

2015



CONDOMINIO

GUIDA AL CONDOMINIO

**Guida legale
a cura dell'avv. Alessandro Gallucci**

Associazione Nazionale "Donne Geometra"

IL CONDOMINIO

Guida legale

a cura dell'avv. Alessandro Gallucci

Edizione 2014

SOMMARIO

CAPITOLO I - IL CONDOMINIO IN GENERALE

1. Definizione e novità normative
2. Condominio e comunione
3. Le tipologie di condominio
4. La natura del condominio
5. La riforma

CAPITOLO II - LE PARTI COMUNI

1. Cosa sono le parti comuni
 - 1.1. Le "categorie" dei beni comuni
 - 1.2. Elencazione non tassativa
 - 1.3. I caratteri delle parti comuni
 - 1.4. L'uso delle parti comuni
2. Il suolo
 - 2.1. Presunzione inversa
 - 2.2. Suolo adiacente o circostante
 - 2.3. Il sottosuolo
 - 2.4. Uso del sottosuolo
3. Le fondazioni
 - 3.1. Le intercapedini
 - 3.2. I vespai
 - 3.3. Vani tecnici e ispettivi
 - 3.4. Le fondazioni nei condomini a più edifici
4. I muri maestri
 - 4.1. Usi e opere sui muri maestri
 - 4.2. I muri perimetrali
 - 4.3. Usi e opere sui muri perimetrali
 - 4.4. I muri divisorii
5. Le facciate
 - 5.1. Proprietà e ragioni della riforma
 - 5.2. Gli elementi della facciata
 - 5.3. Usi e innovazioni
 - 5.4. Ripartizione delle spese
6. Tetti e lastrici solari
 - 6.1. Differenze strutturali e ripartizione delle spese

- 6.2. Il lastrico solare ad uso esclusivo
- 6.3. La terrazza a livello
- 7. I sottotetti
- 8. Le scale
 - 8.1. Gli elementi delle scale
 - 8.2. I pianerottoli
 - 8.3. I sottoscala
 - 8.4. La ripartizione delle spese
- 9. I portoni d'ingresso
 - 9.1. Sostituzione del portone e innovazioni
 - 9.2. Cancelli e accessi automatizzati
 - 9.3. Campanelli e citofoni
- 10. I pilastri e le travi portanti
- 11. I vestiboli, gli anditi e i portici
 - 11.1. Definizioni e funzioni
 - 11.2. Regime giuridico
 - 11.3. Ripartizione delle spese
- 12. I cortili
 - 12.1. Funzioni e uso
 - 12.2. Ripartizione delle spese
 - 12.3. I cavedi
 - 12.4. Cortile tra edifici autonomi
 - 12.5. I giardini condominiali
- 13. I locali per i servizi in comune
 - 13.1. Il vincolo di destinazione
 - 13.2. I servizi in comune
 - 13.3. Portineria e alloggio del portiere
- 14. Opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune
 - 14.1. Le novità della riforma
 - 14.2. Il distacco dall'impianto centralizzato
 - 14.3. Impianti e "punto di diramazione" o "di utenza"
- 15. Gli ascensori
 - 15.1. Regime di proprietà
 - 15.2. Innovazioni
 - 15.3. Le spese dell'ascensore
- 16. Il decoro architettonico
- 17. I balconi, le verande e le finestre
 - 17.1. I balconi aggettanti e incassati
 - 17.2. Verande e usi consentiti
 - 17.3. Finestre di proprietà e condominiali
- 18. I diritti dei condomini sulle cose comuni
- 19. Le innovazioni

- 20. Le aree destinate a parcheggio
- 20.1. Leggi speciali e riforma
- 20.2. Tipologie, destinazione d'uso e innovazioni

CAPITOLO III – LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- 1. Concetti generali sulla ripartizione delle spese
- 1.1. Il sistema di ripartizione dopo la riforma
- 1.2. I criteri di ripartizione generali
- 1.3. Le convenzioni in deroga
- 2. La ripartizione delle spese in base all'accordo delle parti
- 3. Il criterio legale di ripartizione delle spese
- 4. Le tabelle millesimali
- 4.1. Iter di formazione delle tabelle millesimali
- 4.2. Le tabelle millesimali contrattuali
- 4.3. Le tabelle millesimali giudiziali
- 4.4. Le tabelle millesimali c.d. assembleari
- 4.5. L'approvazione delle tabelle millesimali: un caso concreto
- 5. La natura delle obbligazioni condominiali
- 6. Il fondo cassa (o fondo speciale)
- 6.1. L'obbligatorietà del fondo speciale
- 6.2. La specialità e la straordinarietà del fondo
- 6.3. L'ammontare
- 6.4. Il fondo morosi
- 6.5. L'uso del residuo attivo della gestione

CAPITOLO IV – GLI ORGANI DEL CONDOMINIO

- 1. Un chiarimento preliminare
- 2. L'amministratore: nomina, conferma e revoca
- 2.1. Le attribuzioni dell'amministratore e la natura del suo rapporto con il condominio
- 2.2. La rappresentanza dell'amministratore
- 2.3. I provvedimenti dell'amministratore
- 2.4. La *prorogatio* dei poteri dell'amministratore
- 3. L'assemblea condominiale
- 4. Il consiglio dei condomini
- 5. Il ruolo del singolo condomino
- 6. Il condominio e la privacy
- 6.1. L'intervento del Garante
- 6.2. Il vademecum
- 6.3. Videosorveglianza: le telecamere in condominio

CAPITOLO V – IL CONDOMINIO E L’AUTORITÀ GIUDIZIARIA

1. Le liti attive e passive
2. Il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso
3. Il dissenso rispetto alle liti
4. L’impugnazione delle delibere condominiali
5. La mediazione in condominio
 - 5.1. Le controversie oggetto della mediazione
 - 5.2. La legittimazione
 - 5.3. Il procedimento
 - 5.4. La durata

CAPITOLO VI – IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1. Il regolamento condominiale
 - 1.1. Definizione
 - 1.2. Natura
 - 1.3. Obbligatorietà, funzione e approvazione
 - 1.4. L’osservanza del regolamento
 - 1.5. La nuova disposizione “pet friendly”
2. Procedura per l’approvazione del regolamento
3. La revisione del regolamento condominiale: un caso pratico

La presente guida intende fornire gli strumenti necessari per un corretto inquadramento giuridico dell'istituto del condominio, alla luce dei profondi cambiamenti intervenuti negli ultimi anni, soprattutto a seguito della riforma avvenuta con legge 11 dicembre 2012, n. 220 ("Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici").

Vengono affrontati, pertanto, gli aspetti più incisivi della novella normativa, partendo dalla definizione di "parte comune" e dall'analisi delle singole componenti, prendendo spunto sia dalla classificazione normativa che dalla casistica giurisprudenziale.

Una sezione è dedicata alle disposizioni relative al delicato tema della ripartizione delle spese condominiali, sulla base dei criteri fissati dalle norme codicistiche e degli arresti giurisprudenziali, più recenti.

Ci si sofferma, inoltre, nel prosieguo, sulla componente organizzativa del condominio, sui suoi organi, e, in particolare, sulla figura dell'amministratore, profondamente modificata dalla riforma.

Concludendo, infine, con la rappresentanza e la difesa del condominio in sede di giudizio civile, con l'illustrazione di casi pratici e con le disposizioni sul regolamento della vita condominiale.

I-

IL CONDOMINIO IN GENERALE

1. Definizione e novità normative

Approcciarsi alla materia condominiale significa prima di tutto capire che cos'è il condominio.

Come per altri istituti, il codice civile non ne fornisce una definizione.

Le difficoltà proseguono, in quanto alla domanda che cos'è un condominio è possibile rispondere in diversi modi, essendo il concetto riferibile a svariati profili (materiale, giuridico, ecc.).

Confrontarsi con questi quesiti significa affrontare la materia del diritto condominiale correttamente, comprendendo il giusto significato delle norme che lo regolano, le loro lacune nonché lo spazio loro riservato dal legislatore all'interno del nostro ordinamento.

2. Condominio e comunione

Detto ciò è di primaria importanza definire il condominio. I profili definitori di maggiore interesse sono quelli attinenti la sfera giuridica che guarda alla sua materialità ed alla sua soggettività nel nostro ordinamento. Come anticipato, il codice non definisce che cos'è il condominio.

Si tratta di un istituto relativamente giovane, disciplinato in maniera sistematica solo nel codice del 1942. Il codice del 1865, infatti, non conteneva una disciplina compiuta del condominio.

Il fatto che le norme che lo riguardano siano collocate nel Libro III, relativo alla proprietà e, più nello specifico, nel Capo II del Titolo VII relativo alla comunione, aiuta a capire come il condominio non sia altro che una particolare forma di comunione su di un bene immobile. La peculiarità rispetto alla più generale disciplina della comunione va rintracciata nel fatto che nel condominio coesistono parti di proprietà esclusiva accanto a parti di proprietà comune. Pertanto, mentre tutti i beni immobili possono essere oggetto di comunione, non tutti possono essere in condominio. Solo per esemplificare, un terreno di proprietà di due, tre o più persone è soggetto alla disciplina della comunione e mai potrebbe essere oggetto di disciplina condominiale. Viceversa, un palazzo che si componga di quattro, cinque o più unità immobiliari potrà essere soggetto tanto alla disciplina della comunione quanto a quella speciale del condominio. Così se le unità immobiliari sono di proprietà esclusiva di diversi soggetti si applicherà la disciplina del condominio. Ciò perché accanto alle parti di

proprietà individuale (gli appartamenti) ci saranno quelle parti che per legge dovranno essere considerate di proprietà comune. Tuttavia, qualora lo stesso palazzo sia oggetto di proprietà indivisa tra più persone (ad esempio perché lasciato in eredità dal padre ai propri figli senza assegnazione delle singole unità) esso sarà soggetto alla comunione. È chiaro, allora, che il tratto distintivo delle due fattispecie va individuato nella diversa conformazione dei diritti di proprietà dei singoli rispetto al bene immobile.

Si può, quindi, affermare che il condominio è una particolare forma di comunione nella quale coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune.

3. Le tipologie di condominio

Data una definizione di condominio, si pone subito il problema di individuare quei casi concreti ai quali si applica la disciplina codicistica. La questione è stata oggetto dell'evoluzione urbanistico - edilizia degli ultimi anni ed ha incontrato (ed incontra) delle problematiche di non facile soluzione, le quali, sovente, sono state oggetto di intervento giurisprudenziale.

In particolare, a livello numerico quando si può dire che si è di fronte ad un condominio? È sufficiente che i condomini siano due, tre o di più? Come si identifica un condominio? Un condominio può svilupparsi solo in senso verticale o anche in senso orizzontale?

Le domande sono tante quante le conformazioni che può prendere un edificio. Occorre, in primo luogo chiarire che non è necessaria alcuna formula sacramentale affinché si possa dire che si sia costituito un condominio.

È sufficiente che sia venduta una sola unità immobiliare dell'edificio. Così, basterà la presenza di due differenti proprietari esclusivi di diverse porzioni dell'immobile (c.d. "condominio minimo"), definiti ai fini di legge "condomini", perché si debba applicare la disciplina del condominio.

Sul punto, le Sezioni Unite della Cassazione, con l'importante sentenza n. 2046/2006, hanno chiarito che l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone che ad essa partecipano. Pertanto, *"se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio - considerato come situazione soggettiva o come organizzazione - sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificatamente previste per il condominio negli edifici"*.

Il numero di condomini incide solamente sulla necessità di nominare un amministratore, che è necessario quando i condomini sono più di quattro, o per il regolamento di condominio, che è obbligatorio per i condomini con più di dieci partecipanti.

Il condominio, infine, può svilupparsi tanto in senso verticale (il classico edificio condominiale a più piani) quanto in senso orizzontale. A tal proposito, basta pensare ai residence composti da villette mono o bifamiliari con più servizi in comune (ad esempio, strade interne, illuminazione, ecc.).

Diverso è, invece, il caso in cui più palazzi, già di per sé costituenti degli autonomi condomini nel senso sinora affermato, abbiano beni e/o servizi in comune.

In tal caso, si è di fronte al c.d. "supercondominio", che è composto da più edifici condominiali legati tra loro da beni e/o servizi comuni. Così, per esemplificare, un gruppo di quattro o cinque edifici, che abbia in comune un parco o i servizi di fognatura, è catalogabile come supercondominio. Tutte queste fattispecie, nell'assenza di espressa regolamentazione codicistica, sono state ricondotte per analogia dalla giurisprudenza sotto la disciplina del condominio. Il fatto naturalmente crea non poche difficoltà applicative. Basta pensare, a titolo esemplificativo, ai regolamenti condominiali che, illegittimamente, hanno ritenuto di poter limitare la partecipazione all'assemblea del supercondominio solo agli amministratori dei vari condomini che lo compongono (su tutte, v. Cass. n. 7894/1994).

4. **La natura del condominio**

La situazione non è differente se si ha riguardo alla soggettività giuridica del condominio nel nostro ordinamento. Fino alla sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione n. 9148/2008 (relativa al concetto di solidarietà nelle obbligazioni condominiali), il condominio veniva definito "*un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino*" (Cass. n. 7891/2000).

Questa definizione, coniata dalla stessa giurisprudenza, è stata smentita nell'arresto di legittimità sopracitato che, al contrario, non solo ha ritenuto impossibile considerare il condominio come un ente di gestione ma addirittura di affiancarlo a qualunque entità giuridicamente rilevante.

Ferma restando la piena legittimità di tale impostazione (in mancanza di una disciplina di riferimento), essa non può andare esente da critiche: ad oggi, il condominio (in persona dell'amministratore) intrattiene tutta una serie di

rapporti con soggetti terzi e con gli stessi condomini da fare risultare quantomeno plausibile la possibilità di configurare una sua autonomia, almeno a livello di centro d'imputazione giuridico.

5. La riforma

La costante crescita del contenzioso inerente la materia in oggetto nonché l'avanzamento delle moderne tecnologie, della cultura e le mutate istanze sociali hanno spinto il legislatore a rivisitare ed aggiornare l'intera normativa condominiale, cogliendo tutti gli spunti emersi dalla corposa giurisprudenza, di legittimità e di merito, formatasi nel tempo sul tema per far fronte al fabbisogno di tutela giudiziaria e dare una risposta alla grande varietà di quesiti sottoposti alla sua attenzione.

Ecco, quindi, che il 20 novembre 2012 la Commissione Giustizia del Senato della Repubblica ha approvato il testo definitivo della riforma del Condominio: un insieme di articoli che hanno integrato ed aggiornato un ambito giuridico che ha guadagnato e continua a riscuotere sempre più attenzione da parte degli operatori.

Con il nuovo testo della legge 11 dicembre 2012 n. 220 ("Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici") il legislatore è intervenuto incisivamente su tutta la materia, revisionando alcuni degli articoli più importanti (come ad es. l'art. 1117 e l'art. 1129 sulla figura dell'amministratore) e aggiungendone altri (artt. 1117 da *bis a quater*; artt. 1122 *bis e ter*; art. 1130 *bis*).

1. Cosa sono le parti comuni

Il legislatore codicistico all'art. 1117 c.c. non fornisce una definizione di parti comuni, limitandosi ad indicare quali sono le parti dell'edificio da considerarsi in comunione tra tutti i condomini ed il regime giuridico al quale sono sottoposte.

Si tratta di beni che si presumono comuni, salva diversa disposizione contenuta nel titolo d'acquisto e che l'articolo succitato indica in un'elencazione meramente esemplificativa e non tassativa.

Definire cosa sia una parte comune rimane, comunque, un'esigenza che travalica i puri fini accademici, poiché la questione ha dei risvolti pratici rilevanti soprattutto in ordine al regime delle spese e della proprietà.

Alla luce della disposizione codicistica e sulla scorta delle diverse pronunce giurisprudenziali in materia, si possono definire le parti comuni come quelle frazioni dell'edificio condominiale di proprietà di tutti, utili (e il più delle volte indispensabili) all'esistenza stessa del condominio.

Il concetto di proprietà comune viene sensibilmente esteso dal legislatore della riforma, poiché la nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. prevedendo che le parti oggetto di comunione siano a disposizione "*dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico*" supera la "classica" concezione di proprietà comunemente intesa, investendo, appunto, del diritto all'utilizzo anche i soggetti titolari di un diritto di proprietà limitato nel tempo (c.d. proprietà a "godimento periodico").

Il legislatore si è in effetti adeguato alle attuali tendenze sociali, ivi compresa la recente introduzione sul mercato immobiliare degli acquisti in multiproprietà, il cui utilizzo da parte dei singoli proprietari è temporalmente limitato (pratica spesso in uso per l'acquisto di appartamenti siti in zone turistiche).

Occorre, altresì, sottolineare che la comunione condominiale dei beni di cui all'art. 1117 c.c. è presunta e "*la presunzione legale da essa posta può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso*", mentre, secondo la recente giurisprudenza, questa "*prova non può essere data dalla clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio, non costituendo tale atto un titolo idoneo a dimostrare la proprietà esclusiva del bene e quindi la sua sottrazione al regime della proprietà condominiale (Cass. n. 17928/2007; n.*

6175/2009). *Il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese*" (Cass. n. 13262/2012).

1.1. **Le "categorie" dei beni comuni**

L'art. 1117 c.c. distingue, a titolo esemplificativo, i beni che sono oggetto di proprietà comune, in tre punti: al numero 1) sono elencate le parti inerenti alla struttura dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, scale, portoni d'ingresso, ecc.) e in genere "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"; al numero 2) i locali destinati ai servizi in comune (locali per la portineria, per la lavanderia; ecc.); al numero 3) le opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso e al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, impianti gas; ecc.).

Possono, pertanto, considerarsi rientranti: nella prima categoria tutti i c.d. "beni comuni necessari" per l'esistenza stessa dell'edificio condominiale o permanentemente destinati all'uso comune (poiché considerati "necessari", pur potendo non esserlo di fatto, per volontà dei condomini che ne determinano la destinazione poiché senza gli stessi non sarebbe possibile utilizzare le singole proprietà esclusive); nella seconda categoria, tutti i c.d. "beni comuni di pertinenza", ove sono ricompresi tutti i locali destinati ai servizi comuni; nella terza e ultima categoria, infine, i c.d. "beni comuni accessori", ovvero le opere, le installazioni e i manufatti che servono all'uso e al godimento comune.

1.2. **Elencazione non tassativa**

L'elencazione di cui all'art. 1117 c.c. non ha carattere esaustivo né inderogabile. Ciò significa che possono esistere beni comuni non previsti o beni considerati comuni per la loro specifica destinazione o in forza di un titolo.

La stessa espressione utilizzata dal legislatore nell'accompagnare tutti i beni elencati con il termine "come", nonché le formule di chiusura utilizzate al punto 1) ("tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune") e nei successivi punti 2) e 3) ("i locali per i servizi in comune; "le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune"), intendono dare un respiro più ampio alla norma contenuta nell'art. 1117 c.c., permettendo così all'interprete di valutare di volta in volta la condominialità dei beni.

È principio pacifico anche in giurisprudenza che la disposizione di cui all'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, secondo un'elencazione non tassativa, poiché derivante "*sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune*" (Cass. n. 13262/2012).

1.3. **I caratteri delle parti comuni**

Le parti comuni dell'edificio sono strumentali al godimento delle proprietà dei singoli per cui da tale vincolo di destinazione funzionale, sorgono i caratteri dell'irrinunciabilità e della indivisibilità delle stesse.

Per espressa e inderogabile previsione dell'art. 1118 c.c., il condomino non può rinunciare ai diritti sui beni comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione.

La *ratio* di tale disposizione va ricercata nel fatto che il godimento dei beni comuni è inscindibile dal godimento dei beni di proprietà esclusiva, per cui pur rinunciando alla comproprietà sul bene, il condomino continuerebbe di fatto ad usufruire dello stesso. Si ritiene, pertanto, che neanche il regolamento di condominio di natura contrattuale possa derogare all'irrinunciabilità, salvo che, ovviamente, l'atto di rinuncia sia contestuale a quello sul diritto all'unità abitativa di proprietà esclusiva.

L'art. 1119 c.c. sancisce, invece, l'indivisibilità delle parti comuni dell'edificio, "*a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio*".

Com'è evidente, pur nella sua inderogabilità, la disposizione codicistica non prevede l'indivisibilità assoluta delle parti comuni, ma subordina tale eventualità al consenso di tutti i condomini. Anche in tal caso, la *ratio* del legislatore va ricercata nell'intenzione di evitare una divisione che possa alterare la destinazione funzionale delle parti comuni al servizio delle proprietà esclusive, facendo patire ai singoli condomini una diminuzione nel godimento delle stesse, lasciando, tuttavia, sopravvivere tale possibilità in caso di accordo unanime.

1.4. **L'uso delle parti comuni**

Ciascun condomino può servirsi delle cose comuni, apportando, a proprie spese, anche modificazioni necessarie per il miglior godimento, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca, ex art. 1102 c.c., agli altri

partecipanti un pari godimento delle stesse, oltre a non pregiudicare la stabilità, la sicurezza e il decoro dell'edificio condominiale.

Secondo l'art. 1118, 1° comma, c.c. il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Laddove non sia precisato dal titolo, per determinare l'estensione del diritto spettante a ciascun condomino sulle parti oggetto di proprietà comune, si considera il valore dell'unità immobiliare espresso in millesimi (secondo le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio), avendo riguardo nell'accertamento, ex art. 68 disp. att. c.c., al valore "grezzo", senza tenere conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione.

2. Il suolo

Il suolo è il primo dei beni comuni citati dall'art. 1117 del codice civile. L'esatta qualificazione dello stesso, considerato che la disposizione civilistica lo identifica solamente come "il suolo su cui sorge l'edificio", ha richiesto più volte l'intervento della giurisprudenza.

La questione, lungi dall'essere una disputa puramente nominalistica ha dei risvolti pratici non indifferenti. Così, stando all'orientamento giurisprudenziale dominante il suolo coincide con quella "*porzione di terreno su cui poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso*". Rientrano, pertanto, in tale nozione "*l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile*" (Cass. n. 8119/2004).

È principio pacifico per la giurisprudenza dominante, altresì, che per il suolo su cui insiste l'edificio condominiale, si considera l'area sulla quale poggia il pavimento del piano più basso, sia che questo emerga in tutto o in parte dal piano di campagna circostante, sia che si trovi più in profondità, risultando completamente interrato (Cass. n. 5085/2006).

Trattandosi di bene comune ex art. 1117 c.c., le spese necessarie per la sua conservazione e godimento sono da ripartire in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino ex art. 1123, 1 comma, c.c. È inibito, inoltre, "*al singolo condomino, in difetto di prova di avere acquistato in base a valido titolo porzioni di esso, di assoggettarlo a proprio uso esclusivo impedendone il pari uso agli altri condomini senza il consenso di costoro*" (Cass. n. 14350/2000).

2.1. Presunzione inversa

La presunzione di comunanza del suolo ex art. 1117 c.c. non opera, tuttavia, nella situazione inversa. In caso di edifici, separati e autonomi, eretti sul medesimo suolo su cui è sorto lo stabile condominiale, la giurisprudenza ha stabilito che l'appartenenza al condominio, e, dunque, la qualifica di bene comune, non è automatica. Né può valere a far sorgere automaticamente la presunzione di comunione, il fatto che il terreno su cui in tempi diversi siano stati costruiti sia il fabbricato condominiale che gli altri edifici, appartenga al medesimo proprietario, poiché *"l'estensione della proprietà condominiale ad edifici separati ed autonomi rispetto all'edificio in cui ha sede il condominio può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere il relativo manufatto nella proprietà del condomino stesso"* (Cass. n. 9105/2013).

2.2. Suolo adiacente o circostante

In genere, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. non opera con riferimento all'area circostante o adiacente il fabbricato condominiale, poiché il *"suolo su cui sorge l'edificio"*, secondo il consolidato indirizzo giurisprudenziale, è soltanto quello circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni dello stesso, mentre quello adiacente o circostante potrebbe *"rientrare tra le cose comuni unicamente per diverso titolo, potendo trovarsi in rapporto di accessorietà o di pertinenza con l'edificio stesso"* (Cass. n. 273/1984).

Nello specifico, la giurisprudenza, di legittimità e di merito, ha affermato che, seppur l'elencazione delle parti comuni ex art. 1117 c.c. non è da considerarsi tassativa, l'area *"de qua"* non presenta quelle caratteristiche *"di oggettiva destinazione del bene all'uso comune che renderebbe applicabile la citata presunzione"* (Trib. Trani 27.7.2004); per cui, per poter stabilire, in concreto, se una determinata area contigua all'edificio condominiale sia o meno pertinenza dello stesso e faccia parte delle strutture del condominio, occorre accertare se ricorrono gli elementi richiesti per l'insorgere del vincolo pertinenziale (ovvero, l'esistenza di un elemento oggettivo, consistente nella destinazione di un bene accessorio al servizio o all'ornamento del bene principale, e di un elemento soggettivo, consistente nella rispondenza di tale destinazione all'effettiva volontà dell'avente diritto di creare tale vincolo a norma dell'art. 817 c.c.), valutando *"lo stato effettivo dei luoghi ed i rapporti intercorrenti tra i manufatti condominiali e l'adiacente"*

spazio", sulla base di un accertamento che si traduce in un apprezzamento di fatto, incensurabile in Cassazione (Cass. n. 2999/1988).

2.3. **Il sottosuolo**

Secondo l'art. 840 c.c. la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene fino alla profondità entro cui la stessa può essere utilmente esercitata. Pertanto, il proprietario del suolo, salvi i limiti imposti dalla legge, può disporre e godere pienamente del sottosuolo, realizzando *"qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino"*. Tale principio, applicabile alle proprietà solitarie, relativamente al sottosuolo dell'edificio condominiale, va, tuttavia, temperato con l'art. 1117 c.c. che, come anticipato, individua il suolo su cui sorge l'edificio quale bene di proprietà comune di tutti i condomini, salvo che non risulti diversamente dal titolo.

La questione, lungi dall'essere meramente teorica, presenta notevole rilevanza circa la legittimità di eventuali lavori di scavo o ampliamento realizzati dal proprietario del piano più basso del condominio (cantina, seminterrato, abbassamento della pavimentazione, ecc.).

L'indirizzo univoco della giurisprudenza afferma che la porzione di suolo sottostante all'edificio condominiale, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dello stesso, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 c.c., con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato e, comunque, indipendentemente dalla destinazione, va considerato di proprietà comune (Cass. n. 17141/2006; n. 22835/2006), in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini (si pensi, ad esempio, alla destinazione del sottosuolo a posti auto, box e cantine, in rapporto di accessorietà o pertinenza delle singole unità immobiliari).

2.4. **Uso del sottosuolo**

Sulla scorta di quanto affermato, ciascuno dei condomini può servirsi del sottosuolo secondo i principi espressi dall'art. 1102 c.c., purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne uso paritario secondo il loro diritto, ma *"non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo"* (Cass. n. 5085/2006).

Alcune decisioni, di legittimità e di merito, più risalenti presentavano, tuttavia, un indirizzo non perfettamente conforme a quello del divieto di *"qualsiasi opera"*. La Cassazione, difatti, ha ritenuto legittima l'esecuzione, da parte del proprietario dei vani terranei, di *"opere di scavo occorrenti per provvedere alla pavimentazione a regola d'arte dei vani stessi, in quanto tali opere non pregiudicano la funzione del sottosuolo rispetto all'edificio, che è, principalmente, quella di sostenere l'edificio e, secondariamente, di installarvi tubi e canali, né alterano l'equilibrio giuridico ed economico della comunione"* (Cass. n. 1323/1967). Altresì, in tempi più recenti, la Suprema Corte ha ritenuto valida l'escavazione del sottosuolo effettuata da parte di un condomino *"per collegare con una scala le unità immobiliari al piano terreno con quelle poste al seminterrato, tutte di sua proprietà esclusiva"* poiché non considerata appropriazione del bene comune, né limitazione dell'uso e del godimento cui lo stesso è destinato (Cass. n. 5546/1999), mentre i giudici di merito hanno considerato legittima una *"modesta escavazione"* affermando nello specifico che *"pur essendo interdetto al singolo condomino di effettuare opere nel sottosuolo tali da compromettere il diritto degli altri condomini di servirsi di esso e di trarne le utilità che questo è, per sua natura e destinazione, capace di offrire, tuttavia è legittima una modesta escavazione che, mentre da un lato consente una migliore utilizzazione delle cose proprie e di quelle comuni da parte del singolo, non pregiudica il pari diritto di tutti gli altri partecipanti"*. (Trib. Milano, 06-07-1989).

Ad ogni modo, si può affermare che secondo la prevalente giurisprudenza, al proprietario esclusivo del piano più basso, ovunque sia collocato (interrato, seminterrato o al livello del piano di campagna) è inibito effettuare senza il consenso unanime di tutti i condomini o di un titolo di proprietà esclusiva del sottosuolo, qualsiasi scavo o ampliamento per un maggiore godimento della sua unità immobiliare, poiché qualsiasi opera sotto l'edificio, *"con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune"*, in palese violazione dell'art. 1102 c.c. (Cass. n. 17141/2006; n. 8119/2004; n. 6587/1986).

3. Le fondazioni

Le fondazioni sono costituite da tutte le opere poste nel sottosuolo destinate ad elevare e sostenere l'intero edificio. Come il suolo, e salvo patto contrario, anch'esse quali parti necessarie per la stabilità della struttura condominiale sono di proprietà comune e come tali, pertanto, soggette ai criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123, 1° comma, c.c.

A volte, però, le loro particolari caratteristiche costruttive fanno sorgere problemi circa l'esatta qualificazione, per cui se è pacifico che fanno parte

delle fondazioni gli scavi, le opere di consolidamento, di sostegno e i terrapieni, per quanto concerne, ad esempio, le intercapedini e i vespai si è reso necessario più volte l'intervento della giurisprudenza per stabilire se fare rientrare tali beni all'interno dell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., sulla base della loro attitudine oggettiva al godimento comune e della concreta destinazione degli stessi al servizio comune, con le conseguenti ricadute sull'ammissibilità di determinati usi e della realizzazione di opere da parte dei condomini e la pedissequa applicazione dei criteri di cui all'art. 1123 c.c. in ordine alla ripartizione delle spese.

3.1. **Le intercapedini**

Per intercapedini si intendono di regola le "zone di rispetto" tra diversi edifici aventi la doppia finalità di contemperare gli interessi contrapposti di proprietari vicini (nel rispetto dei limiti delle distanze fra costruzioni nell'ambito dei rapporti di vicinato) e di soddisfare esigenze di igiene e sicurezza pubblica, poiché aventi la funzione di far circolare aria e luce ed evitare umidità e infiltrazioni d'acqua a vantaggio sia dei piani interrati che delle fondamenta e dei pilastri, parti necessarie per l'esistenza dell'intero edificio condominiale.

Deve, pertanto, considerarsi comune l'intercapedine (o le parti di fondazioni interessanti il sottosuolo del fondo del vicino confinante) ricadente su terreno adiacente, di proprietà altrui, che conserva la sua qualifica di bene comune dell'edificio cui è destinata, quale parte essenziale e non autonoma delle fondazioni dello stesso.

Analogamente, salvo che il titolo contrattuale non disponga diversamente, poiché devono considerarsi beni comuni anche tutti quelli assimilabili alle parti espressamente indicate nell'art. 1117 c.c., in relazione alla destinazione al comune godimento o al servizio della proprietà esclusiva, la giurisprudenza ritiene comune (e, pertanto, assoggettata ai criteri proporzionali stabiliti dal 1° comma dell'art. 1123 c.c. per la ripartizione delle spese necessarie per la sua conservazione e godimento) l'intercapedine esistente tra pilastri e terreno adiacente, quando la stessa non ha alcuna autonomia funzionale o strutturale ma è parte delle fondazioni che, a causa della conformazione del fabbricato, non si esauriscono nella porzione interamente sotterrata del pilastro ma comprendono, necessariamente, anche quella parte che fuoriesce per via dell'andamento del terreno (Cass. n. 946/2013).

3.2. **I vespai**

Una delle questioni più controverse, invece, è l'inclusione o meno nell'ambito dei beni comuni dei c.d. "vespai".

Tali manufatti consistono nel riempimento (a nido d'ape con terra di riporto; con pietrame; a camera d'aria; ecc.) dello spazio esistente tra le fondamenta dell'edificio e i piani terranei, con la finalità di preservare i locali condominiali dall'umidità e dalle infiltrazioni provenienti dal sottosuolo.

Il problema della qualifica dei vespai quali beni comuni oppure oggetti di proprietà del condomino proprietario dell'appartamento posto al piano terra, in mancanza di titoli specifici, assume rilevanza, soprattutto laddove essi non assolvano alla loro funzione, risultino danneggiati o addirittura vadano realizzati ex novo, costringendo, pertanto, il condominio ad affrontare notevoli spese per le opere di manutenzione o per la realizzazione di tali strutture.

In merito, per lungo tempo la giurisprudenza ha sostenuto che i vespai non rientrano nell'ambito dei beni comuni ex art. 1117 c.c., bensì costituiscono manufatti ben distinti dalle fondazioni e al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune (Cass. n. 8119/2004; n. 6357/1993).

Tuttavia, l'indirizzo giurisprudenziale più recente, di legittimità e di merito, rintracciando la funzione precipua del vespaio nella "*conservazione delle strutture portanti dell'intero edificio*" e solo in via complementare nell'utilità apportata al pavimento del pianterreno (Trib. Palermo 14.2.2011) sostiene che "*l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene come parte comune, a tutti i condomini ex art. 1117 codice civile, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato*" (Cass. n. 2157/2012; Cass. n. 3854/2008) ovvero destinata "*ad evitare umidità ed infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta o dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato*" (Cass. n. 4391/1996), per cui le spese necessarie per la manutenzione o la realizzazione dei vespai vanno ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai valori millesimali delle proprietà individuali.

3.3. **Vani tecnici e ispettivi**

Anche il vano tecnico che ospita le fondamenta di un edificio, salva l'esistenza di un titolo specifico che ne attesti l'uso a vantaggio esclusivo di un'unità abitativa, va considerato di proprietà comune a tutti i

condomini (Trib. Cagliari 20.9.2000). Analogamente, rientrano nella categoria dei beni comuni anche quelle porzioni di suolo che interessano le fondazioni poichè destinate all'ispezione delle stesse o delle condotte fognarie, per cui va considerato illegittimo il vano ottenuto da uno dei condomini e adibito a cantina nell'area sottostante l'appartamento di sua proprietà, poiché trattasi di bene comune "*in quanto interessante le fondazioni e comunque destinato al comune godimento dei condomini, quale sede ispezionabile delle stesse fondazioni e delle fognature*" (Tar Calabria Catanzaro, 1133/2008; Cass. n. 8304/2003; n. 8346/1998).

3.4. **Le fondazioni nei condomini a più edifici**

Altra problematica, sempre più frequente nelle nuove costruzioni condominiali, costituite da più edifici, riguarda l'unicità o meno delle fondazioni comportando conseguenze anche in ordine alla loro qualifica di bene comune ed alla ripartizione delle relative spese.

In particolare, quando il condominio è composto da più edifici fisicamente separati, autonomi e funzionali tra loro, poggianti su fondazioni differenti, e solo le fondamenta di uno dei "lotti" vengono interessate da opere di manutenzione e/o rifacimento, si pone il problema se anche i condomini degli edifici non interessati debbano partecipare alla ripartizione delle spese condominiali. In sostanza, la questione è riconducibile all'unitarietà o meno del condominio, in presenza di differenti corpi di fabbricato (come, ad esempio, avviene negli schemi del "condominio unico" o del "supercondominio").

Per la giurisprudenza, l'edificio va considerato in maniera unitaria e dunque con l'individuazione di tutte le fondazioni quali parti comuni, quando, sebbene diviso in più lotti, sia caratterizzato da elementi comuni a tutti i condomini (ad esempio, ascensore; unico atrio di ingresso; continuità di corridoi; giunti di dilatazione; ecc.) e la presenza di "fondazioni differenti" è da imputare non alla diversa proprietà degli immobili bensì ad esigenze di ordine tecnico, ovvero alla particolare tipologia costruttiva adoperata in funzione alla composizione e alla qualità del sottosuolo (Cass. n. 13262/2012).

4. I muri maestri

I muri maestri hanno la funzione di sostenere e racchiudere l'edificio, integrandone la struttura portante al fine di garantirne la sicurezza e la

stabilità.

Nella categoria rientrano, di regola, sia i c.d. "muri portanti", ossia quelli che (come l'intelaiatura di pilastri e architravi) costituiscono l'ossatura o il telaio dell'edificio, senza che rilevi il fatto che siano collocati all'interno o all'esterno dello stesso, sia i c.d. "pannelli di rivestimento e di riempimento" in cemento armato, in muratura o in altro materiale, i quali pur non avendo funzione portante, *"costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile il quale, senza la delimitazione da essi operata, sarebbe uno "scheletro vuoto", privo di qualsiasi utilità"* (Cass. n. 2773/1992; n. 776/1982; Cass. n. 1186/1971). Dottrina e giurisprudenza, inoltre, hanno sempre affermato che anche la facciata di un edificio *"rientra nella categoria dei muri maestri e al pari di questi costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato"* (Cass. n. 945/1998). La riforma ha consacrato i principi giurisprudenziali, inserendo espressamente sia la facciata che i pilastri e le travi portanti di un edificio tra le parti comuni ex art. 1117, n. 1, c.c. Secondo la disposizione codicistica, i muri maestri sono oggetto di proprietà comune del condominio e soggetti, pertanto, nella ripartizione delle spese necessarie per la loro manutenzione e il loro godimento comune ai criteri stabiliti dall'art. 1123, 1 comma, c.c.

4.1. **Usi e opere sui muri maestri**

Anche per i muri maestri, quali beni comuni, vale la regola generale di cui all'art. 1102, 1 comma, c.c., secondo la quale ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, traendone ogni possibile utilità purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne un uso paritetico secondo il loro diritto.

Nel rispetto di tale disposizione, di regola, non sono consentite, considerata la funzione portante dei muri maestri, opere che ne comportino un indebolimento perché ciò potrebbe pregiudicare o causare pericoli alla stabilità dell'intero edificio, mentre la giurisprudenza ha ammesso quegli interventi, quali l'apertura di finestre o vedute su un cortile comune che, in ragione dei poteri spettanti ai sensi dell'art. 1102 c.c. sono fruibili da tutti i condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti (Cass. n. 13874/2010).

Analogamente, sono consentiti l'allargamento di una finestra a porta finestra (Cass. n. 12047/2007), la collocazione di una tubatura di scarico di un servizio (o per il passaggio del gas o sfiatatoi per evitare il ristagno di

odori, ecc.), di pertinenza esclusiva di un condomino, in un muro maestro dell'edificio condominiale, per la funzione accessoria cui esso adempie, ferma restando ovviamente la possibilità in caso di infiltrazioni o danni derivanti alle proprietà o comproprietà degli altri condomini di chiedere il risarcimento, anche in forma specifica mediante sostituzioni o riparazioni (Cass. n. 1162/1999; Trib. Trani n. 104/1991). In caso, infine, di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano, i muri maestri costruiti sopra a quelli sottostanti, sono da considerarsi di proprietà comune e le relative spese di manutenzione devono essere sopportate da tutti i condomini in proporzione alle loro quote di proprietà e non solo da colui che ha sopraelevato.

4.2. **I muri perimetrali**

I muri perimetrali dell'edificio condominiale, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione legale di comunione ex art. 1117 c.c., poiché determinano la "*consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, ne delimitano la superficie coperta e ne delineano la sagoma architettonica*".

Nell'ambito dei muri comuni a tutto il condominio rientrano, pertanto, anche quelli collocati in posizione avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno degli altri piani, nonché le parti dei muri perimetrali che si trovano in corrispondenza delle porzioni di proprietà singola ed esclusiva (Cass. n. 4978/2007; Trib. L'Aquila n 360/2011). Anche in presenza di edifici con più corpi di fabbrica, tra loro costituenti un'unica sagoma architettonica, i muri perimetrali in cemento armato (c.d. pannelli di rivestimento o riempimento) delimitanti un edificio rispetto all'altro costruito in aderenza, appartengono a tutti i comproprietari del suolo, poiché costruiti su suolo comune e costituenti, perciò, un elemento strutturale dell'immobile di cui beneficiano tutti i condomini (Cass. n. 23453/2004; 2773/1992). In ordine, pertanto, alla ripartizione delle spese per la manutenzione, conservazione o ristrutturazione dei muri perimetrali così definiti, si segue il criterio stabilito dall'art. 1123, 1 comma, c.c., con la partecipazione di tutti i condomini in ragione delle rispettive quote di proprietà.

4.3. **Usi e opere sui muri perimetrali**

Sulla base del principio di comproprietà dei muri perimetrali dell'edificio condominiale, il singolo condomino è legittimato ad apportarvi modificazioni

che gli garantiscono una utilità aggiuntiva rispetto agli altri proprietari, a condizione che: non venga limitato il diritto all'uso del muro degli altri condomini; non ne venga alterata la normale destinazione; tali modificazioni non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio (Cass. n. 16097/2003; Cass. n. 4314/2002).

Sulla scorta di tali principi generali, la giurisprudenza considera legittima l'apertura di una porta finestra sul lastrico solare di copertura, poiché non modificante la consistenza materiale del bene comune e nemmeno della destinazione, ma rispondente allo scopo di consentire un uso più agevole senza incidere sulla possibilità di utilizzazione degli altri condomini (Cass. n. 12047/2007), ovvero la realizzazione di aperture e vedute su chiostrine o cortili (Cass. n. 7402/1986). Costituiscono, invece, un uso illegittimo del muro perimetrale, sia l'apertura di un varco da parte di un condomino per consentire la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, di sua proprietà, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché il collegamento determinerebbe inevitabilmente la creazione di una servitù a carico delle fondazioni, del suolo e delle strutture del fabbricato (Cass. n. 1708/1998); sia, altresì, l'abbattimento di un muro perimetrale in cemento armato, poiché incidendo sulla sostanza essenziale della cosa, non rientra nell'ambito della disciplina di cui all'art. 1102 c.c. costituendo bensì innovazione soggetta alle regole dettate dall'art. 1120 c.c. (Cass. n. 3741/1982).

4.4. **I muri divisorii**

Di regola i muri divisorii, avendo la funzione di separare le diverse unità o i locali interni di una singola unità immobiliare, non sono equiparabili ai muri maestri né alle parti dell'edificio necessarie all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (Cass. n. 903/1975). In tali casi, infatti, saranno in regime di comproprietà tra i proprietari confinanti o di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'appartamento cui fungono da divisorii. Tuttavia, laddove abbiano la funzione di separare le parti comuni da quelle esclusive all'interno dell'edificio condominiale saranno in regime di comproprietà tra il condominio e il relativo proprietario. Si presumono, altresì, comuni, i muri di separazione tra edifici, o che servono da divisione tra corti, giardini e orti, in applicazione della disciplina prevista dall'art. 880 c.c.

5. Le facciate

La facciata è l'insieme delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali che connotano l'edificio, imprimendogli una propria fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico.

Ne deriva che la facciata rappresenta, quindi, l'immagine stessa dell'edificio, l'involucro esterno e visibile nel quale rientrano, senza differenza e aldilà delle esposizioni, sia la parte anteriore, frontale e principale che gli altri lati dello stabile.

La facciata, tuttavia, va tenuta concettualmente distinta dal muro maestro, poiché mentre quest'ultimo ha la funzione portante dell'edificio la facciata è la sua superficie esterna, che rileva dunque non tanto ai fini dell'esistenza dell'edificio quanto in relazione al suo aspetto esteriore, con la conseguenza che gli interventi che interessano la facciata dovranno avere riguardo soprattutto al divieto di alterare il decoro architettonico dell'edificio, mentre quelli riguardanti i muri maestri rileveranno in relazione al divieto di pregiudicare la sicurezza e la stabilità dell'edificio stesso.

Aldilà della sua definizione di carattere architettonico, il concetto di facciata è stato delineato dalla giurisprudenza attraverso principi ormai consolidati sia in ordine alla natura della facciata, sia in merito alle singole parti di cui si compone.

5.1. **Proprietà e ragioni della riforma**

Il concetto di facciata è stato delineato dalla giurisprudenza e dalla dottrina attraverso numerose pronunce che hanno sancito pacificamente che la stessa, avente o meno valore architettonico o decorativo, costituisce parte presuntivamente comune dell'edificio condominiale, in quanto, al pari dei muri maestri rappresenta *"una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicchè nell'ipotesi della condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni"* (Cass. n. 298/1977; n. 945/1998). Per cui l'esplicita menzione della facciata nella nuova elencazione delle parti comuni necessarie di cui al punto 1 dell'art. 1117 c.c. operata dalla l. n. 220/2012, si è limitata a recepire le consolidate indicazioni dottrinali e giurisprudenziali, dovendosi ritenere che in tal modo il legislatore della riforma abbia inteso tutelare tale bene in modo diretto, evitando l'insorgere di controversie in ordine alla ripartizione delle spese, eventuali usi illegittimi in grado di comprometterne l'aspetto esteriore e salvaguardando indirettamente il concetto di decoro architettonico.

5.2. **Gli elementi della facciata**

Fanno notoriamente parte della facciata gli elementi architettonici che, per loro natura, diventano parte integrante dei connotati e dell'aspetto armonico della stessa, come, ad esempio, le fasce di coronamento (cornicioni o marcapiano), le colonnine, i fregi, gli stucchi, le mensole e tutte quelle decorazioni che contribuiscono a fare da ornamento all'edificio (Trib. Torino 22.10.1986; 16.2.2001), e, dunque essendo destinate all'abbellimento della facciata sono da considerarsi parti comuni dello stesso. Per quanto concerne, invece, i balconi che compongono la facciata, nel silenzio del legislatore codicistico, anche dopo la riforma, le numerose questioni sorte in merito alla presunzione di comunione hanno richiesto più volte l'intervento della giurisprudenza.

In merito, è ritenuto principio pacifico che i balconi, per le obiettive caratteristiche strutturali destinate in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, sono elementi accidentali esclusi dalla proprietà comune anche se inseriti nella facciata, e formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso, come un prolungamento del piano. Tuttavia, la realtà edilizia e architettonica presenta situazioni difficilmente conciliabili con tale inquadramento in quanto si tratta di strutture che contribuiscono in ogni caso a modellare le linee del fabbricato e a determinarne l'estetica. Si è andata così formando una copiosa giurisprudenza che proprio in questa prospettiva estrapola, riconducendoli all'intero edificio, gli elementi decorativi del balcone (i c.d. "frontalini", i cementi decorativi dei parapetti, nonché le viti di ottone e i piombi ai pilastri della balaustra, le aggiunte sovrapposte con malta cementizia, ecc.), i quali *"svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini"* (Cass. n. 587/2011; n. 14576/2004; n. 176/1986).

5.3. **Usi e innovazioni**

Quale parte comune dell'edificio, tutti i condomini hanno il diritto di usare la facciata, ex art. 1102 c.c., nel limite di consentire pari diritto agli altri condomini e senza alterarne destinazione d'uso e decoro.

Sulla scorta dei principi codicistici, pertanto, sono ritenute ammissibili le opere che interessano la facciata, quali l'apertura di vedute, l'apposizione di

insegne o targhe, l'installazione di tubature, purchè ispirate al criterio del rispetto del decoro architettonico dell'edificio, da valutarsi in base alla linea estetica, avuto riguardo alla fisionomia della costruzione e prescindendo dall'ambiente in cui la stessa si trova (Cass. n. 10513/1993; Gdp Grosseto n. 1038/2011), nonché *"l'appoggio di una canna fumaria"*, di un impianto per aria condizionata o di tende per proteggersi dal sole o dal calore, purchè trattasi di modifiche della cosa comune conformi *"alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e nonne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile"* (Trib. Milano n. 1941/2013).

Non è, invece, ritenuta ammissibile qualsiasi modifica della facciata che, comportando una interferenza nel godimento del bene comune, *"possa integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria"* (Trib. Milano n. 1941/2013).

Devono, intendersi, inoltre, vietate le innovazioni che recano danno alla stessa in conseguenza di sopraelevazioni lesive dell'aspetto architettonico dell'edificio, sia in relazione alla facciata esterna che a quella interna, equiparata alla prima, che solitamente si apre sul cortile (Cass. n. 1297/1998).

Quanto alle maggioranze assembleari necessarie per deliberare interventi relativi alla facciata condominiale, ove si tratti di innovazioni, consentite purchè non lesive del decoro architettonico dell'edificio, è richiesta la maggioranza prescritta dall'art. 1136, 5° co., c.c. (ovvero la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio); ove si tratti del "rifacimento" della facciata o di riparazioni straordinarie è richiesta la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° co., c.c. (ossia la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio).

5.4. **Ripartizione delle spese**

È pacifico che la facciata, quale parte presuntivamente comune dell'edificio è indifferenziatamente destinata al servizio di tutti i condomini, *"con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà"* (Cass. n. 945/1998).

Analogamente, le spese per gli elementi architettonici decorativi dei balconi (fasce marcapiano, ringhiere, ecc.), quando si identificano con la

struttura della facciata, vanno ripartite a carico della collettività condominiale, suddivise tra tutti i condomini in maniera proporzionale alle singole quote di proprietà (Cass. n. 587/2011).

Così è anche per i c.d. "frontalini", considerati per orientamento giurisprudenziale costante elemento imprescindibile della facciata poiché assicurano l'estetica dello stabile tanto quanto lo stesso muro perimetrale dell'edificio con cui si integrano in un rapporto armonico (Trib. Milano 5102/1992; Cass. 1361/1989).

In ragione della presunzione legale di condominialità della facciata, a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari devono porsi, in proporzione, le spese di rifacimento dell'intonaco (Cass. n. 298/1977), nonché quelle di *"riparazione della pannellatura della facciata di un edificio"*, sul rilievo che essa assolve ad una duplice funzione, *"l'una di protezione verso l'esterno dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini e di riparo dagli agenti atmosferici, l'altra di abbellimento della facciata dello stabile"* (Cass. n. 13655/1992).

Le spese necessarie per la manutenzione della facciata vanno ripartite in base ai millesimi di proprietà anche tra i proprietari delle autorimesse o dei box interrati (Cass. n. 298/77; n. 945/1998), sempre che si trovino compresi strutturalmente nell'edificio condominiale e non siano collocati in corpi di fabbrica separati.

In tale ultimo caso, infatti, la giurisprudenza opta per la tesi negativa sulla base delle regole concernenti il c.d. "condominio parziale", secondo il quale all'uso diverso dei beni comuni corrispondono spese diverse tra i condomini in proporzione all'utilizzo e al godimento separato della *res* condominiale. Per cui, si è escluso che i proprietari dei box contenuti in un immobile che sia separato dall'edificio con le unità abitative, debbano concorrere alle spese di manutenzione della facciata, che serve quindi solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, le quali *"debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte e non dagli altri, secondo il principio generale del comma 3 dell'art. 1123 c.c."* (Cass. n. 1255/1995).

6. Tetti e lastrici solari

Funzione precipua dei tetti e dei lastrici solari è quella di copertura degli edifici. Proprio per tale motivo, la loro proprietà, secondo l'art. 1117 del codice civile, si presume comune a tutti i condomini, anche se aventi diritto a godimento periodico, a meno che non risulti diversamente dal titolo. Tuttavia, proprio la differente conformazione strutturale dell'insieme di opere destinate a preservare gli edifici dagli agenti atmosferici esterni, dando luogo

ad effetti e situazioni diversi, costituisce, da sempre, uno dei temi più dibattuti in ambito condominiale, soprattutto in ordine alla ripartizione delle spese da sostenere per la loro manutenzione e ricostruzione.

6.1. **Differenze strutturali e ripartizione delle spese**

La differenza sostanziale tra i due tipi di copertura rileva, anzitutto, sotto il profilo architettonico dato che il tetto individua una superficie caratterizzata dalla presenza di uno o più piani inclinati (in genere costituiti da tegole, falde o lastre riunite), di regola non praticabile e adempiente esclusivamente, alla funzione di copertura dello stabile, mentre il lastrico solare si connota per essere piatto e accessibile e, in quanto tale, suscettibile di usi diversi dalla semplice copertura, quale spazio destinato a servizi di utilità comune (come, ad esempio, allocazione di vasche; stenditoio per la biancheria; solarium; ecc.). Se è principio pacifico che, nell'esercizio della loro funzione di copertura, sia il tetto che il lastrico solare rappresentano beni comuni del condominio e, come tali, pertanto, soggetti ai criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini (ovvero del gruppo di condomini che ne trae utilità nel caso di stabili con più corpi di fabbrica e relative coperture), la differente qualificazione architettonica rileva anche sul piano della disciplina applicabile, tant'è che lo stesso codice, salva l'operatività dei principi generali, detta una normativa autonoma proprio con riferimento al lastrico solare, nell'ipotesi in cui questo sia attribuito in uso esclusivo.

6.2. **Il lastrico solare ad uso esclusivo**

L'art. 1126 c.c. prevede una regola particolare in tema di ripartizione delle spese delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare quando il suo utilizzo, totale o parziale, non è comune a tutti i condomini ma è riservato ad un gruppo o anche ad uno solo dei proprietari.

In tal caso, coloro che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo della spesa, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. È pacifico, infatti, che, pur nelle ipotesi in cui il lastrico sia attribuito in titolarità esclusiva (uso o proprietà) ad uno o più condomini, continua a mantenere la sua funzione primaria di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alle spese ordinarie e straordinarie (per la sua

riparazione o ricostruzione, ovvero per gli interventi che si rendano necessari in via consequenziale e strumentale, ecc.), a meno che le stesse non derivino da fatto imputabile soltanto ai titolari esclusivi, grava su tutti i condomini, secondo i criteri anzidetti.

Il codice disciplina, altresì, all'art. 1127, il diritto del proprietario del lastrico solare di sopraelevare, salvo che risulti altrimenti dal titolo e sempre che le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, fermo restando che gli altri condomini possono opporsi alla sopraelevazione se la stessa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio o reca nocumento all'aria o alla luce dei piani sottostanti.

L'autore della sopraelevazione, oltre a corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con il nuovo piano o fabbrica (divisa per il numero dei piani compreso quello da edificare e detratto l'importo della quota a lui spettante), è tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di utilizzare.

6.3. **La terrazza a livello**

Quando il lastrico è costituito da una superficie scoperta posta alla sommità di alcuni appartamenti e al contempo sullo stesso piano di altri, costituendone parte integrante strutturalmente e funzionalmente, delimitata da balaustre o parapetti che la rendono praticabile e ne consentono il più sicuro passaggio, viene denominato terrazza a livello.

Equiparabile, sotto il profilo meramente materiale, al lastrico solare, data l'innegabile funzione di copertura, la terrazza a livello se ne discosta sotto il profilo giuridico, poiché per il modo stesso in cui è realizzata risulta destinata principalmente a dare un affaccio e altre comodità (aerazione, illuminazione, veduta, ecc.) all'alloggio del piano cui è collegata e del quale costituisce una sorta di proiezione all'aperto. In tal caso, la funzione accessoria della terrazza rispetto all'alloggio o agli alloggi posti al medesimo livello, prevale su quella di copertura degli appartamenti sottostanti e, se dal titolo non risulta il contrario, la stessa deve ritenersi ad uso esclusivo del proprietario o dei proprietari di tali abitazioni contigue, di cui diventa, appunto, parte integrante.

Pertanto, analogamente alle disposizioni relative al lastrico solare per uso esclusivo, ove la terrazza a livello funga anche da copertura dell'edificio, gli oneri per la sua manutenzione e riparazione vanno ripartiti, secondo i criteri fissati dall'art. 1126 c.c., in ragione di 1/3 per l'utilizzatore esclusivo e di 2/3 per i condomini delle unità abitative sottostanti, da dividere sulla base delle quote millesimali di ciascuno.

Rimangono, ovviamente, a completo carico di chi ne ha l'uso esclusivo, le spese dirette unicamente al miglior godimento dell'unità immobiliare di proprietà individuale di cui la terrazza sia il prolungamento.

7. I sottotetti

Secondo la definizione formulata da dottrina e giurisprudenza, il sottotetto si identifica con quell'ambiente posto tra il soffitto dell'ultimo piano e il tetto dell'edificio, essenzialmente destinato a proteggere le stanze di tale piano, dal caldo, dal freddo e dall'umidità, formando una camera d'aria, limitata in alto dalla struttura del tetto e in basso dal solaio o dalle volte che coprono gli ambienti del piano medesimo. Una delle rilevanti novità apportate dalla legge n. 220/2012 è stato l'esplicito inserimento del sottotetto tra i beni di proprietà comune di cui al punto 2 dell'art. 1117 c.c., con la conseguente applicazione, pertanto, delle regole fissate dal codice per le parti comuni dell'edificio e i criteri di ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c., a condizione che lo stesso sia destinato, per le caratteristiche strutturali e funzionali all'uso di tutti i condomini.

La modifica apportata dalla riforma risolve, pertanto, i dubbi interpretativi circa la natura di *res communis* del bene.

Va, tuttavia, segnalato che, nel variegato quadro giurisprudenziale formatosi nel tempo, sulla possibilità o meno di ascrivere anche al sottotetto la presunzione legale di comunione ex art. 1117 c.c., è sempre emersa una costante.

Nelle ipotesi in cui il sottotetto, quale locale non abitabile, né calpestabile, fosse esclusivamente destinato a servire da protezione e isolamento per le unità immobiliari dell'ultimo piano esso veniva considerato di regola pertinenza delle stesse e dunque di proprietà esclusiva dei relativi proprietari (come, ad esempio, nel tipico caso del sottotetto con pavimentazione formata da tavolati di legno, con altezza minima o maggiore ma comunque privo di prese d'aria e senza possibilità di accesso dalle parti comuni, ma solo dai sottostanti appartamenti).

Qualora, invece, il sottotetto abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, se esso risulti in concreto sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, va annoverato tra le parti comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma di cui all'art. 1117 c.c., la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi. (Cass. N. 7764/1999 ; n. 4266/1999).

In concreto, la proprietà esclusiva del sottotetto è da escludere laddove il sottotetto possa essere parzialmente utilizzato come bene comune e comunque in tutti i casi in cui i condomini possono facilmente accedervi oppure ivi sono collocati impianti condominiali, come nel caso del sottotetto assolvante alle funzioni di accesso al tetto e di passaggio dei cavi delle antenne e degli sfiati delle cucine, adibito tra l'altro a ripostiglio, stenditoio, spazio per serbatoi d'acqua da parte di tutti i condomini, per il quale la giurisprudenza ha deciso che l'occupazione da parte di un condomino di una porzione dello stesso, separandolo dalla restante parte con un tramezzo aprendovi un lucernario ed erigendovi un comignolo, era abusiva, dichiarando pertanto l'illegittimità della realizzazione delle opere e la condanna al ripristino dello stato dei luoghi e al risarcimento dei danni (Cass. n. 23448/2012).

È evidente, pertanto, che nell'includere i sottotetti tra i beni comuni "facoltativi", il legislatore si sia limitato a recepire le tesi costanti emerse dagli indirizzi giurisprudenziali.

Per cui, anche dopo la riforma, per stabilire la natura condominiale o meno del sottotetto occorre ancora in primo luogo fare riferimento ai titoli (atti di acquisto, regolamento contrattuale) e, in difetto di questi ultimi, valutare in concreto o in via potenziale, se per le sue caratteristiche strutturali e funzionali lo stesso sia oggettivamente destinato ad un uso comune a vantaggio di tutti i condomini.

8. Le scale

Le scale sono un elemento indefettibile di ogni condominio.

Esse, infatti, sono quella parte della struttura che consente di mettere in comunicazione i vari piani di un edificio condominiale. Proprio per questa loro funzione sono inserite tra i beni oggetto di proprietà comune, a norma dell'art. 1117, n. 1, c.c.

Come per le altre parti necessarie, si tratta di una presunzione legale che può trovare smentita negli atti d'acquisto delle unità immobiliari. Il tema della proprietà delle scale ha creato contenzioso soprattutto in relazione a quei condomini che abitano il piano terra ed hanno un ingresso autonomo. Pur non essendoci unanimità di vedute, si segnala che l'indirizzo giurisprudenziale più recente considera le scale bene di proprietà comune con riferimento anche ai proprietari di negozi o appartamenti al pian terreno con accesso diretto dalla strada, proprio essendo le scale *"elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione,*

tali beni hanno natura di beni comuni ex art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale, e quindi dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono" (Cass. n. 4419/2013; n. 15444/2007).

Se un condominio è composto di più scale (ad esempio, il c.d. "condominio parziale"), la proprietà dei condomini sarà limitata alle scale di pertinenza.

8.1. **Gli elementi delle scale**

Le scale sono costituite dalle opere aventi la funzione di permettere l'accesso ai locali comuni, ed alle porzioni di piano in proprietà esclusiva. Per cui, indipendentemente dalle loro caratteristiche costruttive (a rampa unica, a rampe parallele, ecc.) le scale sono comuni ai condomini per tutta l'estensione della loro struttura. Nella nozione di scale vanno, pertanto, ricompresi tutti gli elementi costruttivi necessari alla predetta funzione (quali, ad esempio, i gradini, le ringhiere, i parapetti, i corrimani, la struttura portante, i pianerottoli, il vano scale, ecc.) nonché qualsiasi accessorio sia posto a loro completamento, servizio o abbellimento. Tutti questi elementi devono presumersi comuni, in quanto rientranti nel concetto di scala indicato al punto 1 dell'art. 1117 c.c. Per giurisprudenza consolidata, le scale comprendono "l'intera relativa cassa", di cui costituiscono *"componenti essenziali e inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse. Ne consegue che, anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature svolgenti anche tale ultima funzione, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base alla regola posta dall'art. 1124, primo comma c.c., salvo che oggetto dei lavori siano non il vano scale nel suo complesso ma solo le murature costituenti le pareti perimetrali delle unità immobiliari prospicienti il vano scale (e quest'ultimo in tutto o parte delimitanti), poiché in tale ultimo caso la ripartizione delle spese va effettuata mediante l'applicazione, opportunamente coordinata, dei criteri fissati dagli artt. 1123, secondo comma e 1124, primo comma, c.c."* (Cass. n. 3968/1997).

8.2. **I pianerottoli**

Un cenno particolare meritano i pianerottoli, in quanto pur essendo equiparati alle scale, quali prolungamento delle stesse e comunque struttura ad esse funzionalmente collegata, e dunque considerati beni di proprietà comune, hanno suscitato diverse controversie in ordine soprattutto all'interesse acquisitivo dei proprietari degli appartamenti contigui e all'utilizzo esclusivo degli stessi da parte dei proprietari degli appartamenti dell'ultimo piano.

In merito, la giurisprudenza recente ha ribadito che anche i pianerottoli siti all'ultimo piano, pur consentendo l'accesso al solo o ai soli appartamenti ivi allocati, restano di natura condominiale, in quanto parte integrante delle scale, le quali sono comuni a tutti i partecipanti (Cass. n. 18488/2010).

Ciò non toglie che a determinate condizioni, anche il pianerottolo possa avere una destinazione oggettiva al solo servizio della porzione di piano cui accede, con la conseguenza che potrà qualificarsi come relativa pertinenza e, dunque, di proprietà esclusiva. Il fenomeno si verifica soprattutto con il pianerottolo dell'ultimo piano, il quale, non essendo interessato dal passaggio finalizzato all'accesso, può di fatto essere destinato al servizio esclusivo della limitrofa porzione di piano (Cass. n. 3159/2006).

Quanto all'utilizzo dei pianerottoli, a norma dell'art. 1102, 1° comma, c.c., la giurisprudenza ha precisato che *"il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagi o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa"* (Cass. n. 3376/1988). Costituisce, altresì, violazione dei principi di cui all'art. 1102 c.c., *"la chiusura di una porzione di pianerottolo comune con una parte accessibile ad un solo condomino"* poiché la stessa muta *"il comune possesso della porzione in possesso esclusivo del condomino e comporta un'estensione del suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri condomini"* (App. Milano n. 2520/1997). Analogamente, *"nel caso in cui un condomino, munendo di ringhiera la scala ed il pianerottolo di accesso al vano di sua proprietà, abbia trasformato il pianerottolo in terrazzino, si è in*

presenza di un'utilizzazione della cosa comune ovvero della costituzione di un peso a favore della proprietà esclusiva del condominio sulla proprietà comune e non a carico di quella esclusiva di altro condomino, con la conseguenza che non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondo altrui (art. 907 c.c.), bensì quelle in tema di condominio che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione e di tutelare la stabilità ed il decoro architettonico dell'immobile e di non ledere i diritti degli altri condomini" (Cass. n. 12833/1992).

8.3. **I sottoscala**

Riguardo al sottoscala, infine, inteso quale spazio vuoto al di sotto della rampa delle scale, va in primo luogo, precisato che anche per tale bene opera la presunzione di condominialità, in forza della sua qualità di accessorio della scala medesima (Cass. 5037/2008).

Sotto altra ottica, peraltro, è stato osservato che l'uso esclusivo di una scala e meno ancora del sottoscala, non significa proprietà privata della stessa (Trib. Milano 7.11.1991).

Tuttavia, secondo una contraria impostazione, si ritiene che il sottoscala non sia compreso nel complesso di elementi che compongono le scale e, quindi, che la relativa proprietà vada desunta dalla sua oggettiva destinazione strutturale (App. Napoli, 11.6.1964).

Analogamente, è stato ritenuto che: *"nella ipotesi in cui un condomino risulti proprietario esclusivo della rampa di scale accedente al suo appartamento, la parte di area sottostante le scale non può ritenersi idonea a costituire, con esse, una entità unica ed inseparabile (così da rendere non predicabile la ipotesi che il dante causa del detto condomino, nell'alienare la proprietà delle scale, abbia potuto escludere dalla vendita la superficie sottostante), postulando il concetto di incorporazione, al pari di quello di accessione, una unione fisica e materiale del manufatto rispetto suolo (o, in ogni caso, l'impossibilità di utilizzare il suolo stesso come entità autonoma rispetto al manufatto), ciò che non è lecito affermare con riguardo ad una superficie (libera) sormontata da una rampa di scale" (Cass. n. 8717/1997).*

8.4. **La ripartizione delle spese**

Rispetto alla ripartizione delle spese relative alla struttura delle scale condominiali, la riforma è intervenuta modificando l'art. 1124 c.c. con l'equiparazione degli ascensori alle scale medesime, nonché con

l'inserimento del termine "sostituzione" in luogo della precedente "ricostruzione", ribadendo, per il resto, il concetto secondo il quale entrambi i beni *"sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono"*.

Le spese relative per le scale e gli elementi ad esse connessi (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe, ecc.) vanno ripartite, secondo i criteri dettati dall'art. 1124 c.c.: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà *"esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo"*. L'ultimo comma dispone, infine, che *"al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune"*.

I criteri stabiliti dall'art. 1124 ineriscono a tutte le spese relative alla conservazione della cosa comune, per mantenere l'uso e il godimento a vantaggio dei condomini facendo fronte alla naturale deteriorabilità delle strutture. Devono, quindi, ritenersi comprese le spese per la tinteggiatura delle scale (Cass. n. 3968/1997), mentre invece il legislatore non chiarisce se tra le stesse rientrano anche le spese di pulizia e quelle relative all'illuminazione.

In merito, la giurisprudenza è concorde nell'applicare solo parzialmente il disposto dell'articolo 1124 c.c. Sulla *ratio* che gli oneri condominiali da sostenere per la pulizia e l'illuminazione delle scale *"non configurano spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (artt. 1123, comma primo e 1124, comma primo, c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie"*, i condomini sono tenuti a contribuirvi *"non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma secondo, c.c."* (Cass. n. 8657/1996).

Secondo una giurisprudenza più recente, in materia di ripartizione delle spese per la pulizia delle scale e solo in tali casi, in deroga al principio posto dall'art. 1123, 2° comma, c.c., deve farsi riferimento in via analogica alla regola posta dall'art. 1124, 1° comma, c.c., esclusivamente nella sua seconda parte, che prevede un criterio di ripartizione in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, la cui *ratio* va individuata nel fatto che *"a parità di uso, i proprietari dei piani alti logorano di più le scale rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui contribuiscono in misura maggiore alla spesa di ricostruzione e manutenzione. Ugualmente, a parità di uso, i proprietari di piani più alti sporcano le scale in misura maggiore rispetto ai*

proprietari dei piani più bassi, per cui devono contribuire in misura maggiore alle spese di pulizia" (Cass. n. 432/2007).

9. I portoni d'ingresso

Si considerano portoni d'ingresso le porte che, indipendentemente dalla loro grandezza, svolgono la principale funzione di mettere in comunicazione l'edificio con l'esterno, per cui, salvo patto contrario, si considerano di proprietà comune con il conseguente corollario che tutti i condomini hanno il diritto di fruirne e il dovere di partecipare alle spese necessarie per la loro manutenzione, riparazione e/o ricostruzione, in proporzione alla propria quota millesimale di proprietà, secondo i criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c., salvo diverso titolo.

La presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 c.c. si estende, secondo dottrina e giurisprudenza, a tutti i manufatti o i locali aventi la funzione di far comunicare l'edificio con la pubblica strada, costituenti elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato e, dunque, strumenti indispensabili per il godimento, la conservazione, la protezione e la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi. In particolare, si ritiene che i portoni di ingresso forniscano una doppia utilità a vantaggio di tutti i condomini: una diretta, al singolo condomino per la fruizione della sua proprietà esclusiva; l'altra indiretta, per consentire l'utilizzazione e la manutenzione degli altri spazi comuni (App. Milano 3 luglio 1992).

In considerazione di tali specifiche funzioni, svolte a favore della generalità dei condomini, le caratteristiche costruttive di tali opere sono irrilevanti ai fini della condominialità, per cui la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. opera sia per il portone d'ingresso *"che sia strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di due corpi di fabbrica, appartenenti a proprietari diversi, ma costituenti un'unica entità immobiliare"*, sia per il portone comune a due edifici limitrofi e destinato permanentemente a dare accesso ad entrambi (Cass. n. 4986/1977).

Analogamente, negli stabili dove si registra la presenza di più portoni (c.d. ingresso principale, secondario), a causa delle particolari conformazioni dei fabbricati condominiali, gli stessi saranno considerati di proprietà comune, salvo patto contrario.

Si ritiene, inoltre, in ragione del servizio generale prestato all'unità dell'edificio, che la comproprietà dei portoni d'ingresso vada attribuita a tutti i condomini, a prescindere dall'utilizzo, sicché la giurisprudenza ha ravvisato la presunzione di comunione del portone d'ingresso anche nei confronti delle

proprietà esclusive servite da ingresso indipendente rispetto a quello destinato agli altri piani dello stabile (Cass. n. 3644/1956).

9.1. **Sostituzione del portone e innovazioni**

È pacifico che trattandosi di bene comune, le spese per la sostituzione del portone vadano ripartite tra tutti i condomini secondo i criteri proporzionali di cui all'art. 1123 c.c.

Ha rappresentato, invece, motivo di discussione la sostituzione del portone (o del cancello esistente) con altro che garantisca una maggiore sicurezza o che sia dotato di particolari strumenti tecnologici finalizzati a favorire l'evacuazione dall'edificio (come, ad esempio, maniglioni antipánico; apertura automatica dall'interno; ecc.).

In tal caso, la giurisprudenza ritiene che tali sostituzioni non vadano considerate come innovazioni, ma come migliorie apportate al bene comune per agevolarne l'uso e, dunque, le relative spese vanno legittimamente ripartite tra i condomini.

Analogamente, sono considerati semplici miglioramenti e come tali assoggettati ai criteri di ripartizione delle spese previste per i beni comuni, le serrature a codice digitale o l'installazione di sistemi per l'apertura automatica del portone (Cass. 3795/1982). Invece, è stata considerata innovazione vietata l'installazione di una seconda serratura al portone d'ingresso non collegata al citofono, poiché la stessa, costringendo ogni condomino ad aprire il portone manualmente, comprime così la facoltà di godimento della cosa comune (Trib. Milano 1993).

9.2. **Cancelli e accessi automatizzati**

È principio pacifico in giurisprudenza che *"la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche in funzione di impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condomini, attinendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione"* (Cass. n. 4340/2013).

Il principio sopra esposto vale anche per l'automatizzazione dei cancelli (con comando a chiave o telecomando) che non va considerata innovazione ma mera miglioria delle parti comuni.

La giurisprudenza è costante, infatti, nell'affermare che *"in tema di condominio di edifici la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con una sbarra comandata elettricamente e con consegna del congegno di apertura e di chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attinenti all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, e non incorre, pertanto, nel divieto stabilito dall'art. 1120, secondo comma, c.c. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione o la destinazione"* (Cass. n. 9999/1992).

9.3. **Campanelli e citofoni**

I campanelli, i citofoni, i videocitofoni (e simili) rientrano, di regola, nella nozione di impianti comuni dell'edificio condominiale, poiché aventi la funzione di mettere in comunicazione il singolo con l'esterno (e viceversa) o con il portiere dell'edificio stesso.

Analogamente, rientrano nella nozione di beni comuni, anche gli impianti video installati per il controllo visivo degli accessi nell'edificio, poiché tale installazione non è soggetta, secondo la giurisprudenza, alle norme sulle innovazioni, salvo che si tratti di impianti molto complessi (Cass. n. 3795/1982).

È pacifico, pertanto, che la ripartizione delle spese relative alla manutenzione, riparazione e/o sostituzione dei beni sopra descritti, debba avvenire secondo i criteri proporzionali stabiliti dall'art. 1123 c.c.

10. **I pilastri e le travi portanti**

I pilastri, intesi come gli elementi resistenti verticali della struttura portante di una costruzione (generalmente realizzati in cemento armato o in acciaio), e le travi, ovvero i collegamenti orizzontali tra i pilastri stessi (realizzate in cemento armato, in acciaio o in legno), costituiscono l'ossatura dell'edificio, al quale sono indissolubilmente legati in un legame materiale di incorporazione che li rende inseparabili, per cui, al pari dei muri maestri, il loro carattere indispensabile per l'esistenza stessa del fabbricato condominiale è *in re ipsa*.

Oggi, sia i pilastri che le travi portanti, nel restyling operato dalla riforma, risultano esplicitamente inseriti tra le voci relative alle parti comuni necessarie di cui all'art. 1117 c.c.

Le ragioni che hanno spinto il legislatore della riforma ad indicare espressamente tali elementi architettonici, in aggiunta alle fondazioni e ai muri maestri, se a prima vista possono sembrare ridondanti, poiché trattasi di elementi indispensabili per l'esistenza stessa dell'edificio, ad una più attenta analisi fanno emergere, invece, da un lato, l'intenzione di adeguare la disciplina condominiale alla realtà delle più moderne costruzioni, sottolineando che non vi sono differenze tra gli edifici con muri portanti e quelli con i pilastri; dall'altro, il proposito di fornire una tutela diretta di tali beni mirando a farne rispettare la destinazione da tutti i condomini impedendone un uso illegittimo.

Di fatto, con l'inserimento esplicito dei pilastri e delle travi portanti tra le parti comuni, la legge n. 220/2012 si è limitata a recepire i principi già ampiamente consolidati in giurisprudenza, la quale ha pacificamente affermato la condominialità di entrambi, considerati "*parte organica ed essenziale dell'intero immobile*" (Cass. n. 2773/1992) ed elementi necessari, al pari dei muri maestri, all'esistenza del fabbricato, poiché per la loro struttura e funzione concorrono in modo indissolubile a formare le unità abitative e da queste sono materialmente inscindibili (Cass. n. 6036/1995), sancendo altresì che, nelle moderne tecniche edilizie, l'ossatura dell'edificio e dunque la funzione portante dello stesso non è costituita da muri in mattoni, ma da altri sistemi costruttivi (cemento armato, pilastri, travi, colonnati, ecc.), per cui l'espressione muro maestro va estesa sia "*all'intelaiatura di pilastri e di architravi*" (Cass. n. 1186/1971) che ai muri perimetrali che li delimitano, senza i quali l'immobile "*sarebbe uno scheletro vuoto privo di qualsiasi utilità*" (Cass. n. 962/2005).

La sollecitazione giurisprudenziale è stata quindi accolta nella novella legislativa, per cui oggi, al pari dei muri maestri, pilastri e travi portanti assurgono esplicitamente a bene oggetto di comunione tra i proprietari delle diverse unità immobiliari che lo compongono e indifferentemente destinati al servizio di tutti i condomini con la conseguenza che le spese per la conservazione e manutenzione e il godimento devono essere sostenute in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà. Tuttavia, se ciò è pacifico con riferimento ai pilastri, in ordine alle travi portanti, la nuova disposizione di cui all'art. 1117 va temperata con quella di cui all'art. 1125 c.c. , sui cosiddetti "solai interpiano".

Per la giurisprudenza ante riforma, infatti, se è pacifico che le travi portanti siano di proprietà comune a tutti i condomini avuto riguardo alla funzione rivolta alla stabilità dell'intero edificio, la stessa si era riferita alle disposizioni di cui all'art. 1125 c.c. nei casi del solaio interpiano - ovvero "*il solaio che*

divide due unità abitative l'una all'altra sovrastante, ed appartenenti a diversi proprietari" costituendone l'inscindibile struttura divisoria - stabilendo che "la manutenzione e ricostruzione di tutte le sue parti - e, quindi, anche delle travi che ne costituiscono la struttura portante, e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante - compete in parti eguali ai due proprietari" (Cass. n. 13606/2000; Cass. n. 10684/2011).

11. I vestiboli, gli anditi e i portici

Analogamente ai portoni d'ingresso, vestiboli, anditi e portici rientrano tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., necessarie per consentire a tutti i condomini l'accesso all'edificio condominiale e, conseguentemente, a mettere in comunicazione le unità immobiliari di proprietà con le parti comuni e con l'esterno.

L'appartenenza comune di tali spazi di disimpegno è giustificata pertanto dalla principale destinazione di collegamento delle aree comuni con quelle individuali, pur potendo svolgere funzioni diverse tra loro. Le principali dispute relative ai vestiboli, anditi e portici sono riferibili al regime di comproprietà e alla disciplina di ripartizione delle spese, soprattutto quando tali beni non vengono usufruiti in misura uguale da tutti i condomini.

11.1. Definizioni e funzioni

I vestiboli e gli anditi sono parti comuni sostanzialmente identificabili in quegli spazi, interposti fra il portone d'ingresso e l'edificio, che servono a mettere in comunicazione le unità immobiliari con le parti comuni (scale, cortili, ecc.) e di conseguenza con l'esterno.

Spesso utilizzati come sinonimi ed anzi sostituiti, nella prassi, con i più noti vocaboli di androne o atrio, i due termini in realtà presentano una differenza non solamente nominalistica.

I vestiboli, infatti, sono la parte che succede immediatamente al portone, il primo luogo cui si accede nell'entrare nell'edificio condominiale e che serve da passaggio agli appartamenti del pian terreno, ma anche ai cortili e ai garage o alle scale. Comunemente, quindi, sono sinonimi di androne o atrio, la cui destinazione normale è quella di creare una zona di disimpegno e di passaggio dall'ingresso agli altri spazi condominiali.

Per andito, invece, si intende qualsiasi spazio di accesso agli appartamenti singoli e alle altre parti comuni dello stabile, svolgente quindi funzione di passaggio e di transito dei condomini e comprendente sia la zona di

disimpegno che i corridoi che consentono la comunicazione fra le aree condominiali e di proprietà dello stesso condominio (per accedere ad esempio ai cortili, agli ascensori, ecc.). La giurisprudenza ha identificato l'andito come *"struttura costituita dal soffitto e dalla soletta che orizzontalmente divide in piani separati il corridoio d'accesso e la sovrastante costruzione"* (Pret Monza, 29.7.1992; Cass. n. 3771/71), affermando altresì che anche l'andito destinato all'accesso di edifici limitrofi ma autonomi è soggetto alla presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. (Cass. n.6725/82).

Pur non essendo compresi espressamente nell'art. 1117 c.c., secondo la giurisprudenza, allorché non facciano parte delle scale comuni, rientrano nei concetti di "vestiboli e anditi" anche i pianerottoli che, data la funzione di disimpegno da essi svolta sono da ritenersi pacificamente compresi tra le parti comuni necessarie dell'edificio, salvo che il contrario non risulti dal titolo (Trib. Pisa 24.1.1956; Pret. Monza, 29.7.1992). Per quanto concerne, infine, i portici, essi sono quelle strutture architettoniche, nella maggior parte dei casi aggettanti sulla pubblica via e liberamente accessibili, di solito finalizzate a riparare un'area di transito, ma potendo ricoprire anche una funzione ornamentale e decorativa. Anch'essi si presumono di proprietà comune nelle forme e nei limiti degli altri beni indicati dall'art. 1117 c.c.

11.2. **Regime giuridico**

Tutti i beni che formano l'ingresso, in quanto costituenti in senso oggettivo, funzionale e strutturale elementi portanti dell'edificio nonché tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, si presumono di proprietà comune a tutti i condomini.

In ordine al regime di proprietà di vestiboli e anditi, la giurisprudenza è uniforme nel sostenere che sia in considerazione del fatto che si tratta di beni indivisibili nella struttura e nell'uso, sia in relazione al servizio di utilità prestato, la presunzione legale di comunione si estende anche ai proprietari dei negozi che affacciano direttamente sulla pubblica via (Cass. n. 761/1979; n. 15444/2007) e ai proprietari *"dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre un tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura"* (App. Milano, 1983/1987; Cass. n. 3771/1971).

La presunzione legale di comproprietà stabilita dall'art. 1117 c.c. è applicabile anche quando servono i condomini di un solo piano, ovvero

quando non trattasi di parti comuni di un unico edificio, ma di edifici limitrofi aventi le caratteristiche di edifici autonomi, ma destinati permanentemente alla conservazione e all'uso degli edifici stessi (Cass. n. 2013/1970; Cass. n. 6725/1982).

Quanto ai portici, infine, in considerazione della loro funzione di passaggio, ma anche ornamentale (poiché le colonne e i pilastri che reggono il porticato possono essere semplicemente decorativi), sono sempre di proprietà comune anche quando usati soltanto dai proprietari degli appartamenti o negozi che hanno i loro ingressi sotto i portici stessi.

11.3. **Ripartizione delle spese**

È pacifico che le spese per la manutenzione e il godimento di vestiboli e anditi in qualità di beni presuntivamente comuni vanno ripartite proporzionalmente tra tutti i condomini secondo le quote millesimali di proprietà ex art. 1123, 1 comma, c.c.

Sono considerate comuni anche le spese sostenute per l'arredo (mobili, fioriere, ecc.), poiché, ove eseguite nei limiti ragionevoli di spesa, non qualificabili come innovazioni ma come miglioramento di una parte comune, e pertanto ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Per quanto concerne la ripartizione delle spese nei confronti dei proprietari di locali con accesso diverso da vestiboli e anditi, la giurisprudenza, in ragione della funzione di tali beni come strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, ha stabilito che le stesse vadano ripartite proporzionalmente tra tutti i condomini secondo i criteri di cui all'art. 1123, 1 comma, c.c. (App. Milano, 3.7.1993; Trib. Roma 7.4.1990). Quando, invece, l'edificio condominiale è dotato di diversi accessi, per cui vestiboli e anditi sono utilizzati esclusivamente da determinati condomini, mentre altri, essendo proprietari di unità immobiliari che costituiscono corpi di fabbrica autonomi rispetto al fabbricato principale avendo accesso diretto dalla pubblica via, non usufruiscono in modo pieno e diretto delle utilità prodotte da tali parti comuni, deve farsi applicazione del 3 comma dell'art. 1123 c.c., ponendole a carico dei condomini che ne traggono utilità (Trib. Milano 21.1.1991).

Infine, quale parte comune espressamente prevista dall'art. 1117, n. 1., c.c., le spese di manutenzione, conservazione e ricostruzione dei portici condominiali sono a carico dell'intero condominio, e vanno ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Quando il portico è prospiciente alla strada, è gravato di servitù di pubblico passaggio, per cui le opere di costruzione e manutenzione dei pavimenti e

l'illuminazione sono a carico del comune, per espressa previsione legislativa (Cass. n. 24456/2009).

12. I cortili

Espressamente compreso nell'elenco dei beni di cui all'art. 1117 c.c., il cortile è quello spazio comune posto sul lato interno del fabbricato e avente la prima funzione di assicurare aria e luce alle unità immobiliari condominiali ivi prospicienti.

Nella nozione codicistica di cortile, va ricompreso non solo lo spazio scoperto e quindi la superficie calpestabile, ma anche la colonna d'aria ad esso sovrastante e suscettibile di separata utilizzazione, mentre devono ritenersi ben distinti i muri maestri che lo contornano, stante la loro diversa funzione *"di concorrere a costituire la struttura portante dell'edificio, di contribuire alla formazione della sua linea architettonica e di proteggere le parti interne dagli agenti atmosferici"* (Cass. n. 714/1998).

Peraltro, avuto riguardo alla funzione di dare aria e luce agli ambienti che vi si affacciano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio, quali le aree verdi, le zone di rispetto, le intercapedini *"che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c., vanno ritenuti comuni a norma della suddetta disposizione"* (Cass. n. 7889/2000).

12.1. Funzioni e uso

La principale funzione del cortile comune di assicurare aria e luce alle unità immobiliari che vi si affacciano, non esaurisce le sue potenzialità di sfruttamento, poichè l'area, quale spazio tra corpi di fabbrica, è suscettibile di diverse utilizzazioni, per gli scopi consentiti dalla natura del bene. Proprio le modalità di utilizzo del cortile (tra cui ad esempio, l'uso dello stesso come parcheggio comune), fanno nascere diverse dispute all'interno del condominio.

Fermo restando che tutti i condomini possono fare del cortile l'uso che ritengono più giusto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., in mancanza di espresse disposizioni assembleari o regolamentari, saranno vietati solo quegli usi che limitano la pari possibilità di usufruire del bene comune da parte degli altri condomini, oppure quelli comunque in contrasto con la naturale conformazione del cortile.

Si può affermare che il cortile in considerazione di spazio comune tra i corpi di fabbrica, oltre alla duplice funzione sopra ricordata, può permettere il transito o anche il parcheggio di autoveicoli, il deposito di merci o essere adibito ad area gioco per i bambini o di riposo, anche con panchine e piante, ovvero ospitare una piscina o un campo da tennis.

È stato tra l'altro affermato, con riferimento ai parcheggi, che anche il cortile di un edificio condominiale antico, pur non essendo bene destinato primariamente al posteggio, può assumere tale funzione qualora si sia verificato che essa risulti compatibile con la funzione primaria del bene medesimo che è quella di dare aria, luce e accesso alle unità immobiliari che vi si affacciano (App. Catania, 21.10.2009).

Rientra, invece, tra le utilizzazioni non consentite, proprio in ragione della funzione precipua dei cortili comuni di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, *"l'occupazione dello spazio aereo ad esso sovrastante, da parte dei singoli condomini, con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 comma 3 c.c., l'utilizzazione ancorché parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa"* (Cass. n. 966/1993).

12.2. **Ripartizione delle spese**

Le spese di manutenzione del cortile condominiale sono a carico dei condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Nel caso, invece, in cui il cortile funga da copertura ai garage o ai box interrati di proprietà di terzi o solo di alcuni condomini dell'edificio, sui criteri di ripartizione delle spese, la giurisprudenza si è più volte divisa.

L'orientamento più recente sostiene che in tal caso il criterio da applicare è quello di cui all'art. 1125 c.c. *"che stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto"*; per cui applicato, per analogia, tale criterio metterebbe a carico dei proprietari del cortile metà delle spese di rifacimento e dei proprietari dei posti auto sotterranei l'altra metà (Cass. n. 15841/2011; n. 10858/2010; n. 18194/2005).

Tuttavia, secondo un orientamento, seppur meno recente, si dovrebbe applicare per analogia l'art. 1126 c.c. che tratta dei lastrici solari, confermando che le spese sono a carico per un terzo dei proprietari del

cortile e per due terzi dei proprietari dei posti auto coperti dal cortile stesso (Cass. n. 5848/2007).

12.3. **I cavedi**

Il cavedio (a volte denominato chiostrina, vanella o pozzo luce) è un cortile di piccole dimensioni circoscritto dai muri e dalle fondamenta dell'edificio condominiale, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (come, per esempio, bagni, disimpegno, servizi, ecc.). Tale spazio, pertanto, pur potendo essere di proprietà esclusiva, si presume comune e costituisce una pertinenza dell'edificio condominiale (Trib. Milano 13.11.1989), assoggettato pertanto al medesimo regime giuridico del cortile comune espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1, c.c., salvo specifico titolo contrario (Cass. n. 4350/2000).

12.4. **Cortile tra edifici autonomi**

La presunzione legale di proprietà comune posta dall'art. 1117 c.c. è applicabile anche al cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia obiettivamente e "*strutturalmente destinato a dare aria, luce e accesso a tutti i fabbricati che lo circondano*" (Cass. n. 17993/2010; n. 14559/2004; n. 7630/1991; n. 9982/1996).

Del resto ciò corrisponde all'ampliamento dell'ambito di applicabilità operato dall'introduzione dell'art. 1117-bis ad opera della riforma che estende le disposizioni relative alle parti comuni anche a "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".

12.5. **I giardini condominiali**

Pur non essendo menzionati dall'art. 1117 c.c. tra le parti comuni, i giardini possono essere equiparati ai cortili condominiali, avendo in più la caratteristica di contribuire alla valorizzazione del decoro architettonico dell'edificio, fornendo dunque un'ulteriore utilità a tutti i condomini. Tuttavia, tale equiparazione non è a tutt'oggi pacifica né in dottrina né in giurisprudenza.

Secondo un orientamento, il giardino non si distingue concettualmente dal cortile - di cui segue la disciplina - avendosi riguardo esclusivamente alla

particolare destinazione d'uso e all'utilizzazione che di questo si faccia con la coltivazione a verde e/o a piante da fiore; per cui il giardino, quale spazio adiacente all'edificio condominiale coltivato a prato e piantumato, dovrebbe presumersi di proprietà comune, al pari del cortile (Cass. n. 7889/2000; n. 849/1963).

Altri orientamenti, invece, sostengono che alla dizione cortile non può essere attribuito un significato così ampio da includervi anche i giardini, poiché questi ultimi, oltre a fornire aria e luce alle unità immobiliari che vi si affacciano hanno una caratteristica peculiare che li differenzia funzionalmente dal cortile, cioè quella di concorrere al decoro architettonico dell'edificio condominiale (Cass. n. 3666/1994). Ne consegue che non rientrando la dizione in questione nell'art. 1117 c.c. non si può parlare di presunzione di comunione qualora manchi uno specifico titolo.

Secondo altre tesi, per stabilire la condominalità del giardino, in mancanza di una specifica disposizione nel regolamento del condominio o nei singoli atti di acquisto delle proprietà immobiliari, occorre far riferimento al criterio della disponibilità o a quello dell'uso esclusivo. Nel silenzio del titolo, il giardino, dunque, apparterrà a chi ne ha l'uso o la disponibilità esclusiva ovvero al condominio di cui costituisce un'effettiva pertinenza.

Un'ulteriore tesi, infine, considera i giardini di proprietà comune (compresi quelli pensili installati sulla copertura di box o piani interrati o sul lastrico solare) se ad essi possono accedere tutti i partecipanti al condominio; in caso contrario, essi sono da considerarsi di proprietà esclusiva dei condomini proprietari delle unità immobiliari a cui servono trattandosi di evidenti pertinenze.

13. I locali per i servizi in comune

La legge n. 220/2012 ha modificato sensibilmente anche il punto 2 dell'art. 1117 c.c. prevedendo espressamente all'interno dell'elenco esemplificativo, le "aree destinate a parcheggio" e i "sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune", utilizzando la formula, generalizzata rispetto alla precedente, dei "locali per i servizi in comune", all'interno dei quali vengono lasciati invariati la portineria e l'alloggio del portiere, le lavanderie e gli stenditoi.

Viene eliminato, invece, il riferimento ai locali "per il riscaldamento centrale", i quali tuttavia sono da ritenersi comuni laddove destinati a contenere gli impianti per l'erogazione del servizio centralizzato del condominio.

13.1. Il vincolo di destinazione

I locali elencati al punto 2 dell'art. 1117 c.c. che si presumono comuni, se il contrario non risulta dal titolo, rappresentano le parti dell'edificio che di per sé non sono indispensabili per l'esistenza del condominio ma che sono comuni a tutti i partecipanti per via della loro specifica destinazione, ovvero del collegamento strumentale e funzionale tra tali beni e le singole unità immobiliari dell'edificio.

Questa destinazione può essere "strutturale", come, per esempio per il locale in cui ha sede la portineria (c.d. "guardiola"), ovvero "convenzionale", per espressa previsione del regolamento, come, per esempio nel caso dell'alloggio del portiere cui viene destinata una delle unità immobiliari dell'edificio condominiale.

In merito, la giurisprudenza ha più volte segnalato che è necessaria un'analisi degli atti di acquisto, al fine di comprendere la destinazione che si è inteso attribuire a determinati locali in sede di costituzione del condominio (tra le altre, v. Cass. n. 11996/1998).

Sulla scorta della suddetta presunzione relativa della norma, le parti elencate al punto 2 sono suscettibili di utilizzazione individuale, in considerazione del fatto che la destinazione all'uso comune non si pone in termini di necessità, quanto di utilità, in base alla relazione di accessorietà intercorrente tra le unità immobiliari dell'edificio condominiale e i locali al loro servizio.

Ne deriva, inoltre, che, una volta cessato il vincolo di destinazione principale, il bene comune perderà la sua specifica destinazione d'uso e, con l'unanimità dei consensi, potrà anche essere ceduto a terzi. Molti regolamenti prevedono una sorta di opzione in favore dei condomini.

Tale clausola risulterà valida solo qualora il regolamento abbia natura contrattuale.

13.2. **I servizi in comune**

Oggetto di condominialità sono dunque i locali destinati al servizio comune, tra i quali la norma fa rientrare, oltre la portineria e l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.

È chiaro, tuttavia, che nell'elenco meramente esemplificativo di cui all'art. 1117 c.c. possono farsi rientrare tra i locali destinati ai servizi in comune tutte quelle strutture che possono prestare un'utilità a favore dell'intero condominio, consentendo la fruizione di impianti o la possibilità di fruire di prestazioni soggettive (come nel caso della portineria). Così, ad esempio, possono ritenersi compresi nella nozione, i locali destinati ad ospitare gli impianti centralizzati, i vani per l'autoclave, i locali adibiti a

deposito attrezzi per il servizio di pulizia del fabbricato o di giardinaggio, le sale riunioni, ecc.

13.3. **Portineria e alloggio del portiere**

Un cenno merita, infine, il portierato che costituisce l'ipotesi più rilevante di servizio comune. Nel tempo, la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che è comune a tutti i partecipanti ed è svolto anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso (Cass. n. 12298/2003), i quali sono tenuti a sostenerne i costi e ciò in quanto l'obbligo di ciascuno dei condomini di contribuire alle spese condominiali trova fondamento fin quando duri la comunione nel suo diritto dominicale e non nella effettiva utilizzazione del servizio, a meno che non si accerti che trattasi di servizio reso nell'interesse solo di alcuni condomini (Cass. n. 5751/1981). La portineria configura un servizio comune anche nell'ipotesi del "supercondominio", nel cui caso tale attività è svolta a favore di una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (Cass. n. 9096/2000).

La giurisprudenza ha precisato che la presunzione di comunione sussiste solo quando i locali, destinati a portineria, facciano parte dell'edificio condominiale, con la conseguenza che, in caso contrario, non operando la presunzione, *"detti locali rientrano fra le parti comuni soltanto se siano stati costruiti su suolo risultante, in base ai titoli, di proprietà comune"* (Cass. n. 5946/1996).

Poiché la loro destinazione al servizio comune non si pone in termini di assoluta necessità, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere sono anche suscettibili di utilizzazione individuale, per cui occorre accertare, nei singoli casi, se il titolo che eventualmente li sottragga alla presunzione di proprietà comune preveda anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, poiché in tale ultimo caso *"configura un'obbligazione "propter rem", suscettibile di trasmissione ai successivi acquirenti dell'immobile anche in assenza di trascrizione, il mantenimento dell'originaria destinazione al servizio condominiale del locale adibito ad alloggio del portiere, che sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini"* (Cass. n. 4905/2003; n. 11068/1995).

Il servizio può essere previsto nel regolamento condominiale con la conseguenza che la sua soppressione comporta una modifica delle relative clausole da adottarsi con la prevista maggioranza qualificata e non necessariamente all'unanimità (Cass. n. 3708/1995).

14. Opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune

Il punto 3 dell'art. 1117 c.c. enuncia la natura condominiale di opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune.

È uno dei punti che il legislatore della riforma ha sensibilmente modificato, inserendo elementi nuovi e apportando modifiche letterali, a riprova della volontà del legislatore di adeguare la normativa vigente in materia di condominio alle moderne esigenze costruttive ed edilizie nonché ai cambiamenti degli stili di vita e di relazione negli edifici condominiali.

14.1. Le novità della riforma

Il nuovo testo, attraverso l'utilizzo di una terminologia più attuale e realistica, provvede innanzitutto a definire in modo più ampio gli elementi già ricompresi tra le parti comuni.

Vengono confermati, gli ascensori, i pozzi e le cisterne, mentre in luogo dei precedenti "acquedotti, fognature e canali di scarico" appare il termine "impianti idrici e fognari", così come, al posto dei generici "impianti" appaiono i "*sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria*".

Sicuramente, la novità più rilevante è rappresentata dall'introduzione dei sistemi centralizzati "per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo" (tra i quali rientrano, parabole, fibra ottica, ecc.).

L'espressione utilizzata dal legislatore, volutamente generica ed ampia, dovrebbe consentire di applicare la norma a qualunque tipo di struttura diffusa grazie al progresso tecnologico, garantendo così il diritto all'informazione costituzionalmente garantito, nel rispetto di cui al nuovo art. 1122-bis.

In tal senso, peraltro, va letto anche l'esplicito inserimento di tali sistemi nell'art. 1120 c.c. e il *quorum* previsto per l'adozione degli stessi da parte dell'assemblea.

Analogha considerazione può essere svolta per gli altri sistemi centralizzati (gas, energia elettrica, condizionamento e riscaldamento), rispetto all'installazione di impianti che utilizzano fonti rinnovabili per la riduzione di consumi energetici e il rispetto dell'ambiente.

Resta inteso che l'elenco espressamente indicato dal legislatore non è tassativo, per cui tra le opere destinate all'uso comune, possono essere ricomprese anche altre tipologie di manufatti (come, per esempio,

l'autoclave, che in quanto destinata a consentire l'utilizzazione costante dell'impianto idrico condominiale è da considerarsi parte integrante del medesimo) e impianti (come, per esempio, quelli "sportivi", le piscine, i campi da tennis previsti nei grandi complessi residenziali).

14.2. **Il distacco dall'impianto centralizzato**

Altra sostanziale novità introdotta dalla riforma, recependo l'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia, riguarda la possibilità di cui al novellato art. 1118, 3° comma, c.c., per il condomino di *"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"*.

La norma specifica, tuttavia, che il rinunziante non può sottrarsi alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma, sottolineando, in tal modo, che lo stesso non sarà tenuto ai costi relativi all'uso dell'impianto (bollette; consumi; ecc.).

14.3. **Impianti e "punto di diramazione" o "di utenza"**

La condominalità derivante dall'attitudine dell'impianto (di riscaldamento, condizionamento, gas, energia, ricezione radiotelevisiva, ecc.) a fornire utilità a tutti i condomini è presunta sino al c.d. "punto di diramazione".

La riforma ha confermato, pertanto, il criterio di distinzione tra la parte comune e quella privata dell'impianto, individuando il limite alla proprietà dello stesso nel punto di diramazione dei relativi collegamenti centralizzati con quelli di proprietà individuale dei singoli condomini, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

In caso di impianti unitari, invece, la comunione dei collegamenti arriva sino al c.d. "punto di utenza", fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative in materia.

Ne deriva che, per discernere la parte comune da quella privata dell'impianto, è irrilevante la sua posizione, assumendo rilievo invece la specifica funzione del tratto delle condutture. Per cui, il criterio per individuare l'estensione della proprietà comune o esclusiva sugli impianti e, di conseguenza la ripartizione delle spese tra i condomini, si basa inevitabilmente su un'indagine di fatto da effettuarsi caso per caso.

In merito, la giurisprudenza ha affermato alcuni punti fermi, stabilendo, ad esempio che, con riferimento ai canali di scarico dell'edificio condominiale, la parte relativa alla colonna verticale è considerata comune, per cui la spesa

per la sua riparazione è a carico di tutti i condomini, mentre rimangono a carico dei rispettivi proprietari le spese per la parte relativa alle tubazioni che si diramano verso i singoli appartamenti (Cass. n. 12894/1995).

Nello stesso senso, si è deciso con riferimento ad una "pompa di drenaggio" che è stata ritenuta condominiale poiché utilizzata dall'intero edificio per lo scarico delle acque, nonostante fosse collocata in un locale di proprietà individuale (Cass. n. 6175/2009). In applicazione dei medesimi principi, la giurisprudenza ha stabilito che il manufatto di snodo presente sul punto di diramazione di una condotta, la c.d. "braga" (Cass. n. 5792/2005), quale elemento di raccordo tra le tubature orizzontali di pertinenza del singolo appartamento e quelle verticali di pertinenza condominiale, essendo strutturalmente posta nella diramazione non può rientrare nella proprietà comune bensì in quella esclusiva (Cass. n. 19045/2010).

15. Gli ascensori nel condominio

L'ascensore è espressamente previsto tra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c. n. 3 poiché destinato per la sua funzione al godimento di tutti i condomini: la presunzione di condominialità di tale impianto è fondata, quindi, sulla relazione strumentale necessaria fra lo stesso e l'uso comune (Cass. n. 3624/2005).

Ciò significa che in quanto parte comune, è sempre consentito ai singoli condomini l'utilizzo dell'ascensore nei limiti dettati dall'art. 1102 c.c. che impongono non ne venga alterata la destinazione né sia impedito agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, nel rispetto altresì delle regole eventualmente stabilite dal regolamento di condominio, ove esistente, che possono anche vietare usi particolari (ad es. trasporto di materiale edilizio; montacarichi; ecc.), quando gli stessi risultino dannosi per la conservazione dell'impianto o di ostacolo all'utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini (in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso).

15.1. Regime di proprietà

Occorre precisare, però, che l'ascensore condominiale è da considerarsi di proprietà comune quando lo stesso è originariamente installato nell'edificio all'atto della sua costruzione, a meno che il contrario non risulti dal titolo.

Qualora, invece, venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini, ovvero da uno solo dei condomini, esso appartiene in proprietà al condomino o ai condomini che lo hanno impiantato a loro spese, *"purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera"* (Cass. n. 20902/2010).

15.2. **Innovazioni**

L'installazione del nuovo ascensore rientra nella materia delle innovazioni, da adottarsi con le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. (richiamato dall'art. 1120 c.c.), che, anche laddove comportino l'utilizzo delle parti comuni ad opera di una parte dei condomini sono da ritenersi non lesive *"dei diritti all'uso ed al godimento delle parti comuni da parte di ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120, 2° co., c.c., considerato che il concetto di inservibilità espresso nel citato articolo va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione"* (Cass. n. 10445/1998) e non solo nel semplice disagio subito in ragione del mutamento, insito nello stesso concetto di innovazione, ma costituito da una concreta inutilizzabilità della cosa comune in base alla sua naturale fruibilità (Cass. n. 18334/2012); con la conseguenza che pertanto *"devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità"* (Cass. n. 10445/1998).

Per cui *"la limitazione, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120 secondo comma c.c., ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo"* (Cass. n. 9033/2001; n. 4152/1994).

Se l'installazione di un ascensore nell'atrio non è da considerarsi innovazione gravosa e limitazione all'utilizzo della cosa comune (Cass. n. 20902/2010), è invece da considerarsi non consentita quella che comporta un danno alla proprietà individuale del singolo condomino. Perciò la S.C. ha ritenuto innovazione vietata l'installazione di un ascensore che, pur effettuata nell'interesse generale dei comunisti *"fosse lesiva dei diritti di un condomino sulle parti di sua proprietà esclusiva"*, comportando una limitazione alla

visuale dalle finestre della proprietà privata stabilendo la nullità della delibera assembleare, pur adottata con le maggioranze richieste (Cass. n. 24760/2013).

Non costituiscono, invece, innovazioni, gli interventi tesi all'adeguamento o all'ammodernamento dell'impianto dell'ascensore secondo le normative, ma attengono all'aspetto funzionale dello stesso. La giurisprudenza ha, infatti, ribadito che per rientrare nel campo delle innovazioni, l'opera deve consistere in modificazioni di entità tale da incidere sull'aspetto quantitativo e qualitativo della struttura, alterandone la precedente destinazione; per cui la sostituzione di ascensore già esistente con uno nuovo non ne muta la destinazione costituendo una modifica attinente alla funzionalità dello stesso, viceversa l'installazione ex novo di un ascensore precedentemente non esistente è da qualificarsi innovazione (Cass. n. 5975/2004).

15.3. **Le spese dell'ascensore**

La legge di riforma ha esteso il criterio di riparto delle spese dettato dall'originario articolo 1124 c.c. per le scale anche a quelle inerenti agli ascensori.

L'art. 1124 c.c., nella nuova formulazione, stabilisce che le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari "delle unità immobiliari a cui servono", stabilendo che tra costoro la spesa relativa è ripartita, "*per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo*", chiarendo che, al fine del concorso nella metà della spesa ripartita in ragione del valore, si considerano come piani anche "*le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune*".

Ricomprensando l'ascensore nel sistema di distribuzione dei costi già previsti per le scale, il legislatore della riforma ha di fatto preso atto della copiosa e consolidata giurisprudenza formatasi sul tema che da tempo applicava, in via analogica, l'art. 1124 c.c. alle fattispecie aventi ad oggetto l'ascensore e la ripartizione delle spese per la conservazione e manutenzione dello stesso (Cass. n. 3264/2005; Trib. Bari 2123/2010), ritenendo, altresì, rilevante la circostanza che l'ascensore sia installato originariamente con la costruzione dell'edificio o in un secondo tempo "*solo se l'installazione dell'impianto è avvenuta con il dissenso di alcuni condomini*" (App. Milano n. 76/2006).

Nelle ipotesi in cui l'ascensore sia successivamente installato nell'edificio per iniziativa di alcuni dei condomini, in tal caso le spese per la manutenzione dell'impianto vanno sopportate per intero dai condomini che hanno eseguito l'opera, in quanto proprietari della stessa, salvo la possibilità anche ai

condomini originariamente dissenzienti di farne uso in un momento successivo, previo pagamento delle spese sostenute dagli altri per l'installazione e per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria (con i dovuti correttivi che tengano conto del tempo trascorso e conseguentemente del logoramento e del deprezzamento dell'impianto). Al contempo, il legislatore ha inserito il concetto di "sostituzione" in luogo di quello precedente di "ricostruzione", sembrando riferirsi all'ipotesi di sostituzione integrale dell'impianto di ascensore già esistente, non assimilabile tuttavia ad una nuova costruzione. In merito, infatti, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che: *"l'art. 1124 c.c., come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220, si riferisce unicamente alla manutenzione ed alla sostituzione (delle scale e) degli ascensori, e non anche all'installazione ex novo di un nuovo ascensore"* (Trib. Torino, 28.8.2013).

16. Il decoro architettonico

Pur non essendo espressamente citato nell'art. 1117 c.c., il decoro architettonico è sicuramente uno dei quei beni comuni che interessa maggiormente il condominio, in quanto il suo difficile inquadramento teorico rende problematica anche la riconoscibilità di una sua lesione e/o la legittimità di una modifica.

Il decoro architettonico, in effetti, non è una qualità eventuale del bene ma un valore immanente all'esistenza stessa dell'edificio, peraltro, non assoluto, ma misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato, il quale ha una propria ed unica dignità estetica.

Ne consegue che, a differenza di altri beni comuni, come a titolo esemplificativo, i locali destinati a servizi in comune che, una volta cessato il "vincolo di destinazione", possono essere dismessi o meno dai condomini all'unanimità, così non è per il decoro architettonico. Esso, infatti, non è cedibile, non a causa della sua immaterialità, bensì perché è intimamente unito alla struttura stessa del fabbricato.

Detto ciò, occorre sottolineare che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, limitandosi semplicemente a dire che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo.

Dottrina e giurisprudenza sono intervenute colmando questa lacuna codicistica.

In particolare, rimane ancora oggi inalterata la direttiva della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale il decoro *"risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme,*

dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile. Esso è opera particolare di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto, ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini

e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni" (Cass. n. 1472/1965). Alla stessa si riporta, infatti, un orientamento consolidato nel tempo, confermato anche dalle recenti sentenze che vedono nel decoro "l'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità" (Cass. n. 851/2007).

Questo concetto di estetica, secondo la giurisprudenza, non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai "condomini normali"; per cui si può parlare di decoro architettonico, anche laddove *"possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia"* (Cass. n. 8830/2008).

Il decoro può essere rintracciato anche all'interno di un condominio. Le scale, i pianerottoli e tutto ciò che va ad incidere sulla linea armonica interna, non possono essere modificati senza tenere presenti le maggioranze codicistiche.

Tuttavia, proprio relativamente alle maggioranze richieste per poter intervenire, modificandolo, sul decoro architettonico, il legislatore non ha stabilito nulla.

È necessaria, pertanto, una lettura delle diverse norme che regolano le attribuzioni dell'assemblea e le relative maggioranze, per capire quale sia il quorum necessario per trasformare le linee di uno stabile.

Il punto fermo in merito è l'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni che, per quanto migliorative e accrescitive del valore del fabbricato, possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dello stesso, alterarne il decoro architettonico o rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Tenendo presente che le innovazioni, per essere valide, devono essere votate, almeno, dalla maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio, ne discende che una simile maggioranza, per quanto robusta, non sia sufficiente per rendere valida una delibera modificativa del decoro architettonico.

Queste considerazioni spingono a ritenere che per la modifica del decoro di uno stabile sia necessaria una votazione, o un accordo extra-assembleare, unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio.

Così, per esemplificare, se un condominio presenta sul prospetto principale dei balconi delimitati da inferriate, per modificare la recinzione e trasformarla in muratura, sarà necessaria l'unanimità. Ne deriva che il divieto posto dal codice non è assoluto, per cui una decisione adottata dall'assemblea all'unanimità può legittimamente derogarlo.

Tuttavia, sebbene dopo la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione, n. 4806/2005, possano ritenersi più chiari i concetti di nullità e annullabilità riferiti alle delibere assembleari, proprio nel caso della delibera relativa al decoro architettonico i dubbi permangono. In sostanza, se si ritiene che la materia sia *ex lege* sottratta alla competenza dell'assemblea (analogamente alle limitazioni di ordine pubblico esistenti per gli edifici di peculiare valore storico-artistico), allora si dovrà propendere per la nullità della deliberazione. Se, viceversa, si considera tra le prerogative dell'assemblea la facoltà di modificare il decoro dello stabile, allora la decisione, non unanime, sarà solo annullabile in quanto presa nel mancato rispetto delle maggioranze legali.

In ogni caso, nelle ipotesi di violazione del decoro architettonico, l'azione di difesa potrà essere esercitata sia dall'amministratore che dal singolo condomino autonomamente, impugnando la delibera assembleare nei tempi e nei modi previsti dall'art. 1137 c.c.

Una volta impugnata la delibera e instaurato il giudizio, la verifica dell'avvenuta lesione o meno del decoro architettonico è demandata al giudice del merito, secondo un apprezzamento che, in presenza di adeguata e precisa motivazione, è insindacabile in sede di legittimità.

17. I balconi, le verande e le finestre

Tra le cose che, non di rado, generano discussioni in materia condominiale bisogna inserire i balconi, le finestre e le verande.

È un dato pacifico che tutte queste strutture sono considerate di proprietà esclusiva, laddove di pertinenza di una singola unità immobiliare, tuttavia, la loro conformazione e determinate vicende (es. sostituzione, riparazione, ecc.) possono incidere su beni ed aspetti della vita comune.

La legge di riforma n. 220/2012, pur inserendo tra i beni comuni di cui all'art. 1117 c.c. espressamente le facciate, non ha previsto alcuna specifica novità in merito a balconi, verande o finestre, lasciando che sia la giurisprudenza a continuare a colmare il vuoto normativo.

17.1. **I balconi aggettanti e incassati**

I balconi sono propaggini di un appartamento ai quali si ha accesso per mezzo di una porta-finestra.

In linea di massima, si possono distinguere i balconi c.d. "aggettanti", che sporgono rispetto alla facciata dello stabile, da quelli "incassati", che, invece, formano una rientranza nella facciata dell'edificio e solitamente sono chiusi almeno su due lati.

Quello dei balconi è un argomento che molto spesso genera contenzioso in ambito condominiale, in particolare, in ordine al regime di proprietà e alla conseguente ripartizione delle spese, nonché all'utilizzo delle relative strutture.

La giurisprudenza è pacificamente orientata nel ritenere che per determinare l'assetto proprietario dei balconi occorre valutare la conformazione strutturale degli stessi.

Secondo il consolidato indirizzo della Cassazione, i balconi aggettanti sono considerati beni di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento cui ineriscono, poiché costituiscono nella loro interezza una sorta di "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare (Cass. n. 14076/2003), mentre per i balconi incassati, la relativa soletta è di proprietà comune dei condomini dell'appartamento del piano superiore e di quello del piano inferiore, cui serve, rispettivamente, da piano di calpestio e da copertura (Cass. n. 15913/2007; n. 14576/2004).

Per quanto concerne, infine, le decorazioni presenti su entrambe le tipologie di balconi, laddove in grado di incidere sul decoro architettonico, la giurisprudenza è unanime nel considerare che i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore (in particolare, i c.d. frontalini, le fasce marcapiano, i parapetti, ecc.), *"svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c."* (Cass. n. 568/2000; n. 14576/2004).

Le ripercussioni principali del regime di proprietà dei balconi e dei relativi elementi architettonici riguardano la ripartizione delle spese tra i condomini per gli interventi di manutenzione. Sulla scorta di quanto appena affermato, pertanto, nel caso di balcone aggettante le spese per la sua manutenzione saranno a carico del proprietario dell'appartamento del quale il balcone costituisce prolungamento, mentre le spese per gli elementi decorativi che costituiscono un carattere architettonico della facciata, dovranno porsi a carico di tutti i condomini (Cass. n.14076/2003; n. 637/2000; n. 176/86).

Quanto agli usi consentiti, la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che il proprietario dell'appartamento del piano inferiore rispetto al balcone aggettante non potrà utilizzare, senza il consenso del proprietario del balcone, la parte inferiore della soletta per agganciare tende da sole o altri elementi (cfr. Cass. 17 luglio 2007, n. 15913), mentre, di contro, avrà diritto al risarcimento per gli eventuali danni causati dal medesimo.

Nei balconi incassati, invece, essendo la soletta di proprietà comune tra i proprietari cui serve, rispettivamente, da piano di calpestio e copertura, il condomino del piano inferiore potrà fare tutti gli usi che ritiene utili e necessari nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 1102 c.c., mentre il criterio di ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione sarà quello di cui all'art. 1125 c.c., relativo ai soffitti, alle volte e ai solai, secondo il quale le stesse vanno "*sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto*" (Cass. n. 14576/2004).

In ogni caso, tutte le decisioni assembleari relative al balcone, adottate senza il consenso del proprietario dello stesso, sono da considerarsi nulle, mentre qualsiasi modifica inerente ai balconi che sia suscettibile di incidere su un bene comune, quale il decoro architettonico, necessiterà del consenso di tutti i condomini.

17.2. **Verande e usi consentiti**

Per veranda comunemente si intende un balcone (loggia o terrazzo) chiuso con vetrate, per la quale valgono gli analoghi principi espressi per i balconi. Le questioni relative alle verande ineriscono soprattutto alla realizzazione delle stesse, laddove non previste all'origine della costruzione dello stabile. La trasformazione di un balcone (o di un terrazzo) in veranda, a parte tutte le necessarie autorizzazioni comunali, rientra in materia di innovazioni, ed è considerata legittima quando non diminuisca il diritto degli altri condomini, non alteri il decoro architettonico dell'edificio o non rechi pregiudizio alla stabilità dello stesso.

Sono considerate innovazioni vietate, invece, la costruzione di una veranda che leda i diritti degli altri condomini alla naturale destinazione dell'originario balcone (ad es. di copertura di parte dell'edificio condominiale) (Cass. n. 2189/1981; App. Napoli 25.6.1998), impedendo la veduta ai condomini soprastanti (Cass. n. 1132/1985), ovvero la trasformazione di un balcone in veranda "*eseguita mediante chiusura in alluminio e vetri*" idonea, come tale ad alterare il decoro architettonico dell'edificio condominiale (Cass. n.

27224/2013).

17.3. **Finestre di proprietà e condominiali**

Le finestre sono, in sostanza, aperture (semplici, composte, di piccole dimensioni o a parete) sui muri dell'edificio aventi la principale funzione, unitamente alle strutture che le rendono praticabili e utilizzabili (fissi ed infissi, stipiti, cornici, imposte) di dare luce ed aria agli ambienti interni. Esse non rientrano tra i beni comuni ex art. 1117 c.c., poiché di regola destinate a servire all'utilità esclusiva di un determinato alloggio dell'edificio e, dunque, appartenenti al relativo proprietario.

Tuttavia, le finestre possono ben costituire elementi sia di proprietà condominiale che individuale.

Al pari dei balconi, infatti, gli elementi decorativi e ornamentali posti attorno alle finestre o tra una finestra e l'altra che costituiscono carattere architettonico della facciata, in grado di incidere sul decoro dell'edificio, accrescendone il pregio estetico, sono da considerarsi parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., per cui le spese per il loro rifacimento e manutenzione sono a carico della collettività condominiale. Analogamente, per le finestre poste usualmente negli edifici in corrispondenza del vano scale, la cui funzione è quella di dare luce e aria alle scale di collegamento dei vari piani, non vi è motivo di dubitare che le stesse, servendo l'intero condominio, debbano essere considerate, al pari delle scale, di proprietà comune, salvo diversa indicazione proveniente dagli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o dal regolamento condominiale contrattuale.

In merito, infine, agli usi consentiti, la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che qualsiasi intervento sul muro comune, come l'apertura di una finestra o di vedute o la trasformazione di finestre in balconi, è espressione del legittimo uso delle parti comuni per gli effetti di cui all'art. 1102 c.c., il quale consente a ciascun condomino di *"servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto"*, sempre che questo avvenga nel rispetto dei divieti di cui all'art. 1120 e delle norme urbanistiche (Cass. n. 53/2014). Pertanto, è stata ritenuta *"legittima l'esecuzione della delibera condominiale con cui alcuni condomini erano stati autorizzati a trasformare in balconi le finestre dei rispettivi appartamenti senza osservare le distanze legali rispetto ai preesistenti balconi delle proprietà sottostanti, compiuta nell'ambito delle facoltà consentite dall'art. 1102 c.c. nell'uso dei beni comuni, previsto che la realizzazione del balcone non aveva provocato*

alcuna diminuzione di luce e di aria alla veduta esercitata dal condomino sottostante" (Cass. n. 7044/2004).

Mentre, invece, sono state qualificate come abusive poiché pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio "*le modificazioni apportate da uno dei condomini agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio*". (Cass. n. 3927/1988).

18. I diritti dei condomini sulle cose comuni

Nell'ambito delle facoltà di godimento attribuite a tutti i partecipanti al condominio vi è, innanzitutto, quella di natura generale insita nella comproprietà dei beni di servirsi liberamente delle parti comuni senza alternarne la destinazione né impedirne agli altri di farne analogo uso secondo il loro diritto (art. 1102, 1 comma, c.c.).

Al diritto generale sulla cosa comune, fa da corollario il disposto normativo contenuto negli artt. 1118 e 1119 del codice civile che disciplinano, rispettivamente, i "diritti dei partecipanti sulle cose comuni" e l'"indivisibilità" delle stesse.

Il loro contenuto è così sintetizzabile: il condomino, che ha un diritto sulle cose comuni proporzionale al valore della sua proprietà, deve contribuire alle spese per la conservazione delle cose comuni, le quali non possono essere divise se questa operazione ne rende l'uso più scomodo a qualunque altro condomino.

Il concetto espresso, per quanto *prima facie* possa sembrare banale, sovente è messo in discussione nella prassi dalle controversie tra i condomini che utilizzano sporadicamente le cose comuni (perché ad esempio vivono poco la propria abitazione in condominio) e dunque ritengono di avere il diritto di pagare di meno e non già in base al valore della loro proprietà.

L'affermazione in sé e per sé è da considerarsi errata; tuttavia, appare utile una specificazione, anche alla luce di una sentenza del 2004.

Infatti, l'orientamento che pare si stia facendo strada nella giurisprudenza di legittimità è quello di una particolare interpretazione letterale dell'art. 1118 c.c.

In sostanza, partendo dal fatto che il secondo comma dell'art. 1118 c.c. nega la possibilità di sottrarsi alle spese per la conservazione delle cose comuni ma non a quelle per l'uso, la Cassazione ne deduce che in determinate circostanze si possa essere esonerati dalle spese per l'utilizzo della cosa comune (Cass. n. 5974/2004).

La sentenza *de qua* era relativa alla legittimità del distacco dall'impianto centralizzato ed alla conseguente nuova modalità di ripartizione delle spese,

ma è possibile prevedere che, al ricorrere di determinate condizioni, il principio possa essere applicato anche ad altre spese.

Anche la riforma ha inciso in modo sensibile sul principio sopra enunciato, stabilendo, con l'introduzione del terzo comma dell'articolo 1118, che *"il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali"*.

Prosegue tuttavia il nuovo articolo lasciando la possibilità allo stesso di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento o di condizionamento centralizzato, sempre che da ciò non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, restando comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria e per la sua conservazione e messa a norma.

Nel caso il singolo opti per l'uso esclusivo dell'impianto dovrà provvedere in prima persona alla copertura delle spese sia ordinarie che straordinarie.

Strettamente connesso al concetto di irrinunciabilità delle cose comuni descritto dal secondo comma dell'art. 1118 c.c. è quello di indivisibilità dei beni comuni contenuto nel successivo art. 1119 c.c. Si tratta di un'indivisibilità relativa, e non assoluta, che trova il proprio limite nel disagio che gli altri condomini sarebbero costretti a sopportare in caso di divisione delle parti comuni.

Com'è evidente, il concetto sfugge ad una precisa catalogazione teorica, essendo necessario valutare volta per volta quale sia l'uso incomodo in relazione a tutte le circostanze del caso concreto. La valutazione va fatta tenendo conto dell'uso di ogni singolo condomino e non dell'uso degli altri condomini (altri rispetto a chi avanza la proposta) globalmente considerati.

Alla regola generale dell'indivisibilità la riforma ha previsto l'eccezione della richiesta sorretta dal consenso di tutti i condomini, purchè la divisione sia effettuata nei limiti della corretta gestione e della buona conservazione della cosa comune.

19. Le innovazioni

Un altro concetto che interessa le parti comuni di un edificio è quello di "innovazione" che il codice civile si limita a disciplinare senza tuttavia fornirne una definizione.

Nel silenzio del legislatore è stata la giurisprudenza a definire le innovazioni come *"le modifiche materiali o funzionali dirette al miglioramento, uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni"* (Cass. n. 12654/2006).

Ne deriva che l'innovazione può riguardare qualcosa di nuovo che prima non c'era, migliorativo di una precedente situazione, ovvero una cosa o un servizio comune già esistente, cosicché si parlerà di mutazione e/o trasformazione del bene o del servizio rispetto alla sua originaria destinazione.

È chiaro, pertanto, che non tutti gli interventi sulle parti comuni debbano essere considerati innovativi. Allo stesso modo non è possibile catalogare preventivamente gli interventi al fine di considerarli o meno delle innovazioni. Certo è che il carattere indispensabile delle innovazioni sta nell'essere "*dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*". Ciò sta a significare che un qualsiasi intervento, per quanto gravoso, non è *ex se* considerabile innovativo se non possiede questi requisiti, i quali vanno valutati caso per caso in relazione alla situazione di fatto esistente.

Proprio in considerazione di questa capacità delle innovazioni di incidere profondamente su una situazione preesistente, il codice ha previsto delle maggioranze ben precise e delle facoltà in capo ai dissenzienti per sfuggire al peso delle nuove opere.

In particolare, la riforma fa espresso rimando all'art. 1136, secondo comma, c.c.: al fine di disporre delle innovazioni è necessaria la maggioranza degli intervenuti e la presenza di un numero di condomini tale da rappresentare almeno la metà del valore dell'intero edificio.

È onere dell'amministratore convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta, la quale può essere legittimamente avanzata anche da uno solo dei condomini interessati, a patto che l'istanza contenga domanda particolareggiata ed altrettanto specifiche ipotesi concernenti le modalità di esecuzione. La valutazione di tale documentazione è rimessa alla discrezionalità dell'amministratore, il quale, ritenendola carente, può invitare il presentante all'integrazione.

Il secondo comma dell'art. 1120 c.c. dice, inoltre, "*che sono vietate quelle innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*". Così, a titolo esemplificativo, sarà vietato installare un ascensore se questo rende notevolmente difficile l'ingresso in un'abitazione privata, ovvero eseguire interventi lesivi del decoro dell'edificio. Sarà sufficiente che il godimento sia limitato anche ad uno solo dei condomino affinché l'innovazione sia vietata e, quindi, non approvabile.

Con la riforma, poi, il legislatore ha inteso limitare il potere interpretativo degli interessati elencando espressamente determinati interventi da considerarsi come innovativi: ad esempio, l'installazione di impianti di cogenerazione per la produzione di energia, così come la costruzione di

impianti per lo sfruttamento di energia rinnovabile nonché l'installazione degli impianti centralizzati di trasmissione radiotelevisiva.

Che cosa accade se, nonostante il divieto di legge, si decida di approvare un'innovazione palesemente vietata oppure si approvi un'innovazione lecita ma con maggioranze inferiori a quelle sopra indicate?

In quest'ultimo caso, trattandosi di materia di competenza dell'assemblea ma deliberata con *quorum* inferiore a quello di legge la delibera deve essere considerata annullabile. Nel primo caso, invece, la delibera dovrà essere considerata nulla in quanto si tratta di materia che esula dalle competenze assembleari.

A parte l'impugnazione della delibera, c'è da chiedersi che cosa possa fare il condomino dissenziente che non voglia partecipare a quella spesa.

La questione non è di poco conto in quanto il codice civile prevede che le deliberazioni assembleari, valide, siano vincolanti per tutti i partecipanti al condominio (art. 1137 c.c.).

L'art. 1121 c.c., in deroga a questa norma, dispone che "*qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa*".

Pertanto, dinanzi ad un'innovazione molto onerosa o non strettamente indispensabile che sia suscettibile di utilizzazione separata, i condomini contrari potranno decidere di non partecipare alla spesa non utilizzando il frutto della innovazione.

Vi è di più: se l'utilizzazione separata dell'innovazione gravosa o voluttuaria non è concretamente realizzabile, l'innovazione sarà possibile se la maggioranza che l'ha deliberata decida altresì di accollarsi integralmente la spesa. Così, a titolo esemplificativo, se la maggioranza dei condomini in uno stabile con due piani fuori terra, nessuno scantinato o box interrato, con tetto spiovente e non lastrico solare di copertura, decide l'installazione di un ascensore, si verte, in tal caso, in tema di innovazione gravosa o voluttuaria per i condomini del piano terra (per i quali, sulla base delle premesse indicate, l'installazione dell'impianto comporterà solo una spesa non apportando nessun vantaggio in termini di godimento degli spazi comuni); per cui i proprietari del primo piano potranno installare l'ascensore a proprie spese decidendo l'installazione di un congegno utile a consentire l'utilizzazione separata del bene. Qualora, invece, nella suddetta situazione intervenga la presenza di un disabile, lo scenario cambia per i correttivi introdotti ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche. È evidente,

come quindi il concetto di innovazione gravosa o voluttuaria vada verificato di caso in caso.

Un cenno merita infine, l'ultimo comma dell'art. 1121 c.c., il quale dispone che la mancata partecipazione alla spesa iniziale per i condomini dissenzienti non significa privarsi per sempre dell'utilizzo del bene, poiché in qualunque tempo gli stessi (o i loro eredi o aventi causa) possono partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

20. Le aree destinate a parcheggio

Una delle principali novità apportate dalla riforma del condominio, all'elenco di cui al punto 2 dell'art. 1117 c.c. sulle parti comuni è l'inserimento esplicito delle "aree destinate a parcheggio".

Sebbene il generale principio ispiratore della norma è da sempre quello di considerare comuni tutti gli spazi e i locali utili per fornire servizi alla collettività dei condomini, tuttavia, l'aver previsto espressamente dette aree tra i beni comuni ha come conseguenza una tutela diretta della proprietà delle stesse, poiché in quanto comprese nell'elenco dell'art. 1117 c.c. non è necessario che il singolo condomino ne dimostri la comproprietà. È sufficiente, al fine della presunzione della natura condominiale, che tali beni abbiano l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, ovvero che siano strutturalmente collegati con le unità immobiliari di proprietà esclusiva in un rapporto di accessorietà.

20.1. Leggi speciali e riforma

Quella dei parcheggi è questione che interessa il legislatore da decenni, almeno a partire dalla seconda metà degli anni '60, quando a seguito del rapido sviluppo della circolazione automobilistica e delle problematiche ad essa connesse, con la l. n. 765/1967 (c.d. "legge ponte") si introdusse per la prima volta il principio della necessaria individuazione di aree destinate a parcheggio pubblico nella pianificazione urbanistica, con la previsione della destinazione obbligatoria di appositi spazi nei fabbricati di nuova costruzione in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio a favore di tutti i condomini, non prevista nella precedente legge urbanistica (l. n. 1150/1942).

Agli stessi principi si informarono gli ulteriori interventi legislativi, tra i quali si può ricordare: la legge sul "condono edilizio" del 1985 che introdusse disposizioni tese a considerare gli spazi destinati ai parcheggi come

"pertinenze"; la l. n. 122/1989, c.d. "legge Tognoli" di modifica della l. n. 1150/1942 con l'aumento della quantità delle aree da destinare a parcheggio nelle nuove costruzioni; ma anche la l. n. 246/2005 che, pur lasciando inalterate le disposizioni sulla destinazione delle aree condominiali a parcheggio, ha eliminato il vincolo all'uso a favore degli utilizzatori degli alloggi, consentendo ai proprietari degli immobili cui i parcheggi accedono di disporre pienamente, potendo anche alienarli, separatamente rispetto all'unità abitativa, a terzi estranei al fabbricato condominiale.

L'argomento parcheggi è stato oggetto di intenso dibattito anche in giurisprudenza, la quale dopo iniziali oscillazioni circa l'esistenza di un vincolo privatistico (v., tra le altre, Cass. n. 2452/1981), ha affermato che, in mancanza di espressa riserva di proprietà o di riferimento negli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree parcheggio devono essere considerate parti comuni dell'edificio condominiale ex art. 1117 c.c. (Cass. n. 730/2008).

Il nuovo testo legislativo, pertanto, inserendo le aree destinate al parcheggio tra le *res communis* del condominio, recepisce i frutti dell'evoluzione normativa e della relativa interpretazione giurisprudenziale.

20.2. **Tipologie, destinazione d'uso e innovazioni**

Quanto alle tipologie di parcheggio condominiale, queste possono essere differenti (box auto, parcheggi delimitati a strisce, parcheggi liberi, ecc.), in base alla natura stabilita in fase di costruzione o, nell'eventualità che la superficie adibita a tale scopo non sia in grado di contenere tutti i veicoli dei condomini, di realizzazione *ex novo* di spazi da adibire a parcheggi, secondo le disposizioni e le maggioranze dettate in tema di innovazioni dall'art. 1120 c.c., ovvero di modifica della destinazione d'uso di una parte comune, secondo le maggioranze previste dal nuovo art. 1117-ter, purché non rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o alterino il decoro architettonico dell'edificio.

In merito, è considerata pacifica, in giurisprudenza, l'utilizzabilità a parcheggio del cortile comune, tra le cui destinazioni accessorie, oltre a quella principale di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, *"rientra quella di consentire ai condomini l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà, di cui il cortile costituisce un accessorio, nonché la sosta anche temporanea dei veicoli stessi, senza che tale uso possa ritenersi condizionato dall'eventuale più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato"* (Cass. n. 13879/2010).

Tra le parti comuni da destinare a parcheggio, si fa rientrare anche l'area del giardino condominiale, *"interessata solo in piccola parte di alberi d'alto fusto*

e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva" che non dà luogo ad "innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi da essa, derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini" (Cass. n. 15319/2011). Resta fermo che l'uso e il godimento dei parcheggi spettano a tutti i condomini, secondo il "principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c., il quale impedisce che sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri (Nella specie, la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che aveva annullato, per violazione dell'art. 1102 c.c., una delibera assembleare che aveva attribuito il diritto di scegliere i posti auto nel garage condominiale - tra loro non equivalenti per comodità di accesso - a partire dal condomino titolare del più alto numero di millesimi)" (Cass. n. 26226/2006).

In caso di parcheggi condominiali insufficienti a contenere contemporaneamente le autovetture di tutti i condomini, la giurisprudenza ha altresì affermato la legittimità della disciplina turnaria dei posti macchina, la quale lungi dal comportare l'esclusione di un condomino dall'uso del bene comune, *"è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze"* (Cass. n. 12873/2005); purchè l'uso turnario del parcheggio sia distribuito in modo che tutti i condomini abbiano gli stessi diritti sui posti auto, sebbene cadenzati in diversi momenti (Cass. n. 12486/2012).

1. Concetti generali sulla ripartizione delle spese

Il tema della ripartizione delle spese condominiali è, gioco forza, uno dei più dibattuti e controversi.

I motivi di disputa sono molteplici. Chi può autorizzare la spesa, come ripartirla ed, ancora, la natura delle obbligazioni condominiali, la natura delle tabelle millesimali, ecc.

Com'è intuibile, si tratta di temi che, data la forte componente economica, sono in grado di suscitare contrasti all'interno della compagine condominiale.

Per spese bisogna intendere le uscite di carattere finanziario che interessano il condominio nel corso della gestione.

La ripartizione tra i condomini riguarda le spese necessarie, ovvero le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni, quelle per il funzionamento degli impianti, delle installazioni e dei servizi comuni, quelle per le innovazioni deliberate nell'assemblea condominiale e, in genere, tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni in comunione e per la gestione dei servizi in comune; restano escluse solo le spese che si riferiscono alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Soggetti legittimati a decidere una spesa per le parti comuni sono l'amministratore, l'assemblea condominiale e, in casi specifici e ben delineati dalla legge, il singolo condomino.

Obbligati al pagamento sono, invece, tutti coloro che partecipano, a qualunque titolo, al rapporto condominiale. L'art. 63 disp. att. c.c. dispone, in merito ai successori a titolo particolare, che anche chi subentra nei diritti di un condomino è solidalmente obbligato con questi al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso e a quello precedente, mentre per quanto concerne i rapporti tra conduttore e locatore, entrambi concorrono sulla base degli accordi stabiliti per la ripartizione delle spese che rimangono, ad ogni modo, un fatto interno al loro rapporto contrattuale, mentre nei confronti del condominio risponde sempre il proprietario.

L'obbligo del pagamento delle spese, per i soggetti obbligati, sorge nel momento in cui la ripartizione delle stesse viene approvata dall'assemblea.

1.1. Il sistema di ripartizione dopo la riforma

Il codice civile disciplina la modalità di ripartizione delle spese tra i vari condomini, in particolare, agli artt. 1123-1126.

La riforma del condominio ha inciso ben poco sulle voci di costo a carico dei singoli condomini, novellando l'art. 1124 c.c., che fissa l'obbligo del sostenimento delle spese per la manutenzione e la sostituzione delle scale e dell'ascensore, in ragione del valore delle singole unità immobiliari e in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, nonché l'art. 1130-bis a norma del quale *"l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà"*.

Tra le novità rileva anche il riformato art. 1118 c.c. secondo il quale *"il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"* e lo stesso *"non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali"*. Rimangono invariati, invece, sia gli artt. 1125 e 1126 c.c. che disciplinano, rispettivamente, la ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, e dei lastrici solari di uso esclusivo, che, soprattutto, i criteri generali fissati dall'art. 1123 c.c., vero e proprio architrave del sistema di ripartizione delle spese condominiali.

1.2. I criteri di ripartizione generali

È l'art. 1123 c.c., anche post riforma, a dettare le regole secondo le quali ripartire le spese tra i singoli condomini, sulla base di tre criteri principali: il primo, generale, della ripartizione in proporzione al valore della proprietà e gli altri due, particolari, in ragione dell'uso che ogni condomino può fare delle cose comuni e del godimento che può trarne.

Difatti, il primo comma dell'art. 1123 c.c., analogamente al principio di proporzionalità dei diritti dei comproprietari sulle cose comuni in base al valore della proprietà di ciascuno, ha inteso fissare il criterio generale di ripartizione delle *"spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza"* che vanno sostenute da tutti i condomini *"in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"*. Si tratta, è ben evidente,

di una formula che tende a specificare quali spese siano da suddividere in proporzione al valore delle proprietà individuale di ciascun condomino. Il secondo ed il terzo comma del medesimo articolo disciplinano, invece, due ipotesi particolari. Il secondo comma afferma che *"se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne"*. Si tratta di un criterio di ripartizione delle spese volto a limitare quella proporzionalità secca prevista nel primo comma. Il terzo comma, infine, spiega che *"qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"*. È il caso, ad esempio, del condominio parziale.

1.3. **Le convenzioni in deroga**

Attraverso l'inciso finale, *"salvo diversa convenzione"*, inserito nel primo comma dell'art. 1123 c.c., il legislatore del '42 ha esplicitamente previsto la derogabilità ai principi generali di ripartizione delle spese condominiali fissati dallo stesso articolo.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale maggioritario, poiché l'art. 1123 c.c. nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali non pone alcun limite alle parti, deve ritenersi legittima la convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, purchè contenuta in una delibera assembleare approvata all'unanimità da tutti i condomini, ovvero l'espressa convenzione posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale di natura contrattuale (Cass. n. 28679/2011).

2. **La ripartizione delle spese in base all'accordo delle parti**

La norma contenuta nell'art. 1123 c.c. ha carattere dispositivo.

Ciò vuol dire che essa trova applicazione laddove le parti non abbiano diversamente stabilito. In questo modo si dà l'opportunità ai partecipanti al condominio di decidere in **piena autonomia i criteri di ripartizione** delle spese più equi nella loro situazione. Solo l'eventuale mancanza di accordi *inter partes*, quindi, consente l'applicazione delle disposizioni codicistiche.

La prima cosa che è necessario verificare, nell'approccio ad un problema di ripartizione delle spese condominiali, è la presenza di un regolamento condominiale o di una delibera assembleare che dispongano sull'argomento. Non è sufficiente, però, un regolamento di natura assembleare (votato quindi nei termini previsti dall'art. 1138 c.c.) o una delibera adottata con la sola maggioranza.

Per derogare al criterio legale di ripartizione delle spese sarà necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Consenso che dovrà risultare dal regolamento condominiale (contrattuale), da una delibera assembleare votata da tutti i condomini, così come da un accordo sottoscritto da tutti anche al di fuori dell'assemblea.

Si tratta, in sostanza, di un vero e proprio contratto che le parti sottoscrivono per regolare un rapporto giuridico.

È dubbio se l'accordo debba essere, necessariamente, scritto.

La giurisprudenza ritiene che si possa accettare un criterio di ripartizione delle spese, diverso da quello legale, anche per *facta concludentia*, "*vale a dire attraverso un'univoca manifestazione tacita di volontà, da cui possa desumersi un determinato intento, conferendogli un preciso valore contrattuale*" (così Trib. Bari n. 1470/2008).

La libertà delle parti in materia è così ampia che, in sede di accordo, i condomini potranno convenire di ripartire le spese nel modo che riterranno più opportuno senza alcun ostacolo se non quello della stessa **liceità dell'accordo**.

Trattandosi, come abbiamo detto prima, di un contratto sarà quella la disciplina cui fare riferimento.

Così, ad esempio, sarà possibile indicare un tempo di durata della deroga ai criteri di legge, si potranno decidere le singole voci di spesa cui applicare l'accordo o ancora esentare alcuni condomini (totalmente o parzialmente) dalle spese condominiali, ecc.

Questa libertà incontra un limite qualora la convenzione sia contenuta in un regolamento condominiale contrattuale predisposto dal costruttore.

La tendenza giurisprudenziale, più recente, considera vessatorie, ad esempio, quelle disposizioni che limitano (o escludono) le spese in capo al costruttore per le unità immobiliari di sua proprietà.

Una volta raggiunto l'accordo ed in assenza dei succitati vincoli temporali, esso avrà piena validità tra le parti fino ad una nuova, successiva ed eventuale convenzione sulla ripartizione delle spese.

Infine, che cosa succede se uno dei condomini vende il proprio appartamento? L'accordo sulla ripartizione delle spese varrà anche per l'acquirente?

La risposta è negativa. La spiegazione si trova nel terzo comma dell'art. 1372 c.c., il quale dice che il contratto non produce effetto rispetto ai terzi se

non nei casi previsti dalla legge. Ciò significa che o l'acquirente accetta l'accordo, sostituendosi al suo dante causa, oppure l'accordo non varrà nei suoi confronti; anche in questo caso l'accettazione potrà avvenire per *facta concludentia*.

3. Il criterio legale di ripartizione delle spese

Appurato che è lecito un accordo tra i condomini volto a stabilire un criterio valido, *inter partes*, differente rispetto a quanto prevede la legge e spiegate le conseguenze per i condomini e per i terzi, bisogna capire a questo punto: qual è il **criterio legale**, come trova attuazione e come è possibile farlo rispettare.

Come detto sopra, l'art. 1123 c.c. dice che le spese vanno ripartite tra i vari condomini in misura proporzionale al valore che la loro proprietà esclusiva ha rispetto alle parti comuni.

Ciò significa che ogni appartamento ha un valore diverso rispetto all'intero edificio: proprio per questa diversità, espressa in funzione di determinati parametri, ogni proprietario sarà tenuto a contribuire alle spese condominiali in misura differente rispetto al suo vicino.

Così, non è detto che due appartamenti al primo piano di uno stabile abbiano un costo, in termini di quote condominiali, uguale. Per quanto non molto differente, il costo potrebbe essere diverso.

Appurato che il criterio legale è quello della **proporzionalità**, vediamo a quali **spese esso debba essere applicato**.

Sempre il primo comma dell'art. 1123 c.c. ci dice che si dividono in misura proporzionale le spese che concernono la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, la prestazione dei servizi nell'interesse comune e le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.

Rientrano in questo elenco le spese relative al compenso dell'amministratore, quelle per il premio dovuto alla compagnia assicurativa per la polizza dello stabile, le spese di cancelleria non individualmente imputabili, ecc.

È evidente che non tutte le cose comuni sono destinate a servire i condomini in ugual misura. Accade, infatti, che, per la particolare conformazione dello stabile in relazione ad una singola unità immobiliare, un bene comune sia utilizzato in misura ridotta dal condomino proprietario di quell'unità rispetto agli altri.

In queste circostanze trova applicazione l'art. 1123 seconda comma, per il quale, appunto, in caso di utilizzo differente di un bene, le relative spese sono ripartite in misura proporzionale all'uso che ciascuno può farne.

La norma ha sollevato non poche difficoltà interpretative.

Sebbene abbia il pregio di poter essere applicata con riferimento a diverse fattispecie, proprio per la sua formulazione generica non è facile delimitare i confini applicativi.

In considerazione di ciò molti condomini, spesso, ritengono di non dover contribuire (o di dover contribuire in misura minore) a determinate spese, poiché **non fanno uso (o fanno un uso minore rispetto agli altri) di un servizio comune.**

È bene fare chiarezza sul punto. Per quanto generica sia la norma in questione, una cosa è certa: l'uso di cui parla il legislatore, all'art. 1123 secondo comma c.c., non è quello personale e soggettivo di ogni condomino in relazione al proprio stile di vita.

Esemplificando: se un condomino ha il proprio appartamento al primo piano di uno stabile e, per vari motivi (es. claustrofobia, mantenere la forma fisica, ecc.), non usa l'ascensore, per ciò solo non potrà richiedere una diminuzione della propria quota di spesa in relazione ai costi di gestione dell'impianto. In questo caso, infatti, ciò che conta è l'uso potenziale ed astratto che ogni singola persona, che abita al primo piano di un edificio, possa fare dell'ascensore e non il fatto che quel determinato condomino per delle proprie convinzioni (e non per dati obiettivi) non usi il bene comune.

D'altronde un ragionamento del genere portato alla sue logiche conseguenze dovrebbe comportare un aumento delle spese relative alla pulizia scale per il condomino che non fa uso dell'ascensore.

La giurisprudenza è intervenuta diverse volte sull'argomento sottolineando come l'uso di cui parla l'art. 1123 secondo comma c.c. è riferito ad una **minore possibilità di fruizione del bene comune per ragioni strutturali** dello stabile condominiale indipendenti dalla volontà del soggetto.

Continuando per esempi, prendiamo il caso (ricorrente) del proprietario di un locale commerciale posto, al piano terreno di un condominio. La sua proprietà ha un ingresso indipendente e la possibilità di accedere all'androne comune solo tramite il portone d'ingresso che dà sulla pubblica via. In questi casi molti condomini ritengono di dover contribuire in misura minore o addirittura di dover essere esentati dalle spese relative alla pulizia e manutenzione scale o all'illuminazione interna o ancora alle spese per l'ascensore.

Cerchiamo di comprendere quale sia la soluzione. La prima cosa da fare è leggere l'atto d'acquisto della singola unità immobiliare. Questo ci può aiutare nel comprendere quale siano le parti comuni e se ad esempio qualcuna di quelle indicate dall'art. 1117 c.c. non sia comune al commerciante.

Successivamente occorre comprendere se il regolamento di condominio, o una qualche delibera assembleare, deroghi alla disciplina legale nei modi e nei termini sopra esposti.

Verificato tutto ciò, ed in assenza di qualunque disposizione pattizia, il condomino proprietario del locale commerciale sarà tenuto a pagare, seppur in misura ridotta rispetto agli altri, le spese.

Si tratta, giova sottolinearlo, di una soluzione di massima e puramente esemplificativa che non può in alcun modo considerarsi quale modello generale.

La Cassazione, infatti, proprio per la formulazione generica della norma ritiene che la valutazione circa la corretta applicazione dell'art. 1123, 2° comma c.c., debba essere fatta caso per caso.

Cosicché laddove il giudice di merito motivi adeguatamente la sua decisione, essa sarà insindacabile in sede di giudizio di legittimità (cfr. tra le altre Cass. n. 9263/1998).

Appare utile a questo punto dell'analisi **dell'art. 1123 c.c.** considerare alcune norme del codice civile dettate sempre in materia di condominio, che specificano il **principio contenuto nel secondo comma** del succitato articolo **con riferimento a singoli beni comuni**.

È il caso **dell'art. 1124 c.c.** che recita: *"Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune"*.

Questa norma è un **esempio di come il criterio dell'uso** che ciascuno può fare della cosa comune sia stato specificato per un tipo di bene condominiale quali, appunto, le scale.

È del tutto evidente, infatti, che il condomino con appartamento al piano terra utilizzi le scale in misura minore rispetto a quello del secondo e dei piani superiore. Tuttavia, proprio a conferma di quanto detto nell'analisi del secondo comma dell'art. 1123 c.c., anche in questo caso il codice non prevede nessuna esclusione dalla spesa ma semplicemente una parametrizzazione più equa dovuta al diverso posizionamento della unità abitativa nello stabile.

Altra norma specifica del medesimo tenore è quella contenuta **nell'art. 1126 c.c.** relativo ai lastrici solari di uso esclusivo laddove si stabilisce che: *"quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i*

condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno". Al lastrico solare è **equiparata la terrazza a livello** di proprietà o in uso esclusivo ad un singolo condomino.

Ultimo tra i casi contemplati **dall'art. 1123 c.c.** è quello previsto e disciplinato dal **terzo comma**.

Si tratta di quegli stabili che per la loro conformazione hanno più scale, cortili o lastrici solari che non servono l'intero fabbricato ma solo una parte dell'edificio.

In questo caso, alle spese relative alla manutenzione partecipano solo gli interessati. È il c.d. **condominio parziale**.

In questi casi, è evidente che il condomino che abita nella scala "A" debba certamente partecipare alle spese di manutenzione di quella parte di stabile; tuttavia è altrettanto logico che non sarebbe corretto imporgli di partecipare alle spese di manutenzione delle scala "B".

In questo caso, come in tutti quegli altri che riguardano le spese comuni, è sempre possibile derogare al dettato normativo disciplinando le spese del c.d. condominio parziale con accordo interno ai condomini.

Abbiamo visto nel capitolo riguardante le parti comuni come il condominio sia, quasi sempre, indivisibile. Diversa è la situazione del condominio parziale che, invece, potrebbe essere diviso in più condomini.

Ce lo dice l'art. 61 delle disposizioni di attuazione del codice civile che recita: *"Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione".*

È chiaro, anche alla luce di questa disposizione, perché il regime delle spese previsto dall'art. 1123 c.c. risenta di questa facoltà posta in capo ai condomini del condominio parziale.

Compreso che, in assenza di deroghe pattizie, il criterio legale di ripartizione delle spese è quello della proporzionalità (art. 1123 primo comma c.c.) e chiarite le specificazioni di tale criterio in relazione a singoli gruppi di spese (art. 1123 secondo comma c.c.) vediamo come questi principi trovino applicazione nella realtà quotidiana.

4. Le tabelle millesimali

Le tabelle millesimali rappresentano gli strumenti di ripartizione delle spese che individuano il valore della singola unità immobiliare in relazione alle parti comuni dello stabile in misura, definita dalla legge, millesimale (art. 68 disp. att. c.c.).

Il valore di cui parliamo riguarda solo il posizionamento dell'unità immobiliare dell'edificio condominiale.

Vari sono i parametri cui bisogna fare riferimento per determinare questo valore come, ad esempio, la metratura, il piano, l'esposizione a sud o nord, ecc.

Si tratta, come si può notare, di tutta una serie di parametri che non comprendono le modifiche che ogni condomino può andare ad apportare al proprio appartamento. Infatti, ex art. 68 disp. att. c.c. "*nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare*".

Lo spirito della norma è proprio quello di valutare il valore proporzionale dell'unità immobiliare in sé e per sé, senza considerare nient'altro.

Una menzione a parte, che sarà approfondita più avanti, merita la trasformazione di balcone in verande e la sua influenza sui valori millesimali.

Parliamo al plurale dicendo tabelle perché a fianco a quella generale di proprietà è prassi la redazione di tutta una serie di tabelle utili a ripartire le spese per beni e servizi comuni in relazione all'uso di ciascun condomino.

Sono le c.d. tabelle d'uso che altro non fanno che dare applicazione concreta al precetto normativo del summenzionato secondo comma dell'art. 1123 c.c.

Le tabelle millesimali pertanto consentono l'applicazione di quel principio di proporzionalità più volte richiamato.

4.1. Iter di formazione delle tabelle millesimali

Chiarito ciò, vediamo qual è l'iter di formazione delle tabelle.

Prima di rispondere a questa domanda vediamo in quale documento devono essere contenute le tabelle millesimali.

Il secondo comma dell'art. 68 disp. att. c.c. dice che "*i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio*".

Le tabelle, quindi, altro non sono che un allegato del regolamento di condominio.

Se consideriamo che ex art. 1138 c.c. "*quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale*

contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107", si potrebbe così concludere:

- le tabelle millesimali sono un documento allegato al regolamento di condominio;
- sono obbligatorie solo quando il numero dei condomini è superiore a dieci;
- ogni condomino può prendere l'iniziativa per la loro formazione;
- per l'approvazione sono sufficienti le maggioranze indicate dall'art. 1136 secondo comma c.c. (vale a dire la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno 500 millesimi).

Per quanto queste deduzioni siano logiche ed ancorate al dettato normativo essa non rispecchiano appieno la realtà dei fatti.

Cerchiamo di capire perché.

Abbiamo visto che con la sentenza n. 2046 del 2006 le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno affermato che "*in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse, la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio. In definitiva, l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone, che ad esso partecipano*". Ed ancora sempre nella stessa decisione, a supporto di tale affermazione si è affermato che "*non sussistono ostacoli all'applicazione anche al condominio minimo delle norme concernenti la situazione soggettiva (art. 1117, 1118, 1119, 1122, 1123, 1124, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.)*".

Ciò significa che anche nei condomini con due soli partecipanti le spese possono essere divise secondo il criterio della proporzionalità.

Più che possono verrebbe da dire *devono*. Infatti, l'art. 1123 c.c. non pone come condizione alla sua applicazione un limite numerico di condomini superato. Né tale limite è desumibile *per relationem* dal contenuto dell'art. 1138 c.c.

Più volte la Cassazione ha affermato che, salvo un patto contrario, sono nulle le delibere assembleari che ripartiscono le spese in maniera difforme a quanto stabilito dall'art. 1123 c.c. (*ex multis* Cass. n. 126/2000).

Stando così le cose, è evidente che per quanto l'art. 1138 ci dica che le tabelle debbano essere inserite nel regolamento di condominio esse potranno essere separate dallo stesso e formate anche nei condomini con due soli partecipanti.

Vediamo ora la questione più spinosa che allo stato non ha ancora una soluzione definitiva ed oscilla tra due opposti orientamenti giurisprudenziali: stiamo parlando della formazione, approvazione e revisione delle tabelle millesimali.

Si è soliti distinguere tra **tre tipi di tabelle**, che, in relazione al procedimento di approvazione sotteso, vengono nominate contrattuali, giudiziali e assembleari.

Per le prime due non si pongono particolari problemi, mentre il contrasto giurisprudenziale di cui sopra emerge per le tabelle assembleari e per i *quorum* relativi all'approvazione delle medesime.

4.2. Le tabelle millesimali contrattuali

Le **tabelle contrattuali sono quelle inserite nei singoli atti di vendita** ed approvate dall'acquirente assieme al regolamento contrattuale.

Questo tipo di tabelle può derogare ai criteri legali rientrando, di fatto, in quel concetto di "*salvo diversa convenzione*" previsto dall'art. 1123 c.c.

Una volta formate ed approvate, le tabelle contrattuali possono essere riviste solo in due modi:

- con un nuovo accordo tra tutti i partecipanti al condominio che decidano di individuare un nuovo criterio di ripartizione delle spese;
- su ricorso di ogni singolo condomino all'autorità giudiziaria.

L'accordo tra i condomini può essere sia assembleare che extra-assembleare purché risulti chiaramente la volontà di tutti di consentire alla modificazione delle precedenti tabelle.

Quid iuris se le tabelle contrattuali, che derogano al criterio legale di ripartizione delle spese, non sono inserite o richiamate in un atto d'acquisto successivo all'originario intervenuto tra costruttore e primo acquirente?

Vale quanto detto sopra per l'accordo tra i partecipanti al condominio con il quale si decida una ripartizione delle spese diversa da quella proporzionale prevista dalla legge.

Se le tabelle non sono inserite o richiamate nell'atto di vendita, esse non potranno trovare applicazione nei confronti del neocondomino.

Ciò, naturalmente, non si verificherà laddove le tabelle millesimali siano comunque rispettose dei criteri legali di proporzionalità previsti dall'art. 1123 c.c.

Chiarito ciò, vediamo come e perché un condomino può ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la **revisione delle tabelle millesimali contrattuali** esistenti.

Il **ricorso** deve essere presentato **al Tribunale competente** che sarà quello del luogo in cui si trova il condominio ed il contraddittorio dovrà essere instaurato tra tutti i partecipanti al condominio.

Ciò significa che l'atto introduttivo del giudizio dovrà essere notificato a tutti i condomini non bastando in tal senso la sola notifica all'amministratore quale rappresentante *pro-tempore* degli stessi (cfr. Cass. n. 14037/1999).

Il ricorso al Tribunale non potrà essere esperito sempre e comunque ma solamente al ricorrere di determinate condizioni.

Queste sono contenute nell'art. 69 disp. att. c.c. che recita: "*I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano*".

È bene osservare alcune questioni sorte sull'interpretazione di questo articolo:

- prima di tutto, che cosa si intende per **errore**;
- quando può dirsi notevolmente **alterato il rapporto di proporzionalità**.

L'errore di cui parla l'art. 69 disp. att. c.c. è quello che avviene nella formulazione delle tabelle millesimali.

In sostanza il tecnico incaricato deve aver redatto delle tabelle che non rispondono ai parametri di legge o a quelli richiesti dalle parti, in caso di deroga ai criteri legali.

Diverso è il caso dell'errore di chi abbia accettato quelle tabelle nella convinzione che fossero conformi al dettato dell'art. 1123 c.c. ed invece scoprisse solo successivamente, ad esempio, una divisione in parti uguali delle spese.

In questo caso, la disciplina di riferimento sarà quella dei vizi del consenso nella formazione del contratto.

Sul punto tuttavia non vi è unità di vedute nella giurisprudenza della Cassazione: così alcune sentenze ritengono rilevante l'errore contenuto nella tabella solo se sia stato causa di un vizio nella formazione del consenso del contraente (tra le altre Cass. n. 2253/2001).

È possibile, inoltre, impugnare le tabelle millesimali quando i valori in esse contenuti siano notevolmente mutati a causa di interventi di vario genere sulle parti di proprietà esclusiva dell'edificio. L'alterazione dei rapporti tra le parti deve essere rilevante.

Inoltre, parlando di un cambiamento che incide sui valori proporzionali tra le varie porzioni di piano, il disposto normativo contenuto al n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c. troverà applicazione solamente laddove le tabelle rispettino i criteri di ripartizione legale.

In sostanza, se in un condominio le spese si dividono in parti uguali tra tutti, o in un modo diverso da quello legale, in base ad un accordo tra i condomini, la revisione non potrà essere richiesta.

Appurato ciò, quando si potranno dire notevolmente mutati i rapporti dei valori millesimali degli appartamenti?

Le disposizioni di attuazione del codice elencano alcune circostanze indicative di tale cambiamento.

Così, ad esempio, sarà indice di alterazione della proporzionalità dei rapporti la sopraelevazione dei piani (art.1127 c.c.). La sopraelevazione, tuttavia, non comporta automaticamente la revisione delle tabelle millesimali: come hanno opportunamente sottolineato le Sezioni Unite del Supremo Collegio "*la modifica delle tabelle può aver luogo solo ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità (Cass. 19.2.99 n. 1408, 13.9.91 n. 9579) e che, in ogni caso, la modifica stessa non costituisca una conseguenza naturale ed immediata della trasformazione intervenuta a seguito degli eventi normativamente previsti dal n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c., bensì l'effetto d'un accertamento, negoziale o giudiziale*" (così Cass. SS.UU. n. 16794/2007).

Altri elementi, al pari delle sopraelevazioni, indicativi di una possibile **alterazione dei rapporti di proporzionalità** sono le espropriazioni e le innovazioni di bassa portata.

È il caso, ad esempio, della trasformazione di un balcone in veranda. Laddove questa modifica vada ad incidere in modo notevole sulla volumetria dell'appartamento rendendo, di fatto, non rispondenti al vero le tabelle millesimali, i condomini interessati potranno chiederne la revisione. Le nuove tabelle così formate faranno stato contro tutti i condomini, fatti salvi, naturalmente, tutti i rimedi giurisdizionali del caso.

4.3. Le tabelle millesimali giudiziali

Un altro tipo di **tabelle millesimali sono quelle c.d. giudiziali.**

Fermo restando quanto appena detto per il ricorso all'autorità giudiziaria in materia di revisione delle tabelle già formate, ogni condomino può rivolgersi al giudice civile competente per ottenere la formazione *ex novo* delle tabelle millesimali.

Da quale norma si deduce questa **legittimazione ad agire?**

In realtà il codice civile non contiene alcuna disposizione che disciplini, quanto meno direttamente, il ricorso all'autorità giudiziaria per la formazione delle tabelle millesimali.

Sicuramente nei casi di condomini con più di dieci partecipanti **ogni singolo condomino è legittimato ad agire per le vie legali** al fine di vedere formato un regolamento di condominio e le annesse tabelle.

Ciò è quanto ci dice, lo abbiamo visto precedentemente, l'art. 1138 c.c.

Un dato, dunque, è certo: nei condomini con più di dieci partecipanti è concessa facoltà ad ogni condomino di ricorrere all'autorità giudiziaria per vedere formate le tabelle millesimali, seppur subordinatamente alla formazione di un regolamento.

Che cosa succede nei condomini più piccoli? Sarà, comunque, possibile agire in giudizio per ottenere la formazione dello strumento di ripartizione delle spese oppure il numero minimo previsto per il regolamento è ostativo?

Non è dato reperire, allo stato, delle pronunce della Cassazione in merito.

Per tutto quanto detto fino ad ora è evidente che negare una tale possibilità sarebbe incoerente con il sistema normativo-giurisprudenziale descritto.

Ricapitolando: le norme relative al condominio degli edifici - ivi compreso l'art. 1123 c.c., che regola la ripartizione delle spese tra i vari partecipanti al condominio - sono applicabili anche a quelle formazioni condominiali con due soli partecipanti (c.d. condominio minimo).

Ne discende che laddove le tabelle non fossero inserite negli atti d'acquisto delle unità immobiliari o due condomini non trovassero accordo per la loro formazione si arriverebbe alla stasi totale, rendendo di fatto lettera morta il principio di proporzionalità delle spese contenuto nel succitato art. 1123 c.c.

È chiaro che una visione coerente di tutta la materia debba portare ad una soluzione differente.

A tanto è giunto anche il Tribunale di Trapani, che con sentenza del 28 febbraio 2008 ha ritenuto legittimo il ricorso per la formazione delle tabelle millesimali da parte di un condomino proprietario di un appartamento in un condominio con meno di dieci partecipanti.

Il giudice di primo grado, infatti, ha ritenuto che non si possa giungere a diversa soluzione sulla base della seguente considerazione: se è vero che il regolamento condominiale è obbligatorio solo al superamento di una determinata soglia, altrettanto non si può dire per le tabelle che possono essere sempre formate al fine di rendere operativo il criterio legale di ripartizione delle spese individuato dall'art. 1123 c.c. che non prevede soglie minime di applicazione.

Dato per certo questo punto, ne scaturisce che ogni condomino possa ricorrere all'autorità giudiziaria per la formazione delle tabelle millesimali.

Una volta approvate, le tabelle giudiziali hanno lo stesso valore di quelle contrattuali; pertanto una loro modificazione può avvenire, così come per le tabelle contrattuali, o con il consenso di tutti i condomini o con ricorso all'autorità giudiziaria per i motivi di cui all'art. 69 disp. att. c.c. Quanto appena detto non vale solo per c.d. condomini minimi ma anche per quelli che abbiamo tre, quattro o cinque partecipanti e che non superino la soglia dei dieci.

4.4. Le tabelle millesimali c.d. assembleari

Le tabelle assembleari sono così dette in quanto vengono approvate collegialmente dai condomini.

Per le tabelle assembleari di natura contrattuale, vale a dire quelle deliberate all'unanimità da tutti i partecipanti al condominio e dagli stessi sottoscritte, *nulla quaestio*: esse sono valide ed efficaci al pari di quelle contrattuali e/o giudiziali.

Il discorso si complica nel momento in cui si deve andare a verificare la legittimità delle **tabelle c.d. assembleari votate a maggioranza** o accettate solo dall'unanimità dei presenti all'assemblea.

Senza andare troppo indietro nel tempo, è sufficiente dare uno sguardo alle decisioni della Suprema Corte di Cassazione degli ultimi 15 anni per capire come il contrasto di orientamenti sia tutt'altro che superato.

Il motivo sostanziale del conflitto è rintracciabile nel seguente quesito: qual è la natura giuridica delle tabelle millesimali?

La risposta a questa domanda ha dei riflessi immediati e diretti sulla competenza dell'assemblea ad approvare delle tabelle millesimali e sui *quorum* a ciò necessari.

Un **orientamento più datato** nel tempo ritiene che le tabelle millesimali siano un negozio di accertamento: come tali ed andando ad incidere direttamente sui diritti soggettivi di ciascun condomino, necessitano dell'unanimità dei consensi.

Infatti, secondo una datata, ma sempre attuale decisione del Supremo Collegio, è chiara *"la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, nel senso che, pur non potendo essere considerato come contratto, non avendo carattere dispositivo (in quanto con esso i condomini, almeno di solito, non intendono in alcun modo modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, ma intendono soltanto determinare quantitativamente tale portata), deve essere inquadrato nella categoria dei negozi di accertamento, con conseguente necessità del consenso di tutti i condomini"* (Cass. n. 1801/1964).

Ne discende che una delibera assembleare votata a maggioranza non possa mai approvare delle tabelle millesimali.

Conseguenza di un simile atto è la nullità radicale della deliberazione nel punto relativo all'approvazione delle tabelle.

Questo concetto, più volte ribadito in passato (si veda Cass. n. 5686/1998 ed ancora Cass. n. 14037/1999), ha trovato sponda in alcune recenti pronunce di merito e di legittimità (cfr. Trib. di Palermo n. 2225/2006 e Cass. n. 14951/2008).

Le pronunce appena citate rappresentano, in realtà, un'incursione nel più recente filone interpretativo che, da qualche anno a questa parte, ritiene legittima l'approvazione a maggioranza, da parte dell'assemblea, delle tabelle millesimali.

Per spiegare la *ratio* di tale convincimento basta citare i passaggi di alcune recenti decisioni del Supremo Collegio in materia di tabelle millesimali.

Per prima cosa il giudice di legittimità ha precisato che *"le tabelle millesimali hanno solamente funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare"*(così Cass. 7709/2007).

Come tali esse possono avere natura deliberativa e *"richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c."* (Cass. n. 4219/2007).

Appurato ciò la Cassazione, nell'ultima sentenza citata, ha anche delimitato i **contenuti delle tabelle millesimali di natura assembleare**.

Infatti esse, proprio quale atto di accertamento di quote condominiali riferibili ai singoli condomini *"sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese"*(così Cass. n. 4219/2007).

Il contrasto giurisprudenziale è di quelli capaci di rendere incerto un settore particolarmente delicato in quanto idoneo ad incidere profondamente su una materia di notevole importanza come quella delle spese condominiali.

L'esigenza di comporre la controversia giuridica è stata sollecitata più volte e da più parti. Queste richieste sono rimaste inascoltate.

Ad oggi infatti è pendente presso la Suprema Corte di Cassazione un giudizio avente ad oggetto le tabelle millesimali c.d. assembleari, per il quale è stato chiesto al Primo Presidente di valutare la possibilità di rimettere la causa alle Sezioni Unite al fine di dirimere il contrasto sorto in seno alle Sezioni semplici sui *quorum* necessari all'approvazione delle tabelle (cfr. Cass. ord. n. 2668/2009).

Nell'attesa di una soluzione definitiva al quesito è giusto riportare quanto detto nell'ordinanza di remissione al Primo Presidente della Cassazione "*se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio*" (Cass. ord. n. 2668/2009).

4.5. **L'approvazione delle tabelle millesimali: un caso concreto**

Caio è proprietario di un appartamento in un condominio di 5 piani; possiede, inoltre, sempre nello stesso stabile 3 box. Il piano terra non ospita alcuna unità immobiliare. A partire dal primo piano, ad ogni piano, ci sono due unità immobiliari, tranne al terzo dove abita Caio. Per la particolare conformazione dello stabile, infatti, è l'unico piano dove c'è un solo alloggio che risulta essere notevolmente più grande degli altri. L'abitazione è completata da una terrazza a livello. Il condominio è composto da 9 unità immobiliari. Il costruttore al momento delle stipule per la cessione dei vari appartamenti, non essendo obbligato dalla legge, non ha inserito negli atti di vendita il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali.

Per diverso tempo si è andati avanti **dividendo le spese in parti uguali** dicendo sempre, però, che si sarebbe conguagliato il tutto una volta formate ed approvate le tabelle millesimali.

Tutti i condomini, infatti, ad eccezione di Caio, si sono immediatamente **lamentati della mancanza delle tabelle millesimali** e del fatto che il condomino del terzo piano, proprietario dell'appartamento più grande e di

maggior valore, nonché di diversi box, pagasse delle quote pressoché uguali agli altri.

Tali circostanze, unite alla volontà di evitare l'insorgere di controversie sulla futura ripartizione delle spese condominiali, hanno indotto i condomini ad incaricare un tecnico di redigere delle tabelle millesimali, al fine di sottoporle all'attenzione dell'assemblea per la discussione e l'eventuale approvazione.

Così facendo, **nella successiva riunione condominiale, tutti i condomini ad eccezione di Caio**, che era assente, **approvavano i criteri di ripartizione** così come predisposti dal tecnico, dotando il condominio di proprie tabelle millesimali.

Inizialmente alcuni condomini avevano sollevato il dubbio della legittimità di tale procedura. Tuttavia, visto e considerato che si stavano approvando delle tabelle che erano conformi ai criteri legali si è ritenuto di deliberare la loro adozione con le maggioranze di cui all'art. 1138 terzo comma (quelle previste per il regolamento cui le stesse devono essere allegate nei condomini con più di dieci partecipanti).

Così nella successiva assemblea ordinaria, si è iniziato a fare uso di tale strumento.

Caio, sempre assente alle assemblee, pur se regolarmente convocato, dopo due mesi dalla comunicazione del verbale faceva **notificare al condominio il ricorso per impugnazione del verbale**, sostenendo la nullità delle ultime deliberazioni per violazione dei criteri di ripartizione delle spese basati su tabelle millesimali invalide.

È chiaro che **rifacendoci a quel filone giurisprudenziale che ritiene sufficiente l'approvazione maggioritaria, l'azione di Caio sarà infruttuosa.**

Viceversa, se l'orientamento che sostiene la necessità di un'approvazione unanime delle tabelle dovesse prevalere allora Caio **avrebbe buon gioco e farebbe tornare il condominio alla situazione antecedente** l'approvazione delle tabelle millesimali.

5. La natura delle obbligazioni condominiali

Per introdurci al discorso relativo alla **natura delle obbligazioni condominiali**, è utile sintetizzare brevemente quanto detto in tema di ripartizione delle spese.

Un esempio renderà più chiaro il tutto.

Nel condominio Alfa è stata deliberata, con le maggioranze di legge, la sostituzione del portone d'ingresso. In assenza di uno specifico accordo tra i condomini e nel silenzio del regolamento di condominio, la spesa dovrà

essere ripartita ex art. 1123, primo comma, c.c. andando a riguardare un intervento manutentivo sulle parti comuni del condominio. Nel corso dei lavori sono previste due *tranche* di pagamento di uguale entità: la prima all'inizio dell'opera e la seconda a lavori ultimati. Tanto detto l'amministratore suddivide la spesa tra i condomini in base alle tabelle millesimale di proprietà e comunica agli interessati le quote e le date dei versamenti. La prima rata è pagata da tutti i condomini nei tempi e nei modi stabiliti: ciò permette all'amministratore di adempiere l'obbligazione di pagamento nei confronti della ditta Beta, incaricata dei lavori. Terminati i lavori, che risultano eseguiti a regola d'arte e che sono accettati e non contestati, non tutti i condomini versano la rata finale. La ditta incalza l'amministratore per vedere saldato il conto e l'amministratore versa quanto c'era in cassa fino ad allora. Dopo alcuni solleciti scritti rimasti lettera morta la ditta Beta decide di iniziare un'azione giudiziale contro il condominio Alfa e fa notificare all'amministratore (quale legale rappresentante) un decreto ingiuntivo.

Ci fermiamo qui.

La questione lungi dall'essere un esempio di scuola è quanto di più concreto possa esserci.

Le complicazioni sorgono nel momento in cui questo decreto ingiuntivo diviene esecutivo e deve essere notificato assieme al precetto, per l'intimazione di pagamento necessaria ad iniziare un procedimento esecutivo.

Il problema è il seguente: contro chi potrà essere azionato un eventuale pignoramento? Contro il condominio? Contro uno qualunque dei condomini?

La questione, che ci permette di rispondere a questi interrogativi, riguarda la natura delle obbligazioni condominiali.

È chiaro, infatti, che alla prestazione della ditta (ed in genere di qualunque altro fornitore del condominio) corrisponda una controprestazione del condominio individuabile, nella maggior parte dei casi, in un'obbligazione pecuniaria.

A chi è imputabile questa obbligazione? In poche parole, chi è il debitore?

Le possibili risposte sono due:

- il condominio;
- i singoli condomini.

La differenza è questa; mentre **nel primo caso** andremo a parlare di **un'obbligazione solidale**, **nel secondo** sarà più logico parlare di **obbligazione parziaria**.

L'obbligazione solidale è quella in cui più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione.

L'obbligazione parziaria è quella in cui ogni debitore è obbligato, solamente, in relazione alla sua quota parte.

È sorto quindi il dubbio se le obbligazioni condominiali dovessero essere considerate parziarie piuttosto che solidali.

A favore di quest'ultima tesi si era espressa la giurisprudenza più recente, nonché maggioritaria che considerava l'obbligazione condominiale una obbligazione solidale in quanto intravedeva nella stessa non soltanto la pluralità di debitori e l'identica causa di obbligazione ma anche l'indivisibilità della prestazione.

L'orientamento più datato, nonché minoritario, al contrario riteneva l'obbligazione condominiale divisibile (trattandosi quasi sempre di prestazione pecuniaria) pur riconoscendo gli altri due requisiti.

Il contrasto non è mai stato davvero superato.

Com'è intuibile le differenze non sono da poco.

Stante la solidarietà anche il condomino adempiente poteva essere escusso per la restante parte, magari solo per la sua agiatezza economica.

La Cassazione, più precisamente le **Sezioni Unite** sono intervenute lo scorso anno per dirimere il conflitto.

La **sentenza, la n. 9148 del 2008** ha sollevato non poche perplessità.

Prima di capire perché vediamo il passaggio cruciale della decisione: *"ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel*

cosiddetto "interesse del condominio", in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote".

Riepilogando: se un'obbligazione è contratta dall'amministratore quale rappresentante del condominio e non tutti i condomini adempiono alla propria obbligazione versando la loro quota parte, il creditore potrà agire solo e soltanto direttamente contro i condomini inadempienti e non anche contro uno qualunque dei condomini per il totale del suo credito. Le obbligazioni condominiali, infatti, non sono obbligazioni solidali ma parziarie.

Gli interrogativi iniziali sono stati tanti, in parte sono stati già fugati, in parte avremo conferme solo attraverso l'applicazione pratica del principio sancito dalle Sezioni Unite.

Una cosa è certa, chi ha pagato potrà dormire sogni tranquilli; l'amministratore, infatti, potrà fornire ai creditori i nominativi dei condomini morosi al fine di un'azione esecutiva mirata nei loro confronti.

Certo è che per il creditore significa frammentare l'azione esecutiva in tante azioni quanti sono i morosi.

Il rischio è un enorme mole di micro-procedure esecutive o l'inasprimento delle condizioni contrattuali previste dalle ditte come, per esempio, pagamenti anticipati, ecc.

Tanto premesso, quindi, è possibile dire che le obbligazioni condominiali sono, **allo stato, delle obbligazioni parziarie imputabili direttamente e pro-quota ai singoli condomini che ne risponderanno, conseguentemente, nei limiti della loro parte.**

In tutta questa vicenda, una cosa è certa: proprio perché la situazione attuale si basa su indirizzi giurisprudenziali che spesso e volentieri subiscono mutamenti e/o rovesciamenti, nulla vieta che i condomini adempienti (e volenterosi) onde evitare possibili ed incresciosi contenziosi legali decidano di anticipare le quote dei morosi (*c.d. quota di solidarietà*) lasciando poi nelle mani dell'amministratore l'azione per il recupero del credito quale quota condominiale.

6. Il fondo cassa (o fondo speciale)

Per far fronte a determinate spese, l'assemblea dei condomini può decidere, a maggioranza, l'istituzione di un fondo cassa.

Il codice provvede a disciplinare espressamente, all'art. 1135, punto 4), il "fondo speciale" collegandolo alle deliberazioni di opere straordinarie, con la funzione di accantonare delle somme di denaro in vista di determinate spese deliberate dall'assemblea.

Mutuando il termine dalla materia finanziaria, si può affermare che si tratta di un "fondo vincolato". L'assemblea, infatti, non può decidere l'istituzione di tale fondo senza una specifica e attuale destinazione, né l'amministratore può disporre delle somme confluite nel fondo in modo non conforme alla loro precisa destinazione.

Resta inteso che ciò è valido relativamente all'assemblea che vota a maggioranza (secondo il *quorum* richiesto dall'art. 1136, 2 comma c.c., per le deliberazioni che concernono le opere straordinarie o di notevole entità) poiché ove deliberato da tutti i condomini all'unanimità o previsto nel regolamento contrattuale, l'assemblea condominiale può stabilire l'istituzione di un fondo comune per i più disparati capitoli di spesa.

6.1. L'obbligatorietà del fondo speciale

Con la riforma del condominio, il fondo speciale per far fronte a interventi di manutenzione straordinaria da facoltà è diventato obbligo. Difatti, l'art. 13 della l. n. 220/2012 ha sostituito il punto 4) dell'art. 1135 c.c. disponendo che l'assemblea dei condomini provvede "*alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale*".

Le ragioni dell'obbligatorietà della costituzione del fondo speciale vengono ravvisate, innanzitutto, nella predisposizione di una provvista di denaro sufficiente per garantire all'assemblea di poter sostenere la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni - secondo le scadenze temporali deliberate, con un pacifico riparto delle spese tra i condomini, riducendo, in tal modo, sensibilmente i vizi di legittimità delle delibere - oltre che nel rafforzamento della garanzia per coloro che sono chiamati a realizzare tali opere, di un'apposita somma vincolata e destinata a soddisfare le loro pretese creditorie.

La previsione, inoltre, va raccordata alla *ratio*, analoga agli obblighi previsti dal legislatore della riforma per l'amministratore, di una contabilità separata ed evidente, dalle cui risultanze possano ricavarsi tutti i movimenti patrimoniali, in entrata e in uscita, del condominio.

6.2. La specialità e la straordinarietà del fondo

La specialità del fondo di cui al punto 4) del novellato art. 1135 c.c. consiste nel fatto che lo stesso potrà essere utilizzato solo per la destinazione che gli è stata preventivamente e obbligatoriamente impressa dall'assemblea dei condomini.

Il fondo, inoltre, va istituito solo per le specifiche opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, deliberate dall'assemblea, intendendo per tali, gli interventi che esulano dalla normalità o dall'abitudine o comunque di notevole entità da eseguirsi sui beni e sugli impianti comuni, con il fine di conservarne nel tempo, ricostruirne o innovarne, la struttura, e non già relativi ad opere future non ancora determinate o non determinabili.

6.3. L'ammontare

Il fondo speciale, per espressa previsione codicistica, dovrà essere di importo pari all'ammontare dei lavori da eseguire; ovvero, *"se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti"*.

In ogni caso, questa particolare forma di accantonamento sarà rappresentata da un'aggiunta proporzionale alle quote millesimali versate da ogni condomino salva, naturalmente, ogni diversa convenzione. I fondi disponibili e le eventuali riserve devono comunque risultare nel rendiconto annuale, espressi in modo da consentirne l'immediata verifica, unitamente alle altre voci di entrata e di uscita relative alla situazione patrimoniale del condominio, come disposto dal nuovo art. 1130-bis (introdotto dalla l. n. 220/2012).

6.4. Il fondo morosi

La riforma non ha espressamente previsto la possibilità di costituire un fondo cassa per far fronte ai problemi di liquidità determinati dal mancato pagamento delle quote da parte dei condomini morosi. Tuttavia, l'istituzione di un fondo ad hoc, c.d. "fondo morosi", pur costituendo una questione dibattuta e fonte di controversie tra i condomini in regola con i pagamenti, costretti ad esborsi ulteriori per sopperire alla situazione provocata dai mancati versamenti di altri, è ritenuta legittima dalla giurisprudenza e trova applicazione nella pratica.

Si tratta in ogni caso di un fondo straordinario destinato a far fronte alla procedura per il recupero dei crediti, cui l'amministratore è tenuto per la riscossione forzosa delle somme dovute, ex art. 63 disp. att. c.c., e che rappresenta una sorta di prestito che verrà restituito nel caso di recupero di quanto dovuto dal debitore moroso.

A causa del "sacrificio" che il fondo rappresenta per i condomini virtuosi, chiamati a partecipare alle spese condominiali in misura non proporzionale al valore delle rispettive proprietà come previsto dall'art. 1123 c.c., si ritiene esso debba essere approvato dall'unanimità di tutti i condomini.

Sul punto, tuttavia, la giurisprudenza, formatasi in materia prima della riforma, ha ritenuto legittima la delibera approvata con il voto della sola maggioranza nei casi di effettiva e dimostrabile urgenza (ovvero nel caso in cui i creditori del condominio avessero esercitato azione esecutiva in danno delle parti comuni dell'edificio) (Cass. n. 13631/2001).

Con la riforma, invece, il novellato art. 63 disp. att. c.c. prevedendo che "*i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini*", sembra escludere l'ipotesi eccezionale sopra descritta, con la conseguenza che il fondo va deliberato con il consenso dell'unanimità di tutti i condomini.

6.5. L'uso del residuo attivo della gestione

Quando la gestione annuale del condominio si conclude con un residuo attivo, spetta all'assemblea decidere la destinazione del denaro rimasto in eccedenza.

I condomini possono liberamente decidere di ridistribuire tra di loro il residuo in ragione dei rispettivi millesimi oppure di destinarlo all'istituzione di un fondo cassa per le opere di manutenzione ordinaria previste nella gestione successiva.

L'art. 1135, n. 3), c.c. prevede espressamente che l'assemblea dei condomini provveda "*all'impiego del residuo attivo della gestione*", intendendo per residuo, appunto, una piccola frazione residuale della gestione e non già una somma importante.

La norma, chiamando l'assemblea a deciderne la destinazione, lascia pacificamente intendere la piena discrezionalità della stessa di disporre delle somme residue appartenenti alla collettività condominiale e non ai singoli condomini, per cui si ritiene che la maggioranza possa decidere di destinare tali somme ad un determinato fine, come l'istituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni.

1. Un chiarimento preliminare

Gli organi attraverso i quali il condominio pone in essere atti e interagisce con i propri partecipanti o con i terzi, sono: l'amministratore; l'assemblea e, ove previsto, il consiglio.

L'amministratore è l'organo esecutivo del condominio, i cui poteri-doveri sono fissati nell'art. 1130 c.c.

Il legislatore della riforma, recependo l'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia (cfr., *ex plurimis*, Cass. SS.UU. n. 9148/2008), raffigura l'amministratore come un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra lo stesso e i condomini, delle disposizioni legislative sul mandato.

L'assemblea è, invece, l'organo deliberante del condominio, ne rappresenta la volontà all'interno, attraverso l'adozione delle decisioni collegiali, con immediati riflessi all'esterno, mentre l'amministratore riveste il ruolo di esecutore delle deliberazioni adottate in seno alla stessa (sebbene, la riforma ne abbia allargato il campo delle attribuzioni, rendendolo in grado di adottare anche provvedimenti vincolanti, come dispone l'art. 1133 c.c., senza l'assenso preventivo dell'assemblea).

A differenza dell'amministratore, che deve essere nominato secondo i criteri stabiliti dall'art. 1129 c.c., l'assemblea è, invece, organo naturale (definito dalla dottrina anche "supremo"), strutturale e permanente del condominio.

Per quanto concerne, infine, il consiglio di condominio, già previsto nelle compagini di grandi dimensioni prima dell'entrata in vigore della riforma, si tratta di un organo facoltativo, con funzioni consultive e di controllo, che, ai sensi dell'art. 1130-bis c.c., può essere nominato negli edifici con almeno 12 unità immobiliari.

È doveroso sottolineare che gli organi del condominio non possono essere qualificati in senso strettamente tecnico come tali, poiché lo stesso è sprovvisto di personalità giuridica.

In realtà, la materia è oggetto di dibattito in dottrina e in giurisprudenza, per cui nel silenzio del legislatore della riforma, continuano a ravvisarsi opinioni contrastanti tra chi aderisce incondizionatamente alla "teoria della personalità giuridica" o preferisce vedere nel condominio una "struttura

dotata di organi aventi competenze esclusive" (cfr., tra gli altri, in dottrina, Scialoja Branca; Bianca; in giurisprudenza, Cass. n. 23693/2011) e chi, invece, continua a considerarlo come un "ente di gestione sprovvisto di soggettività giuridica" (cfr., tra gli altri, in dottrina Gazzoni; in giurisprudenza, Cass. n. 9674/99).

Invero, il difetto di autonomia patrimoniale e la riconducibilità dell'attività dell'amministratore al mandato e alla rappresentanza dei condomini e non a un nesso di immedesimazione organica, operata dalla stessa riforma, evidenziano come sia difficile affermare l'esistenza di un'entità condominiale dotata di una propria consistenza soggettiva autonoma. Tuttavia, se la riforma non ha dissipato i dubbi precedenti, alcune delle novità introdotte (come la maggiore incisività delle competenze affidate all'amministratore (apertura del conto corrente; decreto ingiuntivo contro i condomini morosi; ecc.), la necessità della denominazione, ubicazione e codice fiscale del condominio in materia di pubblicità immobiliare; ecc.), sembrano aver spostato l'ago della bilancia a favore della teoria della pretesa soggettività giuridica del condominio, alimentando il dibattito sia in dottrina che in giurisprudenza.

2. L'amministratore: nomina, conferma e revoca

L'amministratore è "l'organo esecutivo" del condominio.

Il codice civile disciplina in modo completo la nomina, la conferma e la revoca dell'amministratore.

Prevede che l'amministratore sia obbligatoriamente nominato superato un certo numero di condomini e disciplina le modalità di nomina e revoca da parte dall'autorità giudiziaria.

Andiamo per gradi.

Chi può essere nominato amministratore?

Sino a pochissimo tempo fa, prima della riforma, né il codice civile, né le leggi speciali ponevano dei limiti allo svolgimento della professione di amministratore condominiale.

Ciò significava che potevano svolgere questa professione tutti coloro i quali avessero la capacità d'agire, senza necessità di qualifiche particolari.

In assenza di una precisa disciplina, anche la Suprema Corte, chiamata a pronunciarsi sul caso, ha affermato: *"non esistendo alcuna disposizione di legge, la quale abbia escluso che la persona giuridica possa esercitare l'incarico di amministratore di condominio, la soluzione della questione, che non può essere decisa con una precisa disposizione di legge e nemmeno avendo riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe,*

deve ricavarsi dai principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato (art. 12 preleggi).

Orbene, la capacità generalizzata delle persone giuridiche deve considerarsi come principio generale dell'ordinamento. Nell'ambito della capacità generalizzata, in difetto di specifiche disposizioni contrarie, si comprende la possibilità di una persona giuridica di essere nominata amministratore di condominio.

Ciò in conformità con l'evoluzione della figura dell'amministratore. In tempi meno recenti, invero, l'incarico di amministratore dall'assemblea veniva conferito agli stessi condomini, che avessero del tempo a disposizione: di solito, gli anziani ed i pensionati. Da qualche tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributati come sostituto d'imposta). E' ragionevole pensare - avuto riguardo al continuo incremento dei compiti - che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami ". (così Cass. 22840 del 2006).

Pertanto amministratore di condominio allo stato attuale, e fatti salvi improvvisi *revirement*, potrà essere **tanto una persona fisica quanto una persona giuridica.**

Oggi l'art. **71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile** elenca espressamente una serie di requisiti indispensabili ai fini dell'esercizio dell'attività di amministratore.

Tra i più rilevanti, il **pieno godimento dei diritti civili e politici, il conseguimento di (almeno) diploma di scuola superiore** di secondo grado e la **frequentazione di appositi corsi di formazione** ed aggiornamento periodico in materia di amministrazione condominiale.

Ammettendo che questi ultimi due requisiti possono essere derogati nel caso in cui venga nominato amministratore "*uno dei condomini dello stabile*".

La legge prevede altresì che possano esercitare questa attività anche le società, sempre nel rispetto dei canoni elencati.

NB: A partire dal 9 ottobre 2014 in forza del decreto ministeriale n. 140/2014 agli amministratori di condominio sono obbligati a seguire corsi per la formazione continua.

Chiarito ciò, vediamo **quando è obbligatorio che il condominio nomini un amministratore.**

Il primo comma dell'art. 1129 c.c. riformato recita: "*Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un*

amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario."

Una volta che un condominio è composto da nove condomini (intendendo per condomini cinque diversi proprietari di distinte unità immobiliari), questi devono riunirsi in assemblea per nominare un amministratore.

In sostanza per quelle compagini con meno di nove condomini (c.d. "piccoli condomini" nei quali sono ricompresi i c.d. condomini minimi, cioè quelli con due soli partecipanti) i partecipanti possono provvedere autonomamente alla gestione del condominio.

Riunitasi l'assemblea è necessario capire quali siano i **quorum necessari alla nomina di un amministratore.**

L'art. 1136, quarto comma, c.c. ci dice che per la nomina dell'amministratore sono necessari i quorum di cui al secondo comma dello stesso articolo, vale a dire la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi (la metà del valore dell'edificio).

È normale chiedersi come si calcoli la maggioranza quando un condominio non è dotato di tabelle millesimali.

Fermo restando che per una soluzione "certa" della vicenda il modo migliore è quello di ricorrere all'autorità giudiziaria, molto spesso accade che per quieto vivere o per contenimento dei costi non si giunga davanti ad un giudice, cercando di risolvere la questione in assemblea.

In questi casi ad ogni singolo condomino deve essere attribuita una quota, pertanto la nomina dell'amministratore dovrà ritenersi valida con la maggioranza dei condomini che rappresenti la maggioranza delle quote.

Si tratta, giova ribadirlo, di una soluzione tampone, frutto dell'accordo delle parti che presta sempre il fianco ad obiezioni potenzialmente insuperabili.

Questo per quanto concerne la nomina fatta dall'assemblea.

Può accadere, tuttavia, che l'assemblea non riesca a nominare un amministratore. Senza indagare i motivi, che possono essere i più vari e non interessano questa trattazione, vediamo quali sono i rimedi che ogni condomino può approntare per ottenere la nomina dell'amministratore.

La soluzione, contenuta nell'art. 1129 c.c., è il ricorso all'autorità giudiziaria.

Modi e termini dell'azione sono contenuti nell'art. 59 disp. att. c.c.:

La domanda per la nomina dell'amministratore o per la designazione dell'istituto di credito nei casi previsti dall'art. 1003 del codice, se non è proposta in corso di giudizio, si propone con ricorso al presidente del tribunale: nel caso di nomina dell'amministratore, al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o si trova la parte più rilevante di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto, sentita l'altra parte.

Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

La nuova formulazione dell'art. 1129 c.c. contempla, altresì, che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore al fatto che questi stipuli **idonea polizza assicurativa** per la responsabilità civile a copertura degli eventuali danni che la sua azione potrebbe provocare.

Il massimale previsto in polizza e le tipologie di danno coperte devono essere periodicamente aggiornate, anche in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di nuove opere che l'amministratore potrebbe intraprendere.

Un'ultima annotazione in tema di nomina dell'amministratore. Questo, **superati gli otto condomini è organo indefettibile del condominio** e come tale nessuna norma di regolamento condominiale, ancorché contrattuale, potrà derogare impedendo la nomina di un amministratore (art. 1138, quarto comma, c.c.).

Una volta nominato, l'amministratore **dura in carica per un anno** ed aggiunge testualmente la legge che tale termine "*si intende rinnovato per eguale durata*".

Vedremo dopo i compiti che egli dovrà svolgere ed il tipo di rapporto giuridico che si instaura con il condominio.

Ora ci interessa capire cosa succede **alla scadenza del termine**.

Le soluzioni sono, sostanzialmente due: la conferma dell'amministratore uscente o la nomina di un nuovo amministratore.

Il quesito che si è posto all'attenzione degli interpreti è se esista una differenza tra **nomina** e **conferma**.

A parte le chiare ed evidenti differenze linguistiche, ciò che interessa l'interprete è se esista o meno una differenza sui quorum necessari per i due atti.

Un primo risalente indirizzo riteneva i due atti differenti cosicché per la conferma riteneva necessari i quorum semplici previsti per il tipo di convocazione (es. in seconda convocazione 1/3 dei condomini ed 1/3 dei millesimi). L'orientamento attuale, che trova riscontro almeno dalla fine degli anni settanta (v. Cass. 3797/78; n. 71/80, ecc.), ritiene che "*non solo in caso di nomina o revoca dell'amministratore, ma anche in quello di conferma è necessaria la maggioranza di cui all'art. 1136 4 c.c. civ., trattandosi di delibere che hanno contenuto ed effetti giuridici uguali*" (così Cass. n. 4269/1994).

Concludiamo le vicende relative alla costituzione-estinzione del rapporto amministratore-condominio parlando della **revoca dell'amministratore**.

L'art. 1129 c.c. recita *"la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità"*.

La prima ipotesi è quella più classica.

Durante lo svolgimento dell'incarico, in qualsiasi momento e senza dover addurre qualsivoglia motivazione, l'assemblea, con le maggioranze previste per la nomina, può revocare l'amministratore.

Questo avrà diritto esclusivamente al compenso per l'opera svolta, nonché al rimborso delle eventuali anticipazioni, senza alcun diritto al risarcimento del danno.

Si tratta, è evidente, di una scelta, che nella maggior parte dei casi, viene fatta quando non c'è più il rapporto di fiducia tra condominio e professionista.

Gli altri casi regolati dall'art. 1129 c.c. sono quelli della **c.d. revoca giudiziale**.

Si tratta di due ipotesi ben precise e tassative ed in una, l'ultima, di difficile applicazione stante la sua genericità.

Innanzitutto legittimato a ricorrere, come nel caso della nomina giudiziale, è ogni condomino.

Il caso indicato dall'art. 1131 c.c. riguarda la violazione dell'obbligo di informare tempestivamente l'assemblea nei casi notifica di atti o provvedimenti esorbitanti dalle proprie attribuzioni.

I fondati sospetti di gravi irregolarità rappresentano, come è intuibile una formula aperta che necessita di una verifica costante in relazione al singolo caso.

Proprio per questo motivo il legislatore è intervenuto integrando l'articolo 1129 c.c. con determinate previsioni.

L'elenco è tuttavia esemplificativo e non tassativo e le fattispecie andranno analizzate caso per caso. Tra le altre, l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, la mancata esecuzione delle delibere assembleari e la mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio (su questo aspetto ci si soffermerà più avanti).

Le ipotesi di revoca giudiziale sono completate, nei loro profili applicativi, dall'art. 64 disp. att. del codice civile: *"Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto*

reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione".

2.1. **Le attribuzioni dell'amministratore e la natura del suo rapporto con il condominio**

L'art. 1130 c.c. ha subito una sostanziale modifica.

Il legislatore ha **ampliato notevolmente l'elenco dei poteri e dei doveri in capo all'amministratore.**

Recita infatti il nuovo testo normativo: *"l'Amministratore deve:*

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;*
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;*
- 3) redigere il preventivo delle spese annuali da sottoporre all'assemblea nei termini e modalità di cui al numero 7);*
- 4) riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;*
- 5) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;*
- 6) versare i contributi condominiali e qualunque altro introito su conto corrente bancario o postale intestato al condominio;*
- 7) rendere il conto della sua gestione entro il termine massimo di tre mesi dalla fine di ciascun anno di esercizio. Il rendiconto deve essere comunicato ai condomini almeno quindici giorni prima della data dell'assemblea. Tutti i documenti relativi al rendiconto devono essere messi a disposizione dei condomini per il loro esame presso il domicilio dell'amministratore sempre nei quindici giorni precedenti all'assemblea;*
- 8) annotare sul registro di cui all'articolo 1129, ultimo comma, il rendiconto della gestione annuale.*

L'omissione dei doveri e degli adempimenti di cui al primo comma comporta, ai sensi dell'articolo 1129, ottavo comma, la revoca dell'amministratore".

Andiamo ad analizzare il contenuto dell'art. 1130 c.c.

In primo luogo l'amministratore deve **eseguire le delibere assembleari**: ciò significa che per adempiere a quest'obbligo deve porre in essere tutta quell'attività collaterale e sussidiaria finalizzata all'esatto adempimento del proprio compito.

Tanto per esemplificare, nel momento in cui l'assemblea delibera l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione dello stabile, scegliendo anche la ditta esecutrice, l'amministratore dovrà: porre in essere tutta quell'attività di carattere amministrativo-burocratico volta a permettere l'inizio dell'esecuzione dei lavori, predisporre un prospetto iniziale di riparto delle spese, provvedere ai pagamenti in base al contratto stipulato con la ditta, ecc.

Dubbia è la posizione dell'amministratore in relazione alla esecuzione delle delibere assembleari che possono presentare profili di illegittimità.

La dottrina è divisa tra chi ritiene che l'amministratore non possa esprimere un giudizio sulla liceità della delibera e chi, invece, lo ritiene autorizzato o addirittura tenuto a valutare questa eventualità.

Sicuramente la mancanza di una legge che specifichi in modo puntuale doveri e responsabilità dell'amministratore non aiuta.

Bisogna, comunque, sottolineare che non sarebbe difficile dare una soluzione che valga per tutte le situazioni in cui la delibera è invalida. Sarebbe utile, ad esempio, limitare la responsabilità ai soli casi di dolo e/o colpa grave.

Se sono dubbi i profili di responsabilità in relazione alla esecuzione di delibere illegittime, è certo, invece, che l'amministratore possa essere ritenuto **responsabile per l'omessa esecuzione di una delibera assembleare**.

La dottrina maggioritaria ritiene che la **responsabilità sia di carattere extracontrattuale** nei confronti dei condomini e dei terzi che hanno subito un danno dalla mancata esecuzione.

Una considerazione è doverosa: in seguito alla deliberazione 9148 del 2008, delle Sezioni Unite della Cassazione, che ha sancito l'inesistenza giuridica del condominio, l'amministratore è considerato mandatario dei condomini in virtù della deliberazione di nomina e/o conferma. Stando così le cose, ci si chiede come possa considerarsi extracontrattuale la responsabilità nei confronti dei condomini (mandanti) in relazione all'omessa esecuzione di una deliberazione assembleare.

Assieme all' esecuzione delle delibere assembleari l'amministratore deve **curare l'osservanza del regolamento di condominio.**

Si tratta di un dovere dell'amministratore che si spinge fino alla possibilità di intraprendere tutte quelle azioni giudiziarie utili a tal fine.

In un pronuncia del 2006 la Cassazione ha evidenziato come *"l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1: ex plurimis, cfr. Cass. 14088/1999; Cass. 9378/1997) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio"*. Non solo, *"è altresì nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.p.c., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento (Cass. 8804/1993): ove lo stesso - come del resto nella specie accertato dai Giudici di appello - preveda tale possibilità"* (così Cass. n 14735/2006).

Una possibilità d'azione piena e compiuta.

Altro compito "classico" è quello della **disciplina dell'uso delle cose comuni.**

Chi vive in condominio ben conosce la prassi di molti amministratori che spesso si servono di lettere circolari al fine di invitare i condomini ad un uso più consono, alla loro destinazione, dei beni comuni.

Altro compito fondamentale è quello della **riscossione dei contributi e della erogazione delle spese necessarie** alle conservazione dei beni comuni nonché alla erogazione dei servizi.

Ciò deve essere fatto, sostanzialmente, perseguendo la regolarità contributiva di tutti i partecipanti al condominio.

In questo senso, la legge dota l'amministratore di strumenti idonei a garantire questa regolarità.

È il caso, che approfondiremo più avanti. della possibilità di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo sulla base del piano di riparto approvato. Il fatto, non si deve nascondere, spesso porta dei malcontenti tra i condomini che, soprattutto se in possesso di molti millesimi, fanno poi il bello e cattivo tempo nella conferma dell'amministratore. Ciò, principalmente nei casi più delicati rischia di comportare la stasi del condominio in quanto molti amministratori evitano un'azione giudiziaria.

Sarebbe auspicabile un intervento legislativo teso ad eliminare questa situazione di conflitto.

L'amministratore deve, inoltre, **compiere tutti gli atti conservativi** in relazione alle parti comuni dell'edificio.

Per atti conservativi deve intendersi quell'attività volta a tutelare la proprietà comune da azioni dannose.

L'amministratore potrà ad esempio, in maniera autonoma e senza la necessità di autorizzazione assembleare, iniziare un'azione per denuncia di danno temuto o di denuncia di nuova opera, al fine di tutelare la proprietà comune da eventuali pericoli e danni. Più che potrà, l'amministratore dovrà. Si tratta, infatti, di un dovere espressamente previsto dalla legge (sul punto si veda Cass. n. 24391/2008).

Alla fine di ogni anno, l'amministratore è tenuto a **presentare il conto della propria gestione.**

Si tratta di un dovere la cui violazione viene sanzionata, come detto sopra, a decorrere dal secondo anno consecutivo di non presentazione dei conti, potendo ogni condomino ricorrere all'autorità giudiziaria per revoca dell'amministratore stesso.

Continuando nell'elencazione dei doveri dell'amministratore in relazione alla sua carica, l'art. 1131 c.c. dice che egli sarà tenuto a **informare prontamente l'assemblea dei condomini della notifica** di atti e provvedimenti che esorbitano dalle sue funzioni.

In mancanza di ciò, potrà essere revocato con ricorso al Tribunale e tenuto a risarcire i danni causati al condominio.

Il successivo art. 1135 c.c., in stretta connessione con il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1130, impone all'amministratore la **convocazione, quanto meno, dell'assemblea annuale.**

Nelle disposizioni di attuazione del codice civile, all'art. 66 primo comma, è prevista in capo all'amministratore la facoltà di convocare l'assemblea condominiale *"quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio"*.

Si tratta, è giusto sottolinearlo di un potere puramente discrezionale controbilanciato, come vedremo oltre, nel caso di richiesta di convocazione assembleare formulata dai condomini, dalla possibilità data a questi di autoconvocarsi.

Le incombenze dell'amministratore elencate dal codice civile sono quelle che possono riferirsi soprattutto alla gestione della vita quotidiana del condominio in relazione alla conservazione dei beni ed alla erogazione dei servizi.

Esistono, inoltre, **una serie di compiti** cui l'amministratore è tenuto ad adempiere che riguardano soprattutto i **rapporti con l'amministrazione finanziaria**.

Il condominio, ad esempio, è **sostituto d'imposta**. In questi termini, pertanto, ai sensi dell'art. 64, primo comma, d.p.r. n. 600/1973 "è *obbligato al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto*". Strettamente correlato è il dovere di effettuare una dichiarazione su modello c.d. 770 per la specificazione degli importi trattenuti ai singoli soggetti.

A questi obblighi verso l'amministrazione finanziaria si affianca il correlato dovere ex art. 4 d.p.r. n. 322/1998, di comunicare al soggetto sostituito una certificazione dell'avvenuto versamento della ritenuta alla fonte a suo tempo effettuata.

La domanda che ricorre sovente in relazione al rapporto amministratore – condominio è la **qualificazione giuridica** del rapporto stesso.

La giurisprudenza più recente (su tutta la nota sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 9148 del 2008), ritiene applicabile al rapporto amministratore-condominio la disciplina del mandato.

Ciò in considerazione del fatto che il rapporto giuridico si va ad instaurare direttamente tra condomino ed amministratore, anche in relazione alla inesistenza giuridica del soggetto condominio.

Per quanto la citata decisione sia in linea con l'orientamento più recente in materia, non si può tacere come sarebbe più giusto dire che per la disciplina del rapporto amministratore-condominio (o condomini) si osservano, in quanto applicabili, le norme previste per il mandato.

Questa applicazione analogica permetterebbe di risolvere al meglio alcune incongruenze. Ad esempio, quella in tema di revoca senza giusta causa dell'amministratore, in contrasto con la revoca senza giusta causa del mandatario vista l'impossibilità dell'amministratore di chiedere un risarcimento del danno.

Si tratta di attendere anche delle decisioni giurisprudenziali per capire come possa essere risolta la questione.

2.2. **La rappresentanza dell'amministratore**

L'art. 1131, ai commi primo e secondo, del codice civile dice che: "*Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti*

dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto". Si tratta, quindi, della rappresentanza processuale, strettamente connessa ai poteri dell'amministratore ed alla collegata rappresentanza sostanziale, in base alla quale l'amministratore può agire a tutela dell'interesse comune del condominio sia contro i terzi, sia contro gli stessi condomini. È utile distinguere la legittimazione attiva da quella passiva, sulla base delle quali, entro i limiti stabiliti dalla legge, l'amministratore ha il potere di agire in giudizio, promuovendo una lite nell'interesse del condominio, ovvero ha la capacità di resistere ed essere coinvolto nelle vertenze giudiziarie inerenti il condominio da lui rappresentato.

La riforma del condominio non ha inciso in modo diretto sulla disciplina della rappresentanza processuale dell'amministratore, lasciando inalterato l'art. 1131 c.c. che rappresenta, appunto, il cardine della disciplina.

Con riguardo alle liti attive, l'amministratore potrà agire in giudizio nei limiti delle attribuzioni elencate nell'art. 1130 c.c. ed in quelli dei poteri conferitigli dal regolamento e dall'assemblea. Si tratta, per i primi, di limiti molto ben definiti, tassativi. Quelli previsti dall'assemblea e dal regolamento andranno valutati di volta in volta. In ogni caso stando al contenuto dell'art. 1138 c.c., l'art. 1130 c.c. è derogabile, sicché, non è scontato che in ogni condominio tutte le attribuzioni contenute in quest'ultimo articolo si trasformino "d'ufficio" in rappresentanza processuale attiva dall'amministratore.

Nei limiti delle sue ordinarie attribuzioni, ovvero le materie che l'art. 1130 c.c. attribuisce alle sue competenze, l'amministratore potrà promuovere qualsiasi lite senza necessità di apposita autorizzazione assembleare, la quale è invece necessaria allorquando (così come disposto dall'art. 1136, 4 comma, c.c.), debba dar corso a liti che riguardano materie esorbitanti dalla previsione dell'art. 1130 c.c.

A fini esemplificativi, salva l'estensione della legittimazione ad agire estesa ai casi previsti dal regolamento di condominio o a quelli in cui è l'assemblea a dargli mandato, l'amministratore potrà agire nei confronti dei singoli condomini senza alcuna autorizzazione per eseguire le delibere assembleari, per garantire l'osservanza del regolamento condominiale, per disciplinare l'uso dei beni e dei servizi comuni, nonché compiere gli atti conservativi. Sarà competente, inoltre, ad avviare un'azione di danno temuto contro i confinanti (o gli stessi condomini), qualora necessaria a tutela degli interessi comuni, ovvero ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito nei confronti dei condomini morosi, nonché a promuovere un giudizio per rimuovere le aperture abusive realizzate sulla facciata dello stabile, senza bisogno di specifica autorizzazione assembleare (Cass. n. 26849/2013). Fatta eccezione per le transazioni o per le altre cause estintive delle liti in cui

il condominio è parte attiva, una volta iniziata l'azione, l'amministratore dovrà ritenersi legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio.

I poteri spettanti all'amministratore dal lato passivo della rappresentanza processuale sono sicuramente più vasti in quanto sarà il punto di riferimento ai fini della notifica di tutti gli atti e provvedimenti di carattere giudiziario e amministrativo. Solo in un secondo momento, cioè nel vaglio dell'attività da svolgere in risposta, si dovrà valutare se la materia è tra quelle per le quali l'amministratore può agire d'ufficio o se sarà necessario convocare un'assemblea. Il tutto con le conseguenze già viste, in caso di errato comportamento.

Sulla base del tenore letterale dell'art. 1131, secondo comma, c.c., il quale prevede che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le "parti comuni dell'edificio", si ritiene che la legittimazione passiva dell'amministratore sussista con riferimento ad ogni azione riguardante gli interessi del condominio e i rapporti giuridici nascenti o aventi incidenza sulle parti comuni.

Pertanto, sulla base di tali premesse, è stata affermata la sua legittimazione passiva anche in ordine: alle azioni di natura reale promosse contro il condominio da terzi o dal singolo condomino relativamente alle parti comuni dell'edificio (Cass. n. 22886/2010; n. 9093/2007; n. 919/2004); alle impugnazioni delle delibere assembleari (Cass. n. 14951/2008; n. 16228/2006) nonché alle controversie relative ai servizi comuni (Cass. n. 8139/2004; n. 852/2000). La giurisprudenza, inoltre, ha chiarito che la generale vocazione della legittimazione passiva ex art. 1131, 2° co., c.c., rimane insensibile all'eventuale distinzione tra azioni di accertamento, costitutive o di condanna, poiché la *ratio legis* è sempre quella di agevolare i terzi nella chiamata in giudizio del condominio, attraverso la rappresentanza di un organo unitario (Cass. n. 19460/2005).

Tuttavia, in ordine alle modalità di esercizio della rappresentanza passiva, se in passato l'orientamento della giurisprudenza riteneva l'amministratore, quale rappresentante del condominio, il legittimato passivo di ogni domanda altrui, il quale poteva validamente costituirsi e difendere il condominio in ogni controversia in cui lo stesso fosse convenuto senza alcuna specifica delibera in merito, avendo, soltanto per le cause esorbitanti dalle attribuzioni ordinarie, un mero "obbligo di informativa" da compiere alla prima assemblea utile, di recente si è affermato l'indirizzo secondo il quale l'amministratore di condominio è comunque tenuto, anche laddove possa costituirsi in giudizio senza preventiva autorizzazione assembleare, ad ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, al fine di evitare una pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione.

Secondo le Sezioni Unite della Cassazione, la cui tesi viene confermata anche

dalle singole sezioni (cfr. ex multis, Cass. n. 26015/2010), infatti: *"L'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, e' necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo officioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere"* (Cass., S.U., n. 18331/2010). Qualora la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi dovrà dotarsi di una delibera assembleare preventiva per costituirsi in giudizio, essendo tenuto ad informare senza indugio l'assemblea, pena la revoca dell'incarico su provvedimento dell'autorità giudiziaria (richiesto anche da un singolo condomino), oltre al risarcimento degli eventuali danni. Una delle novità inserite dalla riforma è la nuova formulazione dell'art. 69 disp. att. c.c. che sancisce l'obbligo per l'amministratore di dare immediata notizia all'assemblea nelle ipotesi di convocazione in giudizio per la revisione delle tabelle millesimali. Anche in tal caso, l'amministratore che non adempie a tale obbligo informativo è soggetto alla revoca dell'incarico e al risarcimento dei danni eventualmente cagionati al condominio. La legittimazione dell'amministratore, quale rappresentante del condominio, non priva in ogni caso *"i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi o comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non vi provveda l'amministratore"*, al fine di evitare gli effetti sfavorevoli del provvedimento per il condominio, ovvero intervenire nei giudizi in cui la difesa sia stata assunta dall'amministratore (Cass. n. 1011/2010; n. 6881/1986).

2.3. **I provvedimenti dell'amministratore**

Il codice civile, all'art. 1130, primo comma, attribuisce all'amministratore una serie di compiti finalizzati alla gestione e conservazione delle parti comuni dello stabile, nonché il potere di compiere atti giuridicamente necessari per poter agire effettivamente a tutela degli interessi del condominio.

Questi atti prendono il nome di "provvedimenti dell'amministratore" che, presi nell'ambito dei suoi poteri, secondo l'art. 1133, 1° comma, c.c., nel testo lasciato inalterato dalla riforma, "sono obbligatori per i condomini".

A titolo esemplificativo, per chiarire meglio il concetto del provvedimento e, più in generale della portata della norma, basta pensare: all'ordine di pagamento di un fornitore; all'esecuzione di una deliberazione assembleare e più in generale a tutti quegli adempimenti utili per il condominio. Così, continuando ad esemplificare, se una circolare dell'amministratore invita i partecipanti al condominio ad osservare i regolamenti comunali in materia di sbattimento di panni dai balconi che si affacciano sul prospetto principale, essa sarà obbligatoria per tutti i comunisti, come anche la disposizione in merito all'intervento di manutenzione ordinaria per la riparazione del portone d'ingresso; ecc.

Tutti gli atti elencati rientrano tra i provvedimenti emanati dall'amministrazione, nell'esercizio dei suoi poteri finalizzati al miglior godimento delle parti comuni dello stabile e, come tali, obbligatori per i singoli condomini.

Nonostante l'obbligatorietà espressamente disposta dall'art. 1133 c.c., può capitare, ed anzi non è affatto raro, che sorgano contestazioni in merito all'operato del professionista, con particolare riferimento alle decisioni dallo stesso assunte.

È il classico caso dell'eccesso di potere che si verifica laddove il provvedimento sia contrario alla deliberazione, vada oltre la stessa oppure travalichi le attribuzioni conferite *ex lege* all'amministratore.

In questi casi il condomino (o il gruppo di condomini) che ritenga eccessivo il provvedimento dell'amministratore ha due possibilità: il ricorso all'assemblea e/o quello all'autorità giudiziaria.

Per espresso disposto dell'art. 1133, 2 comma, c.c. "*contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137*".

Dal tenore letterale della norma, si può dedurre che non sussista alcun rapporto di pregiudizialità tra i due tipi di azioni. In sostanza non è obbligatorio ricorrere all'assemblea prima di iniziare un'azione giudiziale, che può essere proposta immediatamente, anzi, l'art. 1133 c.c. sembra ammettere il ricorso immediato al tribunale senza imporre una preventiva denuncia all'assemblea (cfr. Cass. n. 960/1977; Cass. n. 804/1974). Peraltro, l'esperimento del ricorso all'autorità giudiziaria si ritiene abbia carattere assorbente, escludendo dunque il ricorso all'assemblea (Cass. n. 2353/1950).

In merito alla tempistica e alla modalità di attivazione del ricorso all'assemblea si reputa che lo stesso non sia soggetto ad alcun termine di decadenza e che vada presentato per iscritto all'amministratore, il quale è tenuto a convocare l'assemblea per decidere al riguardo; il ricorso potrebbe provenire sia dal singolo condomino che dallo stesso amministratore che voglia sollecitare l'intervento assembleare per vedere ratificato il proprio operato (Cass. n. 4437/1985; Cass. n. 3024/1975). Riguardo al ricorso giudiziale, l'art. 1133 c.c. richiama espressamente i termini previsti dall'art. 1137 c.c. in materia di impugnazione delle delibere assembleari: il condomino che ritiene il provvedimento dell'amministratore illegittimo potrà pertanto ricorrere nei modi indicati da tale ultima disposizione, entro trenta giorni dalla sua adozione e/o comunicazione, per sentirne dichiarare l'annullamento.

Una precisazione è d'obbligo: anche per i provvedimenti dell'amministratore, come per l'impugnazione delle delibere assembleari, vale la distinzione tra nullità e annullabilità.

Così un provvedimento che lede *"i diritti dei condomini sulla cosa comune, sarebbe comunque affetto da nullità assoluta e la deducibilità di tale nullità davanti al giudice non è soggetta al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 c.c., il quale opera per la diversa ipotesi di provvedimento meramente annullabile per vizi formali"* (così, ex multis, Cass. n. 12851/1991).

Occorre rilevare, infine, come tutti i provvedimenti dell'amministratore, tanto quelli nulli quanto quelli annullabili (fatta eccezione per i casi di palese eccesso di potere o di illiceità penale), possono essere ratificati dall'assemblea, in un momento successivo.

In tal caso, per qualsiasi contestazione sulla "sanatoria" operata dall'assemblea condominiale, sarà necessario proporre impugnazione avverso la delibera assembleare e non più contro il provvedimento dell'amministratore.

2.4. **Pror**

a

ti

o

dei poteri dell'amministratore

L'incarico di amministratore ha la durata di un anno e alla scadenza si intende rinnovato per uguale durata come disposto dall'art. 1129, comma 10, c.c., novellato dalla riforma, ferma restando la possibilità per l'assemblea condominiale di disporre la revoca in ogni momento.

Alla fine del mandato di gestione, ovvero in caso di revoca o dimissioni, l'assemblea dovrà, quindi, deliberare sulla nomina del nuovo amministratore (o sulla conferma del precedente), secondo le maggioranze già richieste in precedenza, non modificate dalla riforma: il quorum richiesto è quello della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Tuttavia, può accadere che, per mancanza del raggiungimento del numero legale, considerato che la nomina e la revoca dell'amministratore (e, parimenti, la conferma) rientrano tra le materie per le quali il legislatore richiede una maggioranza "fissa" come prevista dal quarto comma dell'art. 1136 c.c., l'assemblea non riesca a nominare, confermare o revocare l'amministratore.

Nell'eventualità in cui l'assemblea non vi provveda, le opzioni sono due: a) ogni singolo condomino ha diritto di rivolgersi all'autorità giudiziaria, affinché la stessa nomini con decreto un amministratore c.d. "giudiziale"; b) l'amministratore uscente prosegue nell'esercizio ordinario delle sue funzioni fino alla convocazione della nuova assemblea e comunque fino alla sua conferma o alla nomina di un nuovo amministratore. Nel primo caso, il ricorso per la nomina può essere presentato al tribunale competente per territorio, che decide in sede camerale, anche da un solo condomino, oltre che dall'amministratore dimissionario.

Nel secondo caso, per garantire la continuità dell'incarico dell'amministratore nell'edificio condominiale, si parla di "*prorogatio imperii*".

Per *prorogatio* si intende la prosecuzione nella carica di amministratore in via provvisoria (o *ad interim*) proprio per sottolineare una situazione provvisoria che andrà a risolversi in futuro.

Il codice si limita a disporre, nell'art. 1129 modificato dalla riforma, che al momento della cessazione dalla carica per qualsiasi ragione (dimissioni, rinuncia, revoca, ecc.), l'amministratore ha l'obbligo di "*eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*". Sembra, quindi, che lo stesso, attesa anche l'assenza di corrispettivi per lo svolgimento delle suddette attività, possa solo esercitare le operazioni ordinarie e il disbrigo degli affari correnti, non procrastinabili, poichè pregiudizievoli per il condominio, nell'attesa del passaggio di consegne al suo successore.

Sul punto, la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione ritiene, invece, che "*l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'articolo 1129 c.c. o per dimissioni, conserva ad interim i suoi poteri e può continuarli ad esercitare fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore. Ma tale principio - nell'elaborazione giurisprudenziale, in che trova propriamente la sua genesi (in difetto di esplicita enunciazione normativa) - si giustifica in ragione di*

una presunzione di conformità, di una siffatta perpetuatio di poteri dell'ex amministratore, all'interesse ed alla volontà dei condomini"(così Cass. n. 1445/1993).

Anche nei più recenti orientamenti di legittimità in materia, si afferma che: *"in tema di condominio di edifici, l'istituto della 'prorogatio imperii' - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina"*. (Cass. n. 1405/2007; Cass. n. 18660/2012; n. 14930/2013).

D'altronde proprio in considerazione del fatto che ogni singolo condomino, nel caso di inerzia dell'assemblea, possa agire per le vie legali al fine di ottenere la nomina di un nuovo amministratore, ma non lo faccia, sottolinea il fatto che effettivamente la prosecuzione provvisoria della carica sia conforme all'interesse ed alla volontà dei condomini.

Il nuovo art. 1129, comma 8, c.c. dispone, altresì, che *"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini"*.

La mancata e ingiustificata consegna della documentazione condominiale integra il reato di appropriazione indebita ex art. 646 c.p. per avere l'amministratore trattenuto un bene altrui e operato una interversione del possesso.

Ciò legittimerà il nuovo amministratore ad agire per il recupero coattivo dei documenti condominiali oltre che a proporre l'azione civile per il risarcimento del danno.

3. L'assemblea condominiale

L'altro "organo" del condominio, accanto all'amministratore, è l'assemblea.

Si tratta, praticamente, dell'organo deliberante che ha i maggiori poteri per decidere ed incidere, nel bene e nel male, sulla vita del condominio.

Per quanto una parte di giurisprudenza ritenga l'assemblea un vero e proprio organo del condominio, anche in questo caso si ribadisce che il termine viene utilizzato non in senso tecnico ma per praticità espositiva.

L'art. 1135 c.c. delinea quelle che sono le principali attribuzioni dell'assemblea condominiale: *"Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:*

- 1) *alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;*
- 2) *all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;*
- 3) *all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;*
- 4) *alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.*

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e a collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosse dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato”.

Si tratta di un'elencazione meramente esemplificativa che, come dice il primo comma dell'art. 1135 c.c., è integrata dal contenuto degli articoli precedenti. Il riferimento è alle innovazioni, alla rappresentanza processuale, ecc.

L'attività dell'assemblea viene fotografata in un documento chiamato verbale e le decisioni che essa prende sono dette deliberazioni. Come vedremo oltre, **le deliberazioni assembleari sono obbligatorie** per tutti i condomini, quindi anche per assenti e dissenzienti, fatte salve le possibilità di ricorso all'autorità giudiziaria.

Per funzionare correttamente l'assemblea deve essere convocata.

Il codice civile prevede in modo chiaro le modalità di convocazione, che lungi dall'essere chiuse in rigidi formalismi sono orientate a garantire tempi e modi idonei ad una partecipazione consapevole alla **c.d. riunione condominiale**. Una premessa è d'obbligo: le disposizioni di legge relative all'assemblea sono inderogabili.

Il regolamento condominiale (sia esso di natura contrattuale o assembleare) può solo modificare *in melius* le norme previste dalla legge.

Vediamo quali sono le norme che regolano la convocazione dell'assemblea.

L'art. 66 delle disposizioni di attuazione del c.c. dice che: *"L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art.1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perchè non ritualmente convocati. L'assemblea in seconda convocazione non tenersi nel medesimo giorno solare della prima. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date e ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi".

Prima di tutto quindi dobbiamo distinguere due tipi di assemblea: quella ordinaria e quella straordinaria.

La convocazione della prima è obbligatoria per legge e deve essere fatta ogni anno per l'attività prevista dall'art. 1135 primo comma c.c.

L'amministratore, infatti, alla fine di ogni anno è tenuto a rendere il conto della propria gestione e l'inadempimento per due anni di seguito permette ai condomini di ricorrere all'autorità giudiziaria per la sua revoca e sostituzione. Il secondo tipo di assemblea è quella straordinaria che può essere convocata dall'amministratore a propria discrezione e/o su impulso di parte ogni qual volta ce ne sia la necessità.

In secondo luogo è utile sottolineare che, quantomeno in prima istanza, l'unico soggetto legittimato a convocare l'assemblea è l'amministratore di condominio.

Ciò si evince chiaramente contenuto dal contenuto dell'art. 66 disp. att. c.c. Ai condomini è riconosciuto, in prima istanza un potere d'impulso e successivamente un vero e proprio diritto di convocare l'assemblea.

È dubbio se la richiesta dei condomini possa essere fatta anche per l'assemblea ordinaria.

In ogni caso tale richiesta deve essere presentata dal almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Trascorsi dieci giorni dalla sua presentazione e non essendo stata convocata nessuna assemblea da parte dell'amministratore, gli stessi possono provvedere ad autoconvocarla.

La procedura di convocazione, in precedenza molto snella, è stata oggetto di revisione da parte del legislatore.

Essa deve rispettare determinati parametri al fine di consentire la partecipazione di tutti i condomini.

Uno dei requisiti minimi ed inderogabili è che l'avviso di convocazione ben preciso e circostanziato (con riferimento ad ora, luogo e ordine del giorno) deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima dello svolgimento dell'assemblea.

Come si conteggiano questi giorni?

Secondo il parere della giurisprudenza i cinque giorni liberi devono essere conteggiati dal deposito nella cassetta postale del condomino dell'avviso di giacenza di un plico presso l'ufficio postale.

Così, qualora l'avviso di convocazione fosse consegnato, dall'amministratore alle poste, il giorno 1 e l'avviso di giacenza depositato nella cassetta delle lettere il giorno 2, è da tale ultima data che va considerato il termine di cinque giorni.

L'assemblea per essere valida potrà essere svolta (in prima convocazione) il successivo giorno 7 non computandosi nei termini di cui all'art. 66 disp. att. c.c. il giorno di svolgimento della riunione.

Prosegue la norma dettando modalità ben precise attraverso le quali eseguire la notifica di convocazione.

Bisogna chiedersi, a questo punto, a chi dovrà essere indirizzato l'avviso.

La risposta corretta, che poi è anche la più ovvia, è che l'avviso di convocazione deve essere inviato al condomino.

Chi è il condomino? Per condomino dobbiamo intendere il proprietario del piano o della porzione di piano facente parte del condominio.

Un avviso di convocazione dell'assemblea dovrà quindi essere inviato al proprietario dell'appartamento.

Che cosa succede se un soggetto appare il proprietario ma in realtà non lo è? Si pensi ad una coppia di coniugi in cui il marito si comporti da proprietario ma in realtà l'appartamento sia intestato alla moglie.

È il caso del **c.d. condomino apparente** che fino alla nota sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, n. 5035/2002, imperversava in materia condominiale.

A dire il vero, come dice espressamente la summenzionata decisione, il principio dell'apparenza non trova applicazione in materia di azione giudiziaria contro il condomino apparente.

Ciò perché nei registri immobiliari vi è piena pubblicità della proprietà dell'immobile sicché non possano sorgere dubbi in merito al soggetto titolare dell'unità immobiliare.

Come dice la stessa Corte, però, *"le esigenze di celerità, praticità e funzionalità, addotte a giustificazione dell'applicazione dell'istituto dell'apparenza del diritto, valgono per l'ipotesi non contenziosa del rapporto, quando, cioè, l'apparente condomino non solleva alcuna contestazione"* (così Cass. SS.UU. n. 5035 del 2002).

È anche vero che questa sentenza aveva ad oggetto il pagamento degli oneri condominiali e non quello dell'avviso di convocazione.

Tuttavia, quantomeno laddove un regolamento di condominio imponga ai condomini di comunicare all'amministratore le variazioni di indirizzo cui recapitare gli avvisi, la proprietà dell'unità immobiliare, ecc., a rigor di logica nulla potrebbe essere imputato all'amministratore che invia un avviso in modo errato.

Negli altri casi la situazione andrebbe giudicata in relazione alla concreta fattispecie valutando la diligenza dell'amministratore nello svolgimento del suo incarico.

Appurate tempistica e adempimenti utili alla corretta individuazione del destinatario dell'avviso, bisogna capire **come si svolge un'assemblea di condominio**.

In primo luogo è utile fare una distinzione tra prima e seconda convocazione. La legge prevede nell'ambito della convocazione dell'assemblea condominiale la possibilità di due distinte convocazioni della stessa riunione.

Il fine è quello di razionalizzare i tempi e diminuire i *quorum* deliberativi laddove la prima volta l'assemblea non si sia svolta perché andata deserta.

In questo caso è possibile prevedere una seconda che cada entro 10 giorni dalla prima relativa alla medesima deliberazione.

La prassi vuole che per le maggiori facilità di deliberazione, la seconda convocazione sia considerata la vera e propria assemblea. Ciò non toglie, però, che i cinque giorni liberi vanno contati in relazione alla prima convocazione.

In relazione alle differenze tra le due convocazioni, vediamo cosa dice l'art. 1136 c.c.:

"L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore”.

Facciamo un esempio: in un condominio con 12 partecipanti, affinché l'assemblea di prima convocazione possa ritenersi valida devono essere presenti 8 condomini su 12 che rappresentino almeno 666,6 millesimi. In questa convocazione per l'approvazione del rendiconto servirà una maggioranza di 500 millesimi e 5 partecipanti. In seconda convocazione affinché l'assemblea possa deliberare su tutte le materie per le quali non è richiesta una maggioranza ad hoc (come per il rendiconto) basta la presenza di 4 condomini su 12 e di 333,3 millesimi. Si capisce che la differenza non è da poco e perché oramai è prassi che la seconda convocazione sia quella in cui si svolge sempre l'assemblea.

Riepilogando: l'amministratore decide di (o viene sollecitato a) convocare un'assemblea condominiale. Invia, nei termini di legge, a tutti i condomini l'avviso di convocazione e questi si presentano per la seconda convocazione. Una volta presenti i condomini l'amministratore apre il verbale e i presenti nominano un presidente che sceglie un segretario, che a questo punto si

occuperà della redazione del verbale. Gli stessi verificano la regolare convocazione di tutti i partecipanti al condominio e passano a trattare dei **punti all'ordine del giorno (c.d. o.d.g.)**. Questo altro non è che l'elenco degli argomenti di cui si discuterà in assemblea.

Esso deve essere già presente nell'avviso di convocazione al fine di permettere ai vari condomini di arrivare preparati alla riunione. Se si tratta di assemblea ordinaria l'o.d.g. è in parte già previsto dalla legge (nomina o revoca amministratore, approvazione rendiconto preventivo, ecc.). Per tutti gli altri punti decide l'amministratore, pertinenza e necessità. La richiesta di convocazione formulatagli dai condomini non lo vincola a seguire quanto chiesto in relazione ai punti all'o.d.g. che gli stessi vorrebbero discutere, pur essendo di fatto consigliabile.

Adempite tutte queste incombenze di carattere burocratico e passati alla discussione vera e propria, in relazione ad ogni singolo punto posto all'attenzione dell'assemblea bisogna verificare quale sia il quorum richiesto dalla legge affinché la deliberazione possa ritenersi valida.

Nel corso di questa trattazione abbiano indicato in relazione ai singoli argomenti gli specifici quorum richiesti dalla legge ai fini di una deliberazione.

Nello svolgimento dell'assemblea, pertanto, dopo ogni singola discussione dovrà mettersi ai voti la relativa decisione.

Il presidente, quindi, concluse le operazioni di voto dovrà verificare se la deliberazione sia stata adottata con le maggioranze prescritte dalla legge.

In mancanza dovrà ritenere non approvata la proposta (es. di innovazione) messa ai voti.

Alcune sentenze richiedono che in relazione ad ogni singolo punto all' o.d.g. sul quale si sia votato debbano essere ben chiari i nominativi dei condomini e i millesimi di riferimento.

Ciò per una verifica immediata della validità della votazione (Cass. n.10329/1998).

Naturalmente una volta costituita l'assemblea e riportati i nominativi dei condomini ed i millesimi di riferimento ai fini della validità della costituzione, non sarà necessario ripeterli per ogni singola votazione presa all'unanimità dei presenti.

4. Il consiglio dei condomini

Già prima dell'entrata in vigore della riforma molti regolamenti di condominio, nell'assenza di previsioni nel codice civile e nelle disposizioni di attuazione, soprattutto nelle compagini di grosse dimensioni, unitamente alle tradizionali articolazioni attraverso cui il condominio agisce (amministratore

e assemblea) prevedevano l'istituzione di un "consiglio di condominio", con compiti consultivi e di controllo.

Recependo le indicazioni della giurisprudenza e della prassi, la l. n. 220/2012 ha riconosciuto espressamente tale figura, prevedendo, al secondo comma dell'art. 1130-bis c.c., che *"l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo"*. Il riferimento alle unità immobiliari, nella laconicità della norma, sembra slegare l'esistenza del consiglio dal numero dei condomini, tuttavia, si ritiene che la reale intenzione del legislatore, inquadrata nel contesto normativo complessivo, sia quella di consentire l'istituzione del consiglio solamente nei condomini con almeno dodici partecipanti.

In merito alle funzioni, il Consiglio dei condomini è un organo del condominio, nel senso tecnico del termine, con prevalenti compiti consultivi e di controllo.

Molto spesso, infatti, l'istituzione di tale organo collegiale risponde alla necessità di dare un supporto all'amministratore nello svolgimento del proprio mandato, coadiuvandolo e fungendo da punto di raccordo tra lo stesso e i singoli condomini, facendo da filtro alle singole esigenze, proposte o lamenti, ma anche di svolgere una funzione consultiva e di stimolo in favore dell'assemblea, per il tramite di propri pareri, nonché di controllare che la gestione condominiale e il relativo operato dell'amministratore vengano effettuati nel pieno interesse della collettività.

Un esempio chiarirà la portata di questi concetti. Si pensi, all'ipotesi in cui l'assemblea decida di effettuare dei lavori di manutenzione di rilevante entità, demandando, con deliberazione, all'amministratore i criteri di scelta della società appaltatrice. Al fine di aiutare il professionista nella scelta della stessa, nonché di controllarne l'operato e la piena trasparenza dei criteri di selezione, è possibile che tale attività venga demandata al Consiglio, il quale, seppur la scelta finale e la firma del contratto spettano sempre ai poteri di esecuzione dell'amministratore fissati dall'art. 1130 c.c., potrà servire a coadiuvare e agevolare le operazioni, appianare eventuali divergenze e, soprattutto, esercitare un controllo, sia nelle fasi delle trattative che in quelle esecutive.

I compiti del Consiglio, inoltre, nell'attività di collaborazione della gestione condominiale potranno spingersi anche nella richiesta di convocazione dell'assemblea per approfondire eventuali questioni non esaminate o emerse successivamente, il tutto nell'esclusivo interesse dell'intero condominio.

Relativamente al *quorum* richiesto per l'istituzione del Consiglio e dei singoli consiglieri, la deliberazione deve essere adottata dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, mentre il numero dei componenti del consiglio è stabilito dall'assemblea, ma in caso di condomini con almeno 12 unità immobiliari, secondo l'espresso dettato legislativo, non può essere inferiore a 3. Quanto alla durata dell'incarico, il consiglio può intendersi sia istituito a tempo indeterminato, sia, al pari dell'amministratore, durare in carica un anno, con *prorogatio* della carica per i consiglieri uscenti, in caso di impossibilità di rielezione per mancanza del *quorum*.

In ogni caso, sarà il regolamento del condominio a contenere la disciplina relativa al Consiglio dei condomini ovvero, in caso contrario, l'assemblea, la quale, oltre ad istituirlo con propria deliberazione, provvederà a delinearne i compiti, i poteri e l'eventuale durata.

Ad ogni modo, il consiglio non potrà in nessun caso esercitare poteri attribuiti per legge all'assemblea; sul punto, gli artt. 1138 c.c. e 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile vietano espressamente al regolamento di condominio di derogare alle norme relative alle attribuzioni dell'assemblea.

5. Il ruolo del singolo condomino

Il sistema giuridico condominiale si manifesta con la struttura tipica della democrazia partecipativa, con una netta separazione dei poteri, tra la funzione deliberativa esercitata dall'assemblea e quella esecutiva attribuita all'amministratore. Il legislatore del 1942, tuttavia, sancendo da un lato la centralità dell'assemblea e dell'amministratore, quali organi deliberati ed esecutivi, ha ritenuto necessario concedere anche ai condomini importanti poteri e conferire rilevanza ai loro atti, in grado di influenzare la vita condominiale.

Si è visto, infatti, come due condomini, che rappresentino almeno 1/6 del valore millesimale dell'edificio, possano richiedere la convocazione dell'assemblea. È possibile che un gruppo di condomini sia nominato in ausilio all'operato dell'amministratore. Tuttavia, anche al di fuori delle ipotesi di intervento collettivo, il legislatore ha conferito ai *condomini uti* singoli importanti poteri all'interno della compagine condominiale, affidando ai singoli partecipanti un ruolo attivo, uscito ulteriormente rafforzato a seguito della riforma, sia per quanto concerne le proprie unità immobiliari, sia in merito ai diritti quali condomini, alla gestione dei beni comuni e all'eventuale reazione all'inerzia del mandatario nel caso di onere di convocazione della riunione di condominio.

In primo luogo, quindi, secondo il nuovo art. 1122 c.c., il condomino è tenuto a rispettare norme e regolamenti al fine di permettere l'utilizzo del bene comune nella stessa misura a tutti gli altri partecipanti al condominio. Potrà godere della propria unità immobiliare ed eseguire tutte quelle opere che ritiene più opportune senza che ciò rechi danno alle parti comuni (art. 1122 c.c.).

Una delle innovazioni più importanti è, inoltre, il diritto di informativa, sancito dal nuovo punto 9 dell'art. 1130 c.c. che prevede, tra le attribuzioni dell'amministratore, quella di *"fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso"*.

Si è in presenza di un fondamentale diritto, attribuito al singolo condomino (e ad un corrispondente obbligo dell'amministratore), di chiedere ed ottenere informazioni rilevanti in merito alla condizione economica del condominio e degli altri condomini nonché alla situazione delle cause in corso. Così disponendo, il legislatore della riforma è intervenuto sul tema molto delicato del diritto all'informazione, incidente anche sotto il profilo della tutela della privacy, muovendosi nel solco segnato dalla pacifica giurisprudenza che ha sancito fermamente il diritto di ogni condomino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti degli altri condomini nei confronti della collettività condominiale.

Il nuovo art. 1130 si spinge anche oltre, sancendo, altresì, che l'inosservanza dell'obbligo di informazione sia considerata una delle "gravi irregolarità" per le quali è prevista finanche la revoca dell'amministratore (art. 1129, 11 comma, cc.).

Rilevano, inoltre, gli importanti poteri d'impulso del condomino, il quale, nei casi di inerzia dell'assemblea potrà chiedere all'autorità giudiziaria la nomina dell'amministratore o nei casi di "cattiva gestione" la revoca del professionista (art. 1129 c.c.).

Altro profilo in cui la riforma ha inteso intervenire nell'ambito della posizione del singolo, al fine di rafforzare la sua partecipazione alla vita condominiale, attiene alla convocazione dell'assemblea.

L'art. 5 della legge n. 220/2012 ha modificato, infatti, l'art. 1120 c.c., aggiungendo al terzo comma che *"l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma"*, ovvero quelle attinenti alle opere e agli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, all'eliminazione di barriere architettoniche, al consumo energetico degli edifici, alla realizzazione di parcheggi, alla produzione di energia mediante *"l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili"* nonché all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione

radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.

Infine, l'art. 1134 c.c., recente riformato, limita il campo d'azione del singolo alle situazioni d'urgenza, disponendo che *"il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente"*. Per chiarire la portata applicativa della disposizione codicistica, occorre, quindi, comprendere il concetto d'urgenza.

È chiaro che, in linea generale, una spesa è urgente quando la sua effettuazione in ritardo possa causare dei danni o dei disagi. È altrettanto evidente che questo concetto, alquanto generico, non permetta una classificazione standard e vada verificato di volta in volta. A tal proposito, la Suprema Corte di Cassazione ha affermato che: *"l'accertamento dell'urgenza, come tutti gli accertamenti dei fatti di causa, compete poi al giudice di merito, le cui valutazioni al riguardo non sono censurabili con il ricorso per cassazione, se adeguatamente motivati"* (Cass. n. 4364/2001).

6. Il condominio e la privacy

Sia l'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni che l'assemblea, quale organo deliberante, nella gestione pratica del condominio si trovano a dover trattare una serie di dati sensibili, imputabili ai condomini.

Dopo l'approvazione della l. n. 675/1996 e successive modificazioni (c.d. "legge sulla privacy") sono sorti una serie di interrogativi, in particolare circa la liceità: da parte dell'amministratore di richiedere la copia degli atti notarili per verificare l'effettivo diritto di partecipazione all'assemblea condominiale; di comunicare al condomino richiedente l'elenco dei proprietari di singole unità immobiliari; di redigere e comunicare ai condomini i prospetti contabili con le relative posizioni attive e passive, ecc.

Analogamente, per l'assemblea ci sono delle regole da seguire per non incappare in violazioni della privacy, come, ad esempio, quelle relative alla partecipazione alle riunioni della stessa, anche in virtù del novellato art. 67 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, che sancisce il diritto dei condomini a partecipare all'assemblea anche per mezzo di un delegato che può essere esterno al condominio, ovvero la possibilità di redigere appositi verbali elencanti i punti di criticità sull'operato dell'amministratore uscente.

Le suddette questioni hanno richiesto, nel tempo, l'intervento del Garante per la protezione dei dati personali e della giurisprudenza.

In merito al trattamento dei dati personali, il Garante, con parere del 18 maggio 2006, ha affermato che *"la legge sulla privacy non pone ostacoli all'applicazione delle norme del codice civile riguardanti il condominio degli*

edifici, sottolineando comunque la necessità che vengano raccolti e utilizzati solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà. I condomini devono infatti essere considerati come contitolari di un medesimo trattamento e in quanto tali hanno il diritto di accedere e di ricevere le informazioni riguardanti l'amministrazione e il funzionamento del condominio".

Relativamente, alle perplessità sulla partecipazione di elementi esterni al condominio durante l'assemblea, il Garante ha chiarito che tecnici e consulenti possono partecipare all'assemblea per il tempo necessario all'espletamento di quanto richiesto e restare presenti solo con il consenso unanime dei partecipanti. L'unanimità è richiesta *ab origine* per la partecipazione di "uditori" completamente estranei al condominio. Allo stesso modo la videoregistrazione è consentita solo con il consenso di tutti i condomini presenti.

Infine, nel caso di appositi verbali redatti dall'assemblea dei condomini nei confronti dell'amministratore uscente, la giurisprudenza della S.C. si è espressa favorevolmente, respingendo la richiesta di risarcimento per diffamazione avanzata dall'amministratore contestato e affermando che il fatto che i condomini esprimano formalmente, redigendo apposito verbale, propri dubbi e perplessità rispetto ad alcune azioni svolte dal precedente amministratore, non violerebbe la normativa sulla privacy, prevalendo invece il principio di trasparenza nei rapporti inerenti l'amministrazione delle cose comuni dello stabile (Cass. n. 1593/2013).

6.1. **L'intervento del Garante**

Alla luce delle innovazioni subite negli ultimi anni in materia di privacy all'interno del condominio e dei principi fissati con la riforma n. 220/2012, considerata la moltiplicazione delle questioni inerenti i rapporti tra il condominio e la tutela dei dati personali, si è reso necessario un intervento decisivo da parte del Garante al fine di chiarire i dubbi relativi alla normativa e consentire un più sereno svolgimento e funzionamento della gestione condominiale.

A tale scopo, è stata predisposta la guida "Il condominio e la privacy" che prende in considerazione le ipotesi e i dubbi che più frequentemente emergono nella vita condominiale, dall'assemblea all'accesso agli archivi, dalle comunicazioni ai rapporti con l'amministratore, sino alle norme relative al c.d. "condominio digitale", tenendo conto delle novità introdotte dalla riforma e delle risposte a molti dei quesiti pervenuti al Garante in merito alla corretta applicazione delle nuove norme, fissando dei principi di massima

con lo scopo di facilitare ed equilibrare il dialogo tra gli abitanti del condominio.

6.2. **Il vademecum**

Il manuale del Garante della privacy affronta i temi più caldi in materia di trattamento dei dati personali, prevedendo una sorta di vademecum contenente vere e proprie "regole di comportamento" per la corretta applicazione della normativa in condominio. Il testo fornisce, infatti, chiare indicazioni sulle azioni da predisporre in situazioni critiche, al fine di contemperare le opposte esigenze di tutela della privacy dei condomini con quelle della corretta gestione dell'attività condominiale ed è suddiviso in otto parti: l'amministratore; l'assemblea; la bacheca condominiale; la gestione trasparente del condominio; la videosorveglianza; il condominio digitale; il diritto di accesso ai propri dati e altri diritti; ulteriori chiarimenti. Di seguito le principali regole fissate nel vademecum:

- L'amministratore: in genere nominato "responsabile del trattamento dei dati personali" col fine di contemperare le esigenze di riservatezza con quelle della trasparenza, può trattare i dati personali dei condomini nei limiti delle finalità di gestione ed amministrazione (dati anagrafici, indirizzi, numeri telefonici e indirizzi di posta elettronica, se già indicati in elenchi pubblici o forniti direttamente dal condomino, fermo restando che il loro utilizzo deve essere basato sulle regole del buon senso; i dati sensibili, sanitari o giudiziari, indispensabili per l'amministrazione del condominio). Ove i dati riguardino terze persone, queste devono essere informate sulle finalità e le modalità del trattamento stesso. Infine, l'amministratore ha l'obbligo di: conservazione della documentazione (cartacea o telematica) inerente i condomini; predisposizione delle misure di sicurezza per proteggere i dati sensibili; comunicazione ai condomini dei propri dati anagrafici e professionali che vanno portati a conoscenza della collettività condominiale mediante affissione nel condominio;
- L'assemblea: nel vademecum è stabilito che, laddove all'assemblea partecipino terzi (tecnici e consulenti chiamati per fornire consulenza su apposite questioni), costoro possono rimanere il tempo utile per trattare quel determinato punto, per cui è richiesto l'inserimento della loro presenza nell'ordine del giorno. L'assemblea, inoltre, può essere registrata con il consenso informato di tutti i partecipanti e le registrazioni vanno custodite;

- La bacheca condominiale: il vademecum fissa i limiti alle affissioni nella bacheca, nella quale, secondo il Garante, non possono essere affisse comunicazioni inerenti i dati personali dei singoli condomini; né i verbali di assemblea per i condomini assenti, né le comunicazioni riguardanti la morosità di uno o più condomini;
- La gestione trasparente del condominio: in tema di trasparenza, la guida prevede, da una parte, il dovere dell'amministratore di comunicare i dati dei condomini morosi, ai creditori che ne facciano richiesta; di aprire un conto corrente (postale o bancario) intestato al condominio dove transiteranno le somme percepite a qualsiasi titolo per conto dello stesso; dall'altra, il diritto di ogni condomino di conoscere le informazioni e i dati raccolti che lo riguardano oltre alle spese e agli inadempimenti degli altri condomini, ovviamente riguardanti l'ambito condominiale, nonché di prendere visione ed estrarre copia del rendiconto periodico redatto dall'amministratore;
- La videosorveglianza: in merito all'installazione delle videocamere di sorveglianza per il controllo delle aree comuni, il manuale riporta gli obblighi della normativa sulla privacy (appositi cartelli di segnalazione; conservazione delle registrazioni per un periodo di tempo limitato; ripresa delle sole aree comuni; ecc.) disponendo che l'installazione degli apparecchi debba essere deliberata dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio. Alle videocamere sono equiparati i videocitofoni che, ove riguardanti le aree comuni, seguono, per analogia, le stesse regole;
- Il condominio digitale: in merito all'obbligo dell'amministratore di attivare, su richiesta dell'assemblea che delibera con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti la metà del valore dell'edificio, un sito internet che consenta a tutti i condomini la possibilità di consultare ed estrarre copie in formato digitale dei documenti previsti nelle delibere assembleari, il vademecum stabilisce che le modalità di diffusione dei contenuti sul sito debbano rispondere ai requisiti di necessità e proporzionalità del trattamento, laddove riguardino i dati personali dei condomini;
- Diritto di accesso ai propri dati ed altri diritti: previa domanda all'amministratore, è sancito il diritto di ciascun condomino (o di chi vi abbia interesse) di accedere esclusivamente ai dati che lo riguardano. Il condomino ha diritto, inoltre, all'aggiornamento, alla rettifica o all'integrazione dei dati a lui inerenti, oltre che di chiederne la trasformazione, il blocco o la cancellazione ove trattati contro la legge;
- Ulteriori chiarimenti: il vademecum dedica la parte finale ai casi in cui il trattamento dei dati personali può essere effettuato senza il consenso degli interessati, ovvero nei casi specifici previsti da un

obbligo di legge o quando è necessario adempiere a determinati obblighi contrattuali (ex art. 24 del Codice della privacy). È sempre richiesto, invece, il consenso dell'interessato per comunicare i suoi dati personali a terzi. Non rientrano, infine, tra le questioni assoggettate al Codice della privacy, le comunicazioni che rispondono a finalità personali, come quelle tra vicini di casa.

6.3. **Videosorveglianza: le telecamere in condominio**

La **videosorveglianza all'interno degli edifici condominiali**, in assenza di precise previsioni legislative, ha rappresentato per molto tempo uno degli **argomenti maggiormente dibattuti** in seno alla giurisprudenza.

In nome del diritto alla privacy, si è assistito, infatti, per anni ad arresti, **oscillanti tra un completo divieto** di installazione di apparecchiature in grado di osservare e riprendere le parti comuni dell'edificio, in quanto costituenti "*lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza*" (Trib. Milano n. 4164/1992), **un divieto ristretto al singolo condomino** quando non vi è alcuna proporzionalità tra la garanzia di sicurezza e la violazione della privacy (Trib. Nola 3.2.2009), sino **all'ammissibilità, consentita all'assemblea condominiale** tramite l'adozione di una delibera a maggioranza (Cass. n. 5591/2007; Cass. n. 71/2013; Trib. Varese n. 1273/2011; Trib. Roma n. 7106/2009), ed **estesa anche al condomino ut i**

singolo che abbia installato telecamere sulle aree comuni per ragioni di sicurezza, il quale "*non commette il reato di cui all'art. 615-bis c.p. - anche laddove le riprese - sono effettuate contro la volontà dei condomini*" (Cass. n. 44156/2008).

In questo quadro di **incertezze interpretative** sulla legittimità o meno dell'installazione e dell'uso delle telecamere all'interno del condominio, è intervenuto, con provvedimento dell'8 aprile 2010, **il Garante della Privacy sollecitando un intervento normativo.**

Il vuoto normativo, infine, è stato colmato dalla **riforma del condominio**, l. n. 220/2012, che, per la prima volta si è occupata degli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, attraverso il **nuovo art. 1122-ter**. Con tale disposizione, il legislatore ha **disciplinato la liceità dell'installazione degli impianti da parte dell'assemblea** del condominio, prevedendo anche che il *quorum* per la validità delle

deliberazioni adottate dall'assemblea sia "la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136", ovvero un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** e almeno la metà del valore dell'edificio.

Una volta deliberata l'installazione, con le maggioranze richieste *ex lege*, le modalità e l'acquisizione delle riprese degli spazi condominiali dovranno **rispettare, ovviamente, le indicazioni dettate dal Codice della privacy** e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza.

Tali indicazioni sono state predisposte e pubblicate dal Garante stesso nell'apposita guida "Il condominio e la privacy", tenendo ben distinte **le ipotesi in cui sia il condominio nel suo complesso** a decidere di dotarsi di un sistema di videosorveglianza per le aree comuni, **da quelle in cui le riprese vengono effettuate dai singoli condomini** negli spazi esterni alla loro unità immobiliare:

➤ **Impianti condominiali**

Quando è l'assemblea condominiale a decidere di installare le telecamere per il controllo delle aree comuni, gli obblighi da rispettare sono i seguenti: segnalazione della presenza dell'impianto di videosorveglianza con **appositi cartelli**; conservazione delle registrazioni per un periodo limitato di tempo, di regola non superiore alle **24-48 ore** (salvo necessità di tempi ulteriori, previa richiesta al Garante); **ripresa esclusiva delle aree comuni** (accessi, garage, ecc.), evitando, possibilmente i luoghi circostanti e i particolari che non risultino rilevanti (strade, esercizi commerciali, altri edifici, ecc.); **protezione dei dati raccolti** con idonee e preventive misure di sicurezza che ne consentano l'accesso alle sole persone autorizzate (titolare, responsabile o incaricato del trattamento dei dati);

➤ **Impianto del singolo condomino**

Quando l'installazione dell'impianto video è effettuata da persone fisiche (al fine di sorvegliare la propria unità immobiliare, o comunque a fini esclusivamente personali), se le immagini non vengono né comunicate a terzi né diffuse, la questione non rientra tra le norme dettate dal Codice della privacy. Tuttavia, il Garante si è occupato di **indicare una serie di regole** da rispettare, affinché le installazioni "private" vengano effettuate nel rispetto delle disposizioni in tema di responsabilità civile e sicurezza dei dati onde evitare di incorrere in illeciti. Così, il singolo condomino: **non sarà obbligato a segnalare** la presenza del sistema di videosorveglianza con apposito cartello, ma sarà tenuto a **installare le telecamere in modo tale**

da riprendere esclusivamente il proprio spazio privato: l'angolo di ripresa dovrà, quindi, essere limitato alla porta di casa e non a tutto il pianerottolo o alla strada, oppure al proprio posto auto e non a tutto il garage, ecc.

Alle medesime disposizioni vigenti per i sistemi di videosorveglianza, **soggiacciono i videocitofoni** e qualsiasi altra apparecchiatura che rilevi immagini o suoni, anche tramite registrazione.

Nel caso di **mancato rispetto** di queste prescrizioni, in aperta violazione del Codice della Privacy, sia il singolo che il condominio nel suo complesso potranno **incorrere nell'applicazione delle sanzioni sia civili che penali** collegate alla lesione della sfera privata degli interessati (art. 161 e ss. Codice privacy), oltre ovviamente all'eventuale risarcimento danni ai singoli soggetti danneggiati.

Quanto al **valore probatorio**, le riprese video effettuate in ambito condominiale, sia dal singolo condomino che dal condominio nel suo complesso, sono da considerarsi **mezzi di prova legittimi** (Cass. n. 28554/2013). Per la giurisprudenza più recente, infatti, le videoregistrazioni costituiscono *"una prova documentale, la cui acquisizione è consentita ai sensi dell'art. 234 c.p.p. essendo inoltre irrilevante che siano state rispettate o meno le istruzioni del Garante per la protezione dei dati personali, poiché la relativa disciplina non costituisce sbarramento all'esercizio dell'azione penale"* (cfr., ex multis, Cass. n. 6813/2013; n. 28554/2013).

V-

IL CONDOMINIO E L'AUTORITÀ GIUDIZIARIA

1. Le liti attive e passive del condominio

Può accadere che in relazione alle parti comuni dello stabile sorgano dei contenziosi che giungano davanti all'autorità giudiziaria. **Quando è il condominio a promuovere l'azione legale** si parlerà di **liti attive**. Viceversa **quando il condominio dovrà difendersi dalle pretese di terzi parleremo di liti passive**.

Una precisazione è obbligatoria. In entrambi i casi il soggetto contraddittore del condominio potrebbe anche essere uno dei condomini.

Come per le questioni extra-giudiziali, anche nel campo del contenzioso giudiziario esistono ben precise competenze divise tra amministratore e assemblea.

Ciò significa che vi saranno dei casi nei quali l'amministratore potrà procedere d'ufficio e altre circostanze in cui dovrà riferire all'assemblea per le opportune prese di posizione.

Il mancato rispetto delle competenze assembleari può portare alla revoca dell'amministratore.

Andiamo ora a delineare, nell'ambito delle liti attive e passive, quali sono le **materie di competenza dell'amministratore e quali quelle dell'assemblea**.

L'art. 1131 c.c. recita: "*Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (art. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni*".

Il primo comma delinea il **potere dell'amministratore di agire in giudizio (c.d. liti attive)**.

Egli, *in primis*, potrà farlo in tutte quelle circostanze previste nell'art. 1130 c.c. (relativo alle attribuzioni).

Per esemplificare: l'amministratore sarà competente ad iniziare un'azione di danno temuto contro i confinanti (o contro gli stessi condomini) laddove sia necessario farlo a tutela degli interessi comuni o ancora ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito avverso i condomini morosi.

La legittimazione ad agire è estesa a quei casi previsti dal regolamento di condominio ed a quelli in cui sia stata l'assemblea a dargli mandato.

In questo caso i *quorum* richiesti sono: maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno 500 millesimi (art. 1136, quarto comma, c.c.).

Una volta iniziata l'azione, e fatte salve le transazioni o altre cause di estinzione della lite, si dovrà ritenere l'amministratore legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio.

Ciò per quanto concerne quelle liti in cui il condominio è parte attiva.

Per le liti c.d. passive, cioè quelle in cui il condominio è chiamato in causa, l'amministratore può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Ci si è posti il problema di individuare il **limite della legittimazione passiva**, anche in considerazione del fatto che i commi terzo e quarto dell'art. 1131 c.c. prevedono un diverso comportamento in caso di atti esorbitanti le sue attribuzioni.

L'orientamento maggioritario della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione ha interpretato estensivamente il dettato normativo affermando che *"la rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal alto passivo, ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 c.c., non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardano le parti comuni dell'edificio"* (così Cass. n. 5203/1986; n. 8286/2005).

Alla luce di questo orientamento i commi terzo e quarto vedono notevolmente ridotto il loro campo applicativo. Comunque, è buona norma che ogni qual volta gli venga notificato un atto giudiziario o un provvedimento amministrativo, l'amministratore predisponga tutte le più opportune difese ma che allo stesso tempo convochi nel più breve tempo possibile un'assemblea al fine di far prendere all'assise la decisioni ritenute più opportune.

Alla luce di quanto detto se ne deduce, quanto meno fermandosi ad una lettura del dettato normativo, che i **poteri dell'amministratore** in relazione alla legittimazione giudiziaria siano **molto più estesi per le liti c.d. passive che per quelle attive**.

Chiarito ciò, vale la pena concentrare l'attenzione su tre tra le tematiche più ricorrenti e delicate:

- il procedimento d'ingiunzione contro il condomino moroso;
- il dissenso rispetto alle liti da parte del singolo condomino;

- l'impugnazione delle delibere assembleari.

2. Il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso

Recita il **primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.**: *"Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi"*.

La norma citata completa e rende attuale il disposto dell'art. 1130, primo comma n. 3, c.c. che impone all'amministratore di *"riscuotere i contributi [...] per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"*.

Si tratta del **c.d. decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo**.

È uno strumento particolarmente incisivo. Si tratta di una disposizione prevista *ad hoc* per il condominio, supplementare e distinta da quelle contenute nel codice di procedura civile.

Per quanto, infatti, la giurisprudenza abbia esteso il concetto di prova scritta sulla quale è possibile fondare una domanda d'ingiunzione, il credito condominiale gode di una tutela specifica. Le ragioni sono varie. Certamente rileva il fatto che il pagamento ritardato delle quote condominiali incide sulla regolare conservazione delle parti comuni, nonché sull'erogazione dei servizi comuni.

Soggetto legittimato ad agire è l'amministratore di condominio.

Si tratta di uno di quei casi, contemplati dall'art. 1131, primo comma, c.c., in cui l'amministratore potrà agire in giudizio senza il preventivo assenso dell'assemblea.

È importante sottolineare, ad ulteriore dimostrazione della particolare attenzione data dal legislatore al recupero del credito condominiale, che si tratta di una norma imperativa.

In sostanza, il regolamento di condominio (sia esso assembleare o contrattuale) non potrà derogare a quanto previsto dall'art. 63, primo comma, disp. att. c.c. (si veda art. 72 disp. att. c.c.).

Per iniziare il procedimento monitorio è necessario che l'assemblea abbia approvato un piano di ripartizione e naturalmente lo stato di morosità del condomino.

È indifferente che la ripartizione sia quella preventiva o quella consuntiva.

Essa funge da riconoscimento del debito. In questo modo, pertanto il condominio sarà titolare di un **credito certo** (in quanto approvato

dall'assemblea), **liquido** (perché determinato nel suo ammontare) **ed esigibile** (poiché lo stato di morosità fa maturare le quote dovute).

Una recente pronuncia della Cassazione, resa nel settembre 2008 (la n. 24299) ha confermato quanto appena detto.

Il Supremo Collegio va oltre ritenendo che il rendiconto preventivo non sia soggetto a scadenza giunti alla fine dell'anno d'esercizio.

Per i giudici di legittimità, infatti, questo principio "*renderebbe impossibile la riscossione degli oneri - e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio - per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte dell'assemblea*".

È evidente, però, che la mancata approvazione del rendiconto consuntivo debba essere imputabile all'assemblea e non ad inadempienze dell'amministratore.

Prima di iniziare un'azione giudiziale sarà opportuno farla precedere dalla **messa in mora ex. art. 1219 c.c.**

La legge non richiede espressamente che l'ingiunzione di pagamento ex art. 63 disp. att. c.c. sia preceduta da un'intimazione stragiudiziale di pagamento.

Tuttavia ciò potrà essere oggetto di valutazione ai fini della condanna alle spese del giudizio nei casi di opposizione.

Fino a qui *nulla quaestio*: ogni amministratore, sulla base dell'ultimo stato di ripartizione approvato, potrà agire, d'ufficio, per il recupero del credito proponendo ricorso per ingiunzione di pagamento al giudice competente (*id est* Tribunale o Giudice di Pace, a seconda del valore della causa, del luogo in cui è situato il condominio).

Resta da chiarire un ultimo, e non certamente secondario, aspetto.

Contro chi dovrà essere rivolta la domanda di pagamento?

La risposta, per quanto possa sembrare scontata, necessita di alcune specificazioni.

Per quanto è naturale volgere il pensiero al **condomino moroso**, è giusto approfondire il concetto di condomino al fine di poter individuare concretamente chi è il condomino.

Certamente **non potrà essere considerato condomino l'inquilino**.

Questo soggetto, infatti, per quanto sia obbligato dalla legge, in assenza di patto contrario, a pagare determinate spese condominiali (si veda art. 5 l. n. 392/1978) non potrà essere legittimato passivo nel procedimento monitorio. L'unico e solo legittimato passivo è il **proprietario dell'appartamento** che risulterà in ritardo con i pagamenti. Non si potrà agire nemmeno contro chi appare il condomino (**c.d. condomino apparente**). La questione dell'applicazione del principio dell'apparenza è stata oggetto di un contrasto

giurisprudenziale risolto da un intervento delle Sezioni Unite della Cassazione. In sostanza molte volte si agiva contro colui che effettuava i pagamenti (es. la moglie o il marito dell'effettivo proprietario) o contro il vecchio proprietario, in quanto la cessione dell'unità immobiliare non era stata comunicata all'amministratore. Le Sezioni Unite, intervenute per dirimere il contrasto, hanno affermato che *"in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale"*. Ciò perché alla luce della pubblicità dei trasferimenti immobiliari sarà sempre possibile, anzi doveroso, prima di inoltrare un ricorso rintracciare nei pubblici registri il proprietario dell'appartamento. Stesso **discorso in caso di vendita dell'appartamento**. L'art. 63, secondo comma, disp. att., c.c. prevede che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Ferma restando la solidarietà e le possibili azioni di regresso tra i soggetti della compravendita, bisogna comprendere chi è il condomino contro cui è possibile agire in giudizio.

Per fare ciò è utile capire la relazione che intercorre tra titolarità di un diritto reale e obbligazioni relative al bene oggetto di questo diritto.

Il Supremo Collegio ritiene che queste **obbligazioni** siano da considerarsi **reali o propter rem**.

Questo tipo di obbligazione *"sussiste ogni qual volta ad un diritto reale, esclusivo o frazionario, si accompagna una obbligazione, la cui origine si riconduce alla titolarità del diritto sul bene: contestuale titolarità in capo allo stesso soggetto del diritto e dell'obbligo. La connessione tra il diritto e l'obbligo consiste in ciò che, a certe condizioni, l'obbligazione segue le vicende del diritto, trovando la propria ragione d'essere nella titolarità, o nella contitolarità, del diritto reale, in virtù del principio per cui ai vantaggi si accompagnano taluni eventuali riflessi negativi (cuius comoda eius et incomoda)"* (così Cass. 6323/2003).

In conseguenza di ciò, sempre nella stessa decisione, si è, logicamente, affermato che *"le obbligazioni dei condomini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni si considerano obbligazioni propter rem, perché nascono come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni"* (Cass. n. 6323/2003).

Ciò significa che i debiti relativi all'immobile si trasferiscono in capo al **titolare del diritto reale sul bene d e quo.**

In poche parole, chi acquista compra anche i debiti. Questo principio, oramai consolidato nella giurisprudenza della Cassazione, è stato recentemente ribadito dagli stessi giudici di legittimità, secondo i quali "**lo status**

**d
i**

condomino

spetta

all'acquirent

e

e [...]consegue che se il condomino alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, atteso che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63 comma 1" (così Cass. n. 23345/2008).

Ricapitolando è possibile affermare quanto segue: ogni amministratore di condominio - dopo aver messo in mora il condominio con raccomandata a.r. (come detto sopra questa fase non è obbligatoria) - potrà, sulla base dell'ultimo piano di riparto approvato, ottenere un decreto ingiuntivo di pagamento (immediatamente esecutivo) contro il condomino (cioè il proprietario dell'appartamento).

3. Il dissenso rispetto alle liti

Può accadere che di fronte alla scelta di affrontare una causa non tutti i condomini siano d'accordo.

Il codice civile per questa specifica situazione, **all'art. 1132**, prevede che "*qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente".*

In sostanza **ogni condomino**, singolarmente considerato, **può dissociarsi da una lite sia essa attiva, sia essa passiva.**

In che modo?

Colui il quale intenda dissociarsi da una controversia deve fare **notificare** al condominio, in persona dell'amministratore, **il proprio dissenso entro 30 giorni dalla data della delibera che decide sulla lite.**

In questo caso il dissenziente separa la propria responsabilità, da quella degli altri condomini in relazione all'esito della lite.

Ciò significa che in caso di soccombenza del condominio egli dovrà essere tenuto esente dalla richiesta pagamento di qualsivoglia spesa riferibile alla lite.

Il secondo comma dell'art. 1132 c.c. dice che il condomino dissenziente può rivalersi sugli altri condomini in quei casi in cui abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Si tratta, evidentemente, di una norma posta a tutela del condomino che si sia visto costretto a pagare in favore della controparte.

C'è da chiedersi, visto il tenore di questa disposizione quale sia la **valenza della comunicazione di dissenso rispetto alla lite.**

Stando al disposto normativo appena citato, sembrerebbe che la comunicazione di separazione di responsabilità abbia **valore puramente interno.**

Vi è di più, nel caso di soccombenza giudiziaria del condominio, parrebbe esserci una sorta di responsabilità solidale in capo a tutti i condomini.

Cosa che abbiamo visto è stata negata, almeno in linea generale, per le altre obbligazioni (Cass. SS.UU. n. 9148/08).

Si impone una riflessione: **i condomini potranno dissociarsi da tutte le liti oppure esiste un limite** all'esercizio di questa facoltà?

Il contenuto dell'art. 1132 c.c. non chiarisce questo aspetto.

La Cassazione, chiamata a pronunciarsi sul punto, ha distinto quei casi in cui l'amministratore è obbligato per legge a dare comunicazione all'assemblea della vertenza giudiziaria da quei casi in cui, invece, può iniziare o resistere in giudizio senza avere l'obbligo di comunicazione.

Infatti, dice il Supremo Collegio, *"presupposto essenziale per l'esercizio da parte del condominio dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite è l'esistenza d'una delibera dell'assemblea resa necessaria dal fatto che la citazione notificata all'amministratore contiene una domanda avente ad oggetto una materia di competenza dell'assemblea stessa"* (Cass. 2259/1998).

È chiaro, allora, che il condomino non può dissociarsi laddove la materia oggetto del contendere rientri ex lege in quelle di competenza all'amministratore (art. 1130 c.c.).

Vediamo, infine che cosa succede **nel caso in cui la lite**, da cui il condomino si sia dissociato, **abbia esito favorevole** al condominio.

In questi casi il **dissenziante che ha tratto vantaggio** dall'esito favorevole della controversia **sarà tenuto a contribuire** a quella parte che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente.

Questa circostanza ricorre nei casi in cui vi sia compensazione delle spese o esito negativo delle procedure esecutive.

Sicuramente il condomino non dovrà contribuire in quei casi in cui sia stato il condominio a decidere di non proseguire nel recupero delle spese dalla controparte.

4. **L'impugnazione delle delibere condominiali**

Ogni deliberazione assembleare deve avere determinati **requisiti affinché la si possa considerare valida**.

Come abbiamo visto in precedenza, ad esempio: l'avviso di convocazione, che deve contenere l'indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data di svolgimento dell'assemblea. Il verbale deve essere compilato facendo in modo che tutto lo svolgimento dell'assemblea sia comprensibile e sia possibile verificare la correttezza dei *quorum* deliberativi. Ogni deliberazione relativa al singolo punto all'ordine del giorno, per essere valida, deve riportare un numero di voti uguale o superiore a quello previsto dalla legge. Devono essere rispettati i criteri di ripartizione previsti dalla legge o dal regolamento, ecc.

Tutti questi aspetti concorrono a formare una delibera assembleare valida.

L'art. 1137, primo comma, c.c. dice che "*le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini*".

È una norma importante in quanto vincola tutti condomini, compresi assenti e dissenzienti, al rispetto di quanto deciso dalla maggioranza.

Proprio per questa particolare incisività del deliberato assembleare è giusto porsi alcune domande.

Che cosa accade se prima o durante lo svolgimento dell'assemblea non vengono rispettate le regole previste dalla legge o dal regolamento di condominio? In poche parole come si possono contestare le irregolarità di una delibera?

L'art. 1137, secondo e terzo comma, c.c. recita:

"Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità"

giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile”.

Si tratta della disciplina **dell'impugnazione delle deliberazioni assembleari**.

Le norme appena citate rappresentano le uniche disposizioni legislative che si occupano **dell'invalidità delle decisioni assembleari**.

Le problematiche di maggiore impatto che hanno sollevato, e tuttora sollevano, dubbi si riferiscono principalmente al tipo di **vizi della delibera** ed alle **modalità di ricorso** in giudizio.

Vediamo più nello specifico perché.

Il codice civile parla semplicemente di **deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio** e ne richiede l'impugnazione tempestiva (entro 30 giorni).

Dottrina e giurisprudenza, nel corso del tempo, hanno ritenuto applicabile all'invalidità delle delibere i **concetti di nullità e annullabilità**.

Le conseguenze sono evidenti. **Una delibera nulla è impugnabile in ogni tempo**, da chiunque ne abbia interesse e non è suscettibile di produrre effetti giuridici. In poche parole, è come se non fosse mai esistita. Una deliberazione **annullabile deve essere impugnata nei tempi previsti** dall'articolo 1137 c.c.

La disputa, che si è sviluppata in conseguenza di questa classificazione, ha riguardato l'individuazione concreta di quei vizi comportanti nullità o annullabilità.

Il silenzio della legge al riguardo non ha aiutato. Certamente i riflessi pratici sono notevoli, proviamo ad esemplificare.

In un'assemblea condominiale si decidono lavori straordinari di notevole entità, quasi tutti i condomini iniziano a versare le rate e si dà corso all'esecuzione dei lavori. Giunti a metà dei lavori uno dei condomini morosi, sollecitato a mettersi in regola con i pagamenti, impugna la delibera relativa ai lavori perché a suo dire nulla.

È chiaro che una successiva delibera può sanare il vizio, tuttavia non sempre è semplice ricomporre determinate maggioranze.

La labilità del confine tra nullità e annullabilità comportava un'incertezza dei rapporti giuridici non solo tra i condomini ma anche tra condominio e terzi.

La questione, oggetto di un acceso contrasto giurisprudenziale, è stata risolta dalle **Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione nel 2005**.

Con la sentenza n. **4806**, infatti, si è affermato che sono da "**qualificars**

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".

Di contro, sono da "**qualificars** *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, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"* (così Cass. SS.UU. n. 4806/2005).

L'opera giurisprudenziale sta proseguendo nel solco tracciato da questa fondamentale sentenza catalogando i vari vizi in un modo piuttosto che nell'altro.

Così in una più recente sentenza il Supremo Collegio ha affermato che le delibere assembleari relative alla ripartizione delle spese sono nulle "*solo nel caso l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge; sempre secondo questa S.C., invece, le deliberazioni relative alla ripartizione delle spese sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi"* (così Cass. 747/2009).

In sostanza, si è impostata la questione limitando i casi di nullità a quelle violazioni di legge macroscopiche, ampliando il concetto di annullabilità a tutte quelle ipotesi di "*routine*" nell'ambito della una gestione condominiale.

Riepilogando: una delibera nulla può essere impugnata in ogni tempo, quella annullabile entro 30 giorni, che per i dissenzienti decorrono dallo svolgimento dell'assemblea e per gli assenti dalla comunicazione dello svolgimento stessa. In ogni caso è utile impugnare nei termini appena citati. Come abbiamo visto, infatti, nullità e annullabilità, con riferimento alle

deliberazioni condominiali, sono concetti di creazione giurisprudenziale e di conseguenza valutati volta per volta dal giudice.

Così, per non incappare in decadenze dovute a mutamenti d'indirizzo giurisprudenziale, vale la pena impugnare qualsiasi deliberazione entro i 30 giorni di cui al terzo comma dell'art. 1137 c.c.

È necessario a questo punto comprendere **come si debba impugnare una deliberazione assembleare.**

Qual è l'atto introduttivo del giudizio?

Come per le questioni attinenti alla nullità ed all'annullabilità, anche per l'azione giudiziaria sono sorti dei dubbi.

Escludendo il più volte citato **art. 1137 c.c.** nessun'altra disposizione del codice civile, ne tantomeno di quello di procedura civile prevedono un particolare procedimento per l'impugnazione delle delibere assembleari.

Così bisogna capire cosa si intende quando l'art. 1137 c.c. parla di ricorso.

La giurisprudenza della Cassazione, nel suo orientamento maggioritario, ritiene che il termine *ricorso* sia utilizzato in senso a-tecnico. In particolare, ribadendo quanto appena espresso, in una recente pronuncia il giudice di legittimità ha affermato che *"l'impugnazione della delibera assembleare può avvenire indifferentemente con ricorso o con atto di citazione, e che in quest'ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 1137 c.c., occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio invece di quella del successivo deposito in cancelleria che avviene al momento della iscrizione della causa a ruolo"* (così Cass. n. 14007/2008).

Per quanto questa presa di posizione sia rappresentativa dell'orientamento più recente e consolidato, non va sottovalutato quell'altro filone giurisprudenziale, il quale ha affermato che *"il legislatore quando nella materia del condominio, [...], ha usato la parola "ricorso" per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, non ha inteso soltanto concedere l'azione al condomino dissenziente, ma ha anche stabilito il modo d'impugnazione, in considerazione della sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio"* (Cass. 6205/1997).

Certamente la differenza non è solo nominale.

Impugnare una delibera con citazione significa allungare di molto i termini di inizio del giudizio con evidenti riflessi sull'esecuzione del deliberato assembleare. La questione dovrebbe essere oggetto di specifica regolamentazione legislativa.

In definitiva: una delibera condominiale può essere nulla o annullabile. Nel primo caso l'impugnazione può essere fatta in ogni tempo, nel secondo bisogna rispettare i termini previsti dall'articolo 1137 c.c. L'impugnazione

può essere proposta tanto con ricorso, che con citazione. Nel primo caso il termine si ritiene rispettato se il ricorso è depositato nei 30 giorni di cui al citato art. 1137 c.c. Nel secondo caso, per non vedere decaduto il diritto ad impugnare, i termini saranno rispettati notificando la citazione entro i succitati 30 giorni.

5. La mediazione in condominio

Il d.l. n. 69/2013 c.d. "decreto del fare", convertito con modificazioni nella l. n. 98/2013, ha reintrodotta l'obbligo della mediazione civile e commerciale, per le materie di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 (diritti reali, successioni, locazioni, contratti assicurativi, bancari, finanziari, ecc.), ivi comprese quelle condominiali.

Con tale intervento, quindi, riprende vita l'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione del codice civile, introdotto dalla l. n. 220/2012 per disciplinare il procedimento di mediazione per le controversie in materia di condominio, mai entrato in vigore, poiché nelle more dell'approvazione della riforma, la Corte Costituzionale aveva già cancellato la mediazione obbligatoria (sentenza n. 272/2012).

Le due norme si sovrappongono, esclusivamente, per la disciplina sulla competenza per territorio, per la quale, dalla lettura coordinata della norma codicistica e dall'art. 4 del d.lgs. n. 28/2010, viene indicata identica soluzione: la domanda va presentata, infatti, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione abilitato ubicato nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia, ovvero il luogo in cui è situato il condominio. Per il resto, l'art. 71 quater disp. att. c.c. incide su argomenti specifici dell'ambito condominiale, non trattati dalle legge generale sulla mediazione.

5.1. Le controversie oggetto della mediazione

L'art. 71 disp. att. c.c. chiarisce, al primo comma, cosa debba intendersi per controversie "in materia di condominio" cui fa riferimento il citato d.lgs. n. 28/2010, offrendo una nozione ampia che ricomprende, oltre a tutto il capo II del titolo VII del libro III, anche gli artt. 61-72 delle disposizioni attuative del codice civile.

Si tratta, quindi, di tutte le controversie relative sia agli artt. da 1117 a 1139 del codice civile, sia alle previsioni, in materia di condominio, disciplinate nelle disposizioni di attuazione dello stesso codice.

All'interno delle controversie condominiali rientrano, pertanto, le vicende riguardanti le parti comuni, la destinazione d'uso delle stesse (considerata anche la conferma della previsione, post riforma, degli artt. 1117-ter e 1117-quater c.c. in tema, rispettivamente, di modificazioni e di tutela delle destinazioni d'uso).

La disciplina della mediazione obbligatoria si intende pacificamente estesa sia al condominio minimo, sia a quello orizzontale che al supercondominio (tutte "articolazioni" previste nelle norme di cui agli artt. 1117 e ss. c.c.).

Rientrano, inoltre, nell'alveo applicativo della mediazione in materia condominiale, tutte le controversie relative all'amministratore (artt. 1129-1133 c.c.), alle spese fatte dal condomino senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (art. 1134 c.c.), all'assemblea dei condomini (artt. 1135-1137 c.c.), e al regolamento di condominio (art. 1138 c.c.), nonché le questioni inerenti l'impugnazione delle delibere condominiali (art. 1137 c.c.) e la responsabilità dell'amministratore e la sua revoca.

Vanno, inoltre, fatte rientrare nella mediazione obbligatoria, le questioni inerenti le disposizioni dettate dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. in tema di scioglimento del condominio e dall'art. 63 disp. att. c.c. in materia di riscossione dei contributi condominiali. Tuttavia, è da sottolineare che, se da un lato, nella disciplina della mediazione rientrano le controversie in tema di riscossione dei contributi, va precisato, dall'altro che, a norma dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, la mediazione non si applica "*nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione*"; ciò significa che la disciplina della mediazione obbligatoria può scattare nei procedimenti di opposizione al decreto ingiuntivo, solo a seguito della pronuncia giudiziale sulla richiesta di sospensione. Da rilevare, infine, le disposizioni sull'amministratore (artt. 66 e 67, disp. att., c.c.), sulle tabelle millesimali (artt. 68 e 69, disp. att., c.c.), e sui regolamenti condominiali (artt. 70 e 72, disp. att., c.c.).

5.2. **La legittimazione**

L'art. 71 quater disp. att. c.c. dispone al terzo comma che al procedimento "*è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile*".

Ciò significa che il *quorum* deliberativo deve essere costituito, sia in prima che in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore

dell'edificio, ferma restando ovviamente la validità del quorum costitutivo, di cui al primo e al secondo comma dell'art. 1136 c.c., formato dai condomini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'intero edificio.

5.3. **Il procedimento**

Per il procedimento di mediazione per le liti condominiali valgono, in linea generale, le regole dettate dal d.lgs. n. 28/2010.

Al momento della presentazione dell'istanza, il responsabile dell'organismo di mediazione dovrà designare un professionista (mediatore), fissando l'incontro tra le parti entro e non oltre trenta giorni dal deposito dell'istanza stessa.

In merito alla presenza delle parti, occorre, tuttavia, tenere presente quanto previsto dal quarto comma dell'art. 71 quater disp. att. c.c., secondo il quale, se i termini di comparizione davanti all'organismo di mediazione non consentono di ottenere la delibera di legittimazione in favore dell'amministratore, è possibile ottenere (previa apposita istanza) una "proroga" della data di prima comparizione.

Nel corso del primo incontro, spetterà al mediatore chiarire le funzioni e le modalità di svolgimento dell'istituto, invitando le parti e i loro legali (la cui partecipazione è obbligatoria *ex lege*), ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione.

In caso di esito negativo, il procedimento si riterrà concluso, potendo adire l'autorità giudiziaria e non prevedendo alcun compenso per l'organismo di conciliazione. In caso, invece, di esito positivo, la mediazione proseguirà il suo regolare svolgimento, potendo verificarsi due ipotesi: il raggiungimento o meno dell'accordo.

Nell'ipotesi in cui si raggiunga un accordo, il mediatore redigerà apposito verbale allegando il testo dell'accordo medesimo, il quale, una volta sottoscritto anche dagli avvocati dalle parti, costituirà "titolo esecutivo"; nell'ipotesi in cui, invece, non si pervenga ad un accordo, è compito del mediatore formulare una proposta di conciliazione, alla quale le parti, entro un termine congruo (di regola 7 giorni), dovranno rispondere, comunicando, per iscritto, la loro accettazione o il rifiuto; l'eventuale silenzio equivale al rifiuto della proposta.

Anche in tal caso, l'art. 71 quater disp. att. c.c. prevede al quinto e al sesto comma, in merito alla "proposta di mediazione" che la stessa venga approvata dall'assemblea con la maggioranza richiesta dall'art. 1136,

secondo comma, c.c.; a tal fine, il termine di sette giorni fissato in linea generale per l'accettazione o meno della proposta può essere derogato dallo stesso mediatore in ragione della "*necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare*".

5.4. **La durata**

Il d.lgs. n. 28/2010 fissa in tre mesi il termine di durata massima della mediazione e, considerata l'assenza di disposizioni specifiche nella disposizione codicistica di cui all'art. 71-quater disp. att. c.c., tale termine si ritiene applicabile anche alle controversie condominiali.

È da precisare, infine, che la procedura conciliativa, instaurata con la domanda di mediazione, impedisce il decorso del termine di decadenza (30 giorni) previsto dall'art. 1137 c.c. per impugnare la delibera condominiale.

1. Il regolamento condominiale

Il regolamento condominiale è disciplinato dall'art. 1138 c.c. nonché dagli artt. 68, 69 70, 71 e 72 disp. att. c.c.

Il codice civile ne individua l'obbligatorietà e il contenuto, disponendo al primo comma che *"quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione"* (art. 1138 c.c.); i commi successivi, invece, si occupano di fissarne le modalità di approvazione, da parte dell'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., e i limiti.

1.1. Definizione

Il legislatore, tuttavia, non fornisce una definizione univoca del regolamento, né la riforma del condominio ha provveduto ad apportare contributi specifici in materia.

Alla luce della disposizione codicistica, parte della dottrina sostiene che il regolamento rappresenti una "legge" interna al condominio, mentre altre teorie, propendendo per un'interpretazione letterale del dettato normativo, sostengono sia un documento contenente un insieme di norme finalizzate a disciplinare l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese sulla base dei diritti e degli obblighi spettanti a ciascun condominio, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Secondo la giurisprudenza, *"il regolamento di condominio, quali che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione, e, quindi, anche quando, abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico, ed a porsi come fonte di obblighi e di diritti, non tanto per la collettività condominiale come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini"* (Cass. n. 12342/1995).

1.2. **Natura**

Con riferimento alla sua natura, il regolamento può essere: "contrattuale" o negoziale (spesso già inserito nell'atto di compravendita dal costruttore-venditore e accettato e sottoscritto da tutti i condomini); "assembleare", quando sono i condomini a dotarsene attraverso il voto dell'assemblea (in queste circostanze, ex art. 1138, comma 2, c.c., ogni condomino potrà prendere l'iniziativa per la formazione e/o la revisione del regolamento esistente); ovvero "giudiziale", qualora (in caso non si riesca a pervenire alla formazione del regolamento in sede assembleare) si ricorra all'autorità giudiziaria affinché sia la stessa a provvedere.

La differenza tra i tre tipi di regolamento, lungi dall'essere solo nominale può estendersi anche al suo contenuto. Difatti, secondo l'elaborazione giurisprudenziale, mentre gli ordinari regolamenti condominiali, approvati a mente dell'art. 1138, comma 4, c.c., dalla maggioranza dei partecipanti, non possono importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà (Cass. n. 12028/1993), dovendo ritenersi esorbitanti dalle attribuzioni dell'assemblea (alla quale è conferito il potere regolamentare di gestire la cosa comune, disciplinandone l'uso e il godimento), è legittima la previsione, nei regolamenti contrattuali, di clausole che impongono divieti o che di fatto incidono sui diritti dei condomini, poiché *"tali disposizioni hanno natura contrattuale, in quanto vanno approvate e possono essere modificate con il consenso unanime dei comproprietari, dovendo necessariamente rinvenirsi nella volontà dei singoli la fonte giustificatrice di atti dispositivi incidenti nella loro sfera giuridica"* (Cass. n. 3705/2011).

In ogni caso, le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultanti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, né contenere clausole in contrasto o derogatorie alle disposizioni di legge, il cui elenco è espressamente indicato nell'art. 1138 c.c. e nell'art. 72 disp. att. c.c.

1.3. **Obbligatorietà, funzione e approvazione**

Il legislatore della riforma ha lasciato invariato il superamento della soglia dei dieci partecipanti per la formazione obbligatoria del regolamento condominiale, nonché la funzione precipua dello stesso di disciplinare l'uso delle cose comuni, prevedere i criteri di ripartizione delle spese (al regolamento, infatti, devono essere allegati le tabelle millesimali), fissare le norme a tutela del decoro dell'edificio nonché quelle inerenti all'amministrazione della cosa comune.

Nel fissare le modalità di approvazione del regolamento (con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c.), il terzo comma dell'art. 1138 c.c., è stato novellato dalla riforma del 2012, che ha introdotto l'obbligo che lo stesso sia allegato al registro indicato dal numero 7) dell'art. 1130 c.c.: ovvero, il "registro dei verbali delle assemblee" curato dall'amministratore.

1.4. **L'osservanza del regolamento**

Per espressa previsione dell'art. 1107 c.c., dettato in materia di comunione ed applicabile anche al condominio, in virtù del richiamo contenuto nel terzo comma dell'art. 1138 c.c., il regolamento, una volta approvato, ha effetto per tutti i partecipanti, nonché per gli eredi e gli aventi causa, salvo impugnazione, ad opera dei dissenzienti davanti all'autorità giudiziaria entro trenta giorni dalla deliberazione.

È compito dell'amministratore, secondo l'art. 1130 c.c., novellato dalla l. n. 220/2012, punto 1), curare l'osservanza del regolamento di condominio, nonché la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, al quale, lo stesso va allegato come disposto dal successivo punto 7).

1.5. **La nuova disposizione "pet friendly"**

Una delle più rilevanti novità apportate dalla riforma in materia di regolamento di condominio è quella relativa all'introduzione del nuovo quinto comma dell'art. 1138 c.c. che sancisce l'impossibilità per i regolamenti condominiali di inserire norme che vietino di possedere o detenere animali domestici.

La "liberalizzazione" dell'ingresso degli animali domestici in condominio, sinonimo di un orientamento "pet friendly" da parte del legislatore, è destinata ad avere un effetto impattante sulle liti condominiali portate nelle aule di giustizia, a partire dalla indeterminatezza della definizione. Mentre, infatti, nel primo testo di riforma, la pertinenza del divieto riguardava gli "animali da compagnia" - che la giurisprudenza in linea con l'interpretazione evolutiva delle norme vigenti, ha riconosciuto come "esseri senzienti", stabilendo che *"il gatto, come anche il cane, deve essere considerato come membro della famiglia"* (Cass. 13.3.2013) - nella stesura definitiva del testo

di riforma dell'art. 1138 c.c. il termine è stato sostituito con "animali domestici". La differenza è tutt'altro che pacifica, poiché mentre è chiaro che tra questi ultimi non rientrano gli "animali esotici" (come per esempio i serpenti), non lo è altrettanto per altri animali d'affezione che non sempre vengono considerati domestici (v. ad esempio criceti, furetti, conigli, ecc.).

In ogni caso, la direttiva sembra possa ritenersi valida, secondo la giurisprudenza, solo per i regolamenti condominiali ordinari, poiché a differenza di quelli contrattuali che possono legittimamente limitare i poteri e le facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà con il consenso unanime di tutti i comproprietari, in quelli assembleari, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non è consentito l'inserimento di clausole che incidono sulla libertà del singolo condomino di poter godere e disporre della propria proprietà esclusiva, rientrando tra queste facoltà di godimento anche la detenzione degli animali domestici (Cass. 3705/2011).

Restano ferme, ovviamente, le regolamentazioni generali previste in materia, tra cui l'obbligo, incombente nei confronti dei proprietari dell'animale, di mantenere ordine e pulizia nell'area di passeggio, di usufruire del guinzaglio in ogni luogo e di applicare la museruola agli animali di indole aggressiva (come previsto dall'ordinanza del ministero della salute del 2009), oltre alle consuete responsabilità civili dei proprietari per i danni cagionati dall'animale ex art. 2052 c.c., per le immissioni moleste (sotto forma di rumore e disturbo della quiete) che superano la normale tollerabilità (art. 844 c.c.), nonché gli estremi censurati in sede penale dall'art. 672 c.p. per "omessa custodia e mal governo di animali".

2. **Procedura per l'approvazione del regolamento**

L'art. 1138 c.c. recita:

"Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c.
Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”.

Partiamo dal primo comma.

Il codice civile prevede una **soglia numerica** al superamento della quale il **regolamento condominiale è obbligatorio**.

In sostanza, ogni condominio con più di dieci partecipanti (cioè da undici in su) deve dotarsi di un regolamento condominiale.

Si era posto, in dottrina, il problema del calcolo della soglia. In sostanza ci si è chiesti se il numero era riferibile ai condomini o alle unità immobiliari.

L'orientamento maggiore ritiene che si debba fare riferimento al numero dei partecipanti. Al di sotto di tale limite minimo il condominio non è obbligato a dotarsi di un regolamento.

Che cosa succede se un condomino vuole adottare il regolamento condominiale ma trova l'opposizione degli altri?

La risposta varia a seconda del numero dei partecipanti al condominio. Se questi sono in misura minore a dieci, non si potrà far altro che sottoporre di volta in volta la propria proposta all'approvazione dell'assemblea. Qualora invece il numero sia superiore alle dieci unità ogni singolo partecipante potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria per la formazione del regolamento.

È dubbio se questo ricorso abbia natura contenziosa o di volontaria giurisdizione.

Stando al tenore letterale della disposizione normativa contenuta nel secondo comma, non si vede un rapporto pregiudiziale tra ricorso all'assemblea per la formazione *ex novo* del regolamento condominiale e ricorso alla magistratura civile. Sicuramente, coinvolgendo i diritti di tutti i condomini sulle parti comuni, il promotore dell'iniziativa di formazione giudiziale del regolamento dovrà citare in giudizio tutti gli altri partecipanti al condominio.

Chiariti i contorni pratici del ricorso per la formazione giudiziale del regolamento passiamo ad affrontare le ipotesi più ricorrenti: la formazione assembleare e quella contrattuale.

Il regolamento si dice di natura **assembleare quando è approvato dall'assemblea dei condomini**.

È bene tenere distinte le due fasi di formazione e approvazione.

Il fatto che l'assemblea condominiale approvi un regolamento non è indice del fatto che lo stesso sia stato formato dal collegio.

Infatti, come detto poco sopra, ogni condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento.

Sarà poi una scelta demandata all'assemblea quella di apportare modifiche o approvare *sic et simpliciter* il regolamento condominiale.

Appurato ciò è utile chiarire quale siano *quorum* necessari per approvare un regolamento condominiale assembleare. Il terzo comma dell'art. 1138 rimanda alle maggioranze previste dall'art. 1136 secondo comma c.c.

Ciò significa che un regolamento condominiale, quantomeno sotto il profilo delle maggioranze, sarà valido se votato dalla maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi.

Le stesse maggioranze sono richieste per la modifica del regolamento o di una sua parte.

Una volta approvato il regolamento obbliga tutti i condomini al suo rispetto (si veda art. 1137 c.c.) e sarà valido pure nei confronti di un nuovo condomino (non partecipante all'assemblea) in caso di compravendita di una unità immobiliare.

Ciò anche in base al fatto che, come detto in materia di obbligazioni condominiali (c.d. *propter rem*), assieme al diritto reale si trasferiscono tutta una serie di posizioni ad esso connesse.

Il contenuto è quello prescritto dal primo comma dell'art. 1138 c.c.

Si tratta di quelle norme destinate:

- a disciplinare l'uso delle cose comuni (es. si potrà stabilire una turnazione dell'uso del parcheggio condominiale);
- alla ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi di ciascuno (in sostanza come detto in precedenza secondo i criteri di all'art. 1123 c.c.);
- a tutelare il decoro dell'edificio (es. disciplinando l'utilizzo delle parti comuni al fine di evitare la lesione del decoro architettonico);
- a disciplinare l'amministrazione (es. istituzione del consiglio dei condomini).

La legge (art. 71 disp. att. c.c.) prevede **la trascrizione del regolamento** in un registro tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati, che è cosa differente dalla trascrizione presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari.

La norma appena citata è rimasta inattuata.

In questi casi il contenuto del regolamento, non potrà essere limitativo dei diritti dei singoli condomini né sulle parti di proprietà comune né su quelle di proprietà esclusiva.

Così, la norma regolamentare che disciplini l'uso turnario dello spazio adibito a parcheggio non potrà escludere nessuno da quest'uso, né delimitare ed assegnare i singoli posti in uso esclusivo.

Allo stesso modo il regolamento di natura assembleare non potrà limitare l'uso delle parti di proprietà esclusiva, ad esempio vietando una specifica destinazione.

Ciò detto, è utile domandarsi se queste limitazioni sono proprie del regolamento assembleare o se nessuno può imporre limiti ai diritti soggettivi dei partecipanti al condominio.

Si tratta, in realtà, di limiti propri del solo regolamento assembleare.

Un altro tipo di regolamento potrà disporre diversamente. È il **c.d. regolamento contrattuale**.

Esso è così detto perché è accettato da tutti i condomini ed ha, per l'appunto, valenza contrattuale. Solitamente il regolamento contrattuale è **predisposto dal proprietario originario dello stabile** ed **inserito nei singoli atti d'acquisto** o in esso richiamato.

Con questo tipo di regolamento sarà possibile limitare l'uso delle parti comuni stabilendo, ed esempio, che una parte dello stabile andrà in uso esclusivo di alcuni condomini, o ancora sarà possibile derogare al criterio legale di ripartizione delle spese (criterio della proporzionalità ex art. 1123 c.c.).

Si tratta di un vero e proprio contratto con il quale le parti possono disporre dei propri diritti.

È utile capire sino a che punto il regolamento condominiale possa **derogare alle disposizioni di legge**. Il quarto comma **dell'art. 1138 c.c.**, così come l'art. 72 disp. att. c.c., pongono una serie di limiti al campo d'azione del regolamento condominiale.

Così, a puro titolo esemplificativo, **non potranno essere derogate:**

- le norme di cui all'art. 63 disp. att. c.c. relative al procedimento d'ingiunzione contro il condomino moroso;
- quelle relative al dissenso rispetto alle liti art. 1132 c.c.;
- quelle relative alle maggioranze assembleari;
- quelle relative all'impugnazione delle delibere, ecc.

Queste norme sono sicuramente valide per il regolamento condominiale di natura assembleare; e per quello di natura contrattuale?

La risposta è la stessa, per quanto siano stati sollevati dei dubbi da una parte della dottrina, deve ritenersi che trattandosi di norme inderogabili esse

non possano essere disapplicate solo perché vi è l'accordo unanime di tutti i partecipanti al condominio.

C'è da chiedersi che **efficacia abbia questo tipo di regolamento.**

Come tutti i contratti ha valore di legge *inter partes*, tuttavia a norma dell'art. 1372, terzo comma c.c., "*il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge*".

Ciò significa che in caso di cessione dell'unità immobiliare se il regolamento non è inserito nell'atto d'acquisto o quantomeno espressamente richiamato, esso non avrà efficacia nei confronti dell'acquirente.

In effetti trattandosi di un vero e proprio contratto non potrebbe essere diverso.

Questa rigidità di posizioni unita alla necessità di chiarire i **quorum necessari alla modifica del regolamento contrattuale** hanno contribuito ad alimentare un **contrasto giurisprudenziale** sfociato in una sentenza delle **Sezioni Unite**.

Proviamo a chiarire.

Fino ad ora si è parlato di regolamento condominiale di natura assembleare e di regolamento di natura contrattuale.

Ciò portava, in coerenza con le definizioni, alle seguenti conclusioni: per la modifica del regolamento assembleare saranno necessarie le maggioranze indicate dal terzo comma dell'art. 1138 c.c., per la revisione del regolamento contrattuale sarà necessario l'accordo tra tutti i condomini essendo tale regolamento un contratto a tutti gli effetti. La dottrina ha sempre proposto una interpretazione, che aveva come centro della propria attenzione non il regolamento globalmente considerato ma le singole clausole che lo andavano a comporre. Così dicendo, la dottrina era solita distinguere tra clausole di natura contrattuale e clausole di natura assembleare. La differenza non è di poco conto: le clausole di natura assembleare, infatti, sono contenute anche nei regolamenti di natura contrattuale, anzi così come per le tabelle millesimali (di natura contrattuale ma a contenuto "legale"), è facile imbattersi in regolamenti contrattuali che siano *in toto* composti da clausole di natura assembleari. Conseguenza di ciò, a dire degli studiosi, era che per modificare le clausole di natura assembleare presenti nel regolamento contrattuale sarebbe stata necessaria la semplice maggioranza indicata dal terzo comma dell'art. 1138 c.c. e non l'unanimità. Un intervento delle Sezioni Unite, relativo alla forma che deve assumere il regolamento condominiale, ha ribadito incidentalmente che "*è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il*

consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia (v. sent. nn. 2275 del 1968, 882 del 1970). La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che, a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc...) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri (sent. nn. 208 del 1985, 3733 del 1987, 854 del 1997). Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura" (così Cass. SS.UU. n. 943 del 1999).

Ciò significa quanto segue: ogni partecipante ad un condominio dotato di un regolamento, sia esso di natura assembleare o di natura contrattuale, potrà chiedere di modificare le clausole avendo riguardo alla natura delle stesse e non a quella del regolamento globalmente considerato. Quanto esposto porta a dire che è più corretto parlare di clausole di natura contrattuale o assembleare, mentre riferendoci al regolamento sarà più opportuno dire che esso è di origine contrattuale o assembleare: tanto per sottolineare le modalità di approvazione dello stesso. Così potrà accadere che un regolamento di origine contrattuale contenga clausole di natura assembleare ma non viceversa.

Il tutto con le sopra evidenziate conseguenze in materia di *quorum* necessari per la revisione della norme in esso contenute.

Un'ultima questione è quella attinente la **forma del regolamento condominiale**.

La lettura delle norme ad esso relative dà l'impressione che per ogni regolamento sia necessaria la forma scritta.

Le Sezioni Unite, con la succitata pronuncia del 1999, hanno giustamente sottolineato tale fatto affermando che *"un regolamento di condominio non contenuto nello scritto è inconcepibile perché l'applicazione delle sue disposizioni, a volte di incerta interpretazione, e la sua impugnazione sarebbero difficili se non impossibili in assenza di un riferimento documentale. Inoltre per la necessità della forma scritta militano le seguenti decisive osservazioni:*

- a) l'art. 1138 del codice civile prevede la trascrizione del regolamento nel registro di cui all'art. 71 disp. att. cod. civ., in deposito presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati, e questa previsione rivela la volontà del legislatore di richiedere il requisito formale anche se la norma è divenuta inapplicabile presupponendo la sua operatività l'esistenza dello ordinamento corporativo non più in vigore;
- b) per l'art. 1136 7 comma del codice civile deve redigersi processo verbale, da trascrivere in un registro conservato dall'amministratore del Condominio, di tutte le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti alla comunione e, quindi, anche della delibera di approvazione del regolamento a maggioranza; e, per la identità di ratio deve essere, altresì, depositato presso l'amministratore il documento contenente il regolamento;
- c) la tesi secondo cui la forma scritta sarebbe richiesta solo "ad probationem" non merita adesione. Infatti, accertato che il regolamento deve essere racchiuso in un documento, la scrittura costituisce un elemento essenziale per la sua validità in difetto di una disposizione che ne preveda la rilevanza solo probatoria, presupponendo questa, per la sua eccezionalità, un'espressa previsione normativa nella specie mancante;
- d) la forma scritta per la validità del regolamento contrattuale è poi fuori discussione, incidendo le sue clausole sui diritti che i condomini hanno sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune".(così Cass. SS.UU. n. 943/1999).

Così come per la forma "iniziale" **anche le eventuali revisioni devono essere apportate in forma scritta** non potendosi far valere una sorta di abrogazione tacita o per *facta concludentia*.

Sul punto l'appena citata sentenza ha affermato che "*ritenuto che il regolamento di condominio per essere valido debba risultare da un atto scritto, è indubbio che la stessa forma sia richiesta per le sue modificazioni perché queste, risolvendosi nell'inserimento nel documento di nuove clausole in sostituzione delle originarie, non possono non avere i medesimi requisiti di esse*". E tanto più la forma scritta è indispensabile "se le variazioni riguardino le clausole di un regolamento contrattuale che impongano limitazioni ai diritti immobiliari dei condomini, in quanto queste integrano per la giurisprudenza oneri reali o servitù prediali da trascrivere nei registri della Conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti dello stabile condominiale (sent. nn. 1091 e 2408 del 1968, 882 del 1970)" (Cass. SS.UU. n. 943/1999).

3. **La revisione del regolamento condominiale: un caso pratico**

Tanto detto per comprendere al meglio tutto quanto sopra esposto in relazione all'origine del regolamento, alla natura delle clausole ed alla sua forma è utile portare un esempio.

Tizio costruttore dell'edificio Alfa vende le varie unità immobiliari in esso insistenti. Trattandosi di un condominio, che avrà più di dieci partecipanti, lo stesso costruttore predispose il regolamento condominiale che andrà a far parte dei singoli atti di vendita. Una volta formato ed accettato questo regolamento potrà dirsi di origine contrattuale. Al suo interno sono contenute una serie di norme disciplinanti l'uso della cosa comune nonché alcune disposizioni limitative della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari. Con il passare del tempo, mutano le esigenze dei condomini cosicché alcuni di essi prendono l'iniziativa per la revisione del regolamento di condominio. In sostanza si vogliono andare a modificare due clausole. *In primis* quella che disciplina l'uso del parcheggio comune. Il numero dei condomini è aumentato e i posti auto non bastano per tutti. A dire dei più sarebbe utile una turnazione. Molti condomini vorrebbero adibire la loro unità immobiliare a studio professionale, ma una clausola del regolamento lo vieta. Giunti all'assemblea si tratta di mettere ai voti le proposte. Alcuni condomini sostengono che essendo il regolamento di carattere contrattuale le clausole in esso contenute necessitano dell'unanimità per la loro modifica. I proponenti convinti che avrebbero sentito simile obiezione mostrano e discutono assieme ai presenti il testo della sentenza. Si giunge così alla conclusione di modificare la clausola relativa ai parcheggi con le maggioranze di cui all'art. 1138 terzo comma c.c., trattandosi di clausola di natura assembleare volta a disciplinare l'uso delle cose comuni. Non essendo presenti tutti i condomini per la votazione relativa alla modifica dell'altra clausola di natura contrattuale in quanto imitatrice del diritto di ognuno sul proprio immobile si decide di rinviare la discussione sul punto alla successiva assemblea.