. Si tratta quasi sempre di clausole predisposte dal costruttore/venditore che prevedono l'esonero dalle spese di amministrazione per le unità immobiliari ancora invendute. In proposito è

stato deciso che la disposizione regolamentare che esonera il costruttore da una parte delle spese condominiali costituisce una diversa convenzione ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. e può essere modificata soltanto col consenso unanime dei condomini (**Cass., sent. 4.8.2016, n. 16321**). Proprio con riguardo ad una clausola regolamentare che disponeva, in relazione agli appartamenti invenduti e sino alla vendita completa degli stessi, l'esonero della società venditrice da tutte le relative spese condominiali, è stato deciso che, in tema di condominio di edificio, l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, non vale né a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, né come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte "per relationem" (vale a dire che viene richiamato da esso) di ogni singolo atto (**Cass., sent. 16.6.1992, n. 7359**). Più di recente è stato deciso inoltre che la convenzione sulle spese, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., contenuta ed approvata negli atti di acquisto delle porzioni di proprietà esclusiva comprese in un condominio, la quale prevede l'esonero di un condomino dalla partecipazione alle spese condominiali fino a quando resti proprietario di unità immobiliari dell'edificio invendute - configurando una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata - è soggetta ad interpretazione in base agli artt. 1362 segg. cod. civ., secondo l'apprezzamento di fatto della volontà negoziale che rientra nelle prerogative del giudice e quindi deve essere valutata sulla base delle caratteristiche del caso concreto (**Cass., sent. 9.8.2017, n. 19779**).

EFFICACIA DEL REGOLAMENTO DA PREDISPORRE

Nella tematica dei vincoli previsti dal regolamento condominiale rientra anche la questione del regolamento da predisporre, a cui si è già fatto cenno.

Va premesso che il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto in modo da fare parte "per relationem" (vale a dire che viene richiamato da esso) del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistino le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano già acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, anche se nell'atto di acquisto venga posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, perché manca uno schema definito, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto di negozio, e pertanto il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta adesione (**Cass., sent. 18.7.1989, n. 3351**).

Sul punto specifico del regolamento da predisporre è stato da ultimo chiarito che però non produce alcuna efficacia, a carico degli acquirenti, la clausola contrattuale che li vincola al rispetto di un regolamento che ancora non è stato materialmente realizzato, mentre sorge invece il vincolo, anche in mancanza di un testo già predisposto, quando l'acquirente, oltre ad accettare l'impegno a rispettare un regolamento ancora non esistente, allo stesso tempo attribuisce al venditore lo specifico incarico di predisporre il regolamento in nome e per conto proprio, individuando inoltre le materie che saranno oggetto della disciplina (**Cass., sent. 14.11.2016, n. 23128**). La giurisprudenza infatti tutela l'acquirente nei casi in cui si impegna (spesso senza esserne neppure consapevole) a rispettare le clausole contenute in un regolamento che ancora non è stato redatto e che il venditore si impegna a predisporre senza la determinazione preventiva e in modo preciso del suo contenuto e degli eventuali vincoli relativi alle proprietà private (**Cass., sent. 6.8.1999, n. 8486 e sent. 16.2.2005, n. 3104**).

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

A dispetto di quanto talvolta si potrebbe supporre, la modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare non determina automaticamente l'obbligo di revisionare i valori millesimali preesistenti. La revisione delle tabelle millesimali è esclusa quando viene modificata la destinazione d'uso di una unità immobiliare (**Cass., sent. 10.2.2010, n. 3001 e sent. 4.10.2016, n. 19797**), dal momento che la normativa di riferimento in materia è costituita dagli artt. 68 e 69, disp. att. cod. civ. (ai sensi dei quali il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini e tali valori, che devono essere ragguagliati in millesimi a quello dell'intero edificio ed espressi in una apposita tabella allegata al regolamento, possono essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino quando risulta che sono conseguenza di un errore e quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, per effetto della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, viene notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano), i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio devono essere individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime è soggetta a rettifica soltanto quando vi siano errori, di fatto e di diritto, riferiti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari oppure a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori; con la conseguenza quindi che la tabella che esprime i valori millesimali è soggetta ad emenda solo in presenza di errori, di fatto e di diritto, che riguardano la determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari oppure a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori, mentre il mero mutamento della destinazione d'uso non determina la necessità di revisionare i millesimi. Il problema quindi si sposta dal mero dato di fatto costituito dalla modifica della destinazione d'uso all'eventuale rilevanza del mutamento della destinazione d'uso, che può verificarsi quando una unità immobiliare viene adibita da uso abitativo o altro ad uso commerciale che provoca un cospicuo afflusso di clienti insieme al costante utilizzo delle parti comuni (androne, corridoi, scale e in particolare l'impianto di ascensore) e quindi un notevole aumento dei costi di esercizio rispetto a quelli precedenti, che però da solo non basta a determinare una revisione delle tabelle millesimali (revisione che comporterebbe oltretutto un costo non indifferente, per l'attività di redazione delle nuove tabelle, a carico del condomino interessato). Si può suggerire comunque una maniera per adeguare le precedenti tabelle alla nuova destinazione d'uso impressa all'unità immobiliare in modo da adeguare di conseguenza anche la ripartizione delle spese di esercizio che risultano aumentate rispetto a prima; infatti nell'ipotesi particolare del locale commerciale a cui accede una ingente clientela con conseguente aumento dei costi di esercizio, proprio questo nuovo utilizzo e le conseguenti maggiori spese giustificano - indipendentemente dal mutamento o meno della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata - una richiesta di revisione del riparto delle spese attuato in precedenza, che può essere realizzata in maniera molto semplice determinando un coefficiente di aumento delle spese a carico del condomino interessato (che ovviamente deve essere d'accordo ed accettare questo aumento, dandovi il suo consenso espresso) e decurtando, di conseguenza una parte delle quote spettanti agli altri condomini rispetto a quelle risultanti dalle tabelle millesimali, senza alcuna necessità di realizzare la revisione delle tabelle.

In conclusione ...

Si continua a ripetere che le disposizioni di legge sono redatte male ed è vero. Si rileva spesso che questioni ritenute, in apparenza, semplici solo perché riferite a fenomeni comuni, invece si dimostrano estremamente complesse anche perché implicano la conoscenza dei specifici aspetti tecnici, rendendo così difficile l'opera di applicazione delle norme nella regolamentazione dei rapporti; e anche ciò è innegabile. Ma tutto questo non deve diventare una comoda giustificazione per rinunciare a tentare di raggiungere la soluzione migliore per i vari problemi che si presentano nell'applicazione della disciplina normativa.

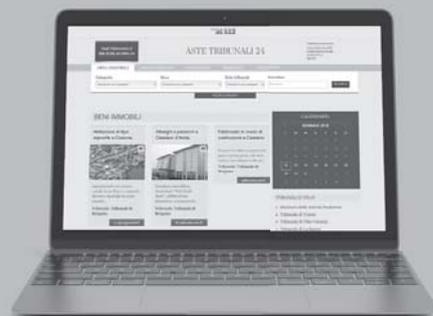
Nelle pagine precedenti sono state prese in considerazione alcune fra le fattispecie di maggior interesse nei rapporti condominiali cercando di individuare le soluzioni che tengono conto dei precedenti storici, dei principi generali che regolano la materia e del sistema complessivo della legge e tentando di coordinare le soluzioni adottate per ciascun problema in modo da ottenere un risultato organico che non determini contraddizioni (sempre foriere di dubbi ulteriori e di conseguente contenzioso), anche per le fattispecie nuove, oltre che per quelle tradizionali. Lo stesso metodo può essere seguito anche per altre fattispecie, comprese quelle che sono destinate a presentarsi in futuro. E se i risultati finali di questa metodologia saranno quelli auspicati si potrà verificare solo con l'applicazione concreta.



Il portale autorevole e certificato per le aste giudiziarie.

astetribunali24.it

Scopri astetribunali24.it il portale de Il Sole 24 ORE, **certificato dal Ministero della Giustizia**, che da un anno è il punto di riferimento per gli annunci di vendite giudiziarie, mobiliari e immobiliari, da tutta Italia. Per vendere e comprare velocemente e in totale trasparenza.



GRUPPO **24** ORE

CONSULENTE IMMOBILIARE

La rivista, leader tra i tecnici italiani, che consente di muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia. Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, stime e perizie, procedure edilizie; sono solo alcuni degli argomenti che verranno affrontati sia nella tradizionale versione cartacea che nella innovativa versione digitale.



Rinnova oggi stesso il tuo abbonamento all'indirizzo:
www.ilssole24ore.com/rinnovi24

Non sei ancora abbonato?
Scopri l'offerta riservata ai nuovi clienti all'indirizzo:
www.ilssole24ore.com/riviste

TECNICI24

BENVENUTO IN UN NUOVO MONDO,
IL TUO MONDO.



www.tecnici24.com

GRUPPO24ORE