

CONDOMINIO

Volume 1

Camera di commercio di Torino

**PIÙ INFORMATI
PIÙ PROTETTI**



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

Direzione scientifica della collana Guide ai diritti
Raffaele Caterina, Sergio Chiarloni, Lucia Delogu – Docenti del Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Torino, componenti della Commissione di regolazione del mercato, Camera di commercio di Torino

Questo volume è rilasciato sotto licenza Creative Commons Attribuzione Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia.

Autore: Magda D'Amelio

Coordinamento editoriale

Claudia Savio, Carla Russo, Arianna Bortolotti – Settore Sanzioni e Regolazione del mercato, Camera di commercio di Torino

Coordinamento grafico: Comunicazione esterna e URP, Camera di commercio di Torino

Ideazione Grafica copertina: Art Collection Snc

Impaginazione e stampa: Zaccaria srl - Napoli

Finito di stampare: agosto 2014

Stampa su carta ecologica certificata

Indice

Capitolo primo

Che cos'è il condominio	5
1.1 Struttura del condominio	5
1.2 La nascita del condominio, il condominio minimo e il supercondominio	11
1.3 Le parti comuni	13
1.4 Le parti elencate nell'articolo 1117 c.c.	20
1.5 Parti non ricomprese nell'elencazione di cui all'articolo 1117 c.c.	24

Capitolo secondo

I condòmini	29
2.1 Generalità	29
2.2 I titolari di un diritto reale: i condòmini	30
2.2.1 Il proprietario	30
2.2.2 L'usufruttuario ed il nudo proprietario	30
2.2.3 L'usuario e il titolare del diritto di abitazione	31
2.2.4 Il proprietario superficario	31
2.2.5 Il multiproprietario	33
2.3 I titolari di un diritto di credito	34
2.3.1 L'inquilino	34
2.3.2 Il comodatario	37
2.4 L'anagrafe condominiale	38

Capitolo terzo

Che cosa possono fare i condòmini?	41
3.1 Nozioni introduttive	41
3.2 Gli interventi sulle parti comuni: le modificazioni	43

Indice

3.3	Gli interventi sulle parti comuni: le innovazioni ..	47
3.3.1	Le innovazioni ordinarie e quelle agevolate ..	48
3.3.2	Le innovazioni vietate	52
3.3.3	Le innovazioni gravose e voluttuarie	55
3.3.4	Le novità introdotte dal legislatore della riforma	57
3.4	Le opere sulle parti di proprietà esclusiva	61
<i>Capitolo quarto</i>		
	L'assemblea	65
4.1	Attribuzioni e funzioni	65
4.2	Come decide l'assemblea?	71
4.2.1	Convocazione	72
4.2.2	Costituzione e svolgimento	80
4.2.3	La delibera	88
4.3	Consiglio di condominio	91
<i>Capitolo quinto</i>		
	Le spese	95
5.1	Cenni sulla ripartizione delle spese	95
<i>Capitolo sesto</i>		
	L'amministratore	101
6.1	Figura e funzioni	101
<i>Capitolo settimo</i>		
	Il regolamento di condominio	103
7.1	Natura giuridica e contenuto	103
<i>Appendice Normativa</i>		
	Allegato 1 - Codice civile	113
	Allegato 2 - Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie	137

Che cos'è il condominio

1.1 Struttura del condominio

La maggior parte delle persone vive in un condominio.

Ma che cosa è esattamente un condominio¹?

Si parla di condominio quando:

- in uno stesso edificio si ritrovano **parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune**
- le parti comuni sono legate alle parti di proprietà esclusiva da un vincolo di **accessorietà e strumentalità necessaria**.

Tale affermazione diventa facilmente comprensibile se solo proviamo a pensare ad un qualsiasi condominio; ci verranno, infatti, subito in mente i singoli alloggi (ma anche eventualmente i negozi), il portone, le scale, i vari pianerottoli, l'ascensore, ecc...

Se gli appartamenti (o i negozi) sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, lo stesso non può dirsi per le altre parti che concorrono a comporre l'intero edificio; scale, portone, pianerottolo, ascensore, cortile, tetto ecc. sono, infatti, beni che necessariamente devono appartenere a tutti i con-

Note

¹ In proposito la Cassazione ha affermato "Affinché possa operare, ai sensi dell'art. 1117, il c.d. diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva". Cass. 27145/2007.

domini, in quanto necessari per l'esistenza stessa del condominio nel suo insieme e necessari, altresì, a tutti i proprietari dei singoli alloggi.

Si parla, inoltre, di rapporto di accessorietà tra cose comuni e cose di proprietà esclusiva in quanto le prime "servono" alle seconde. Il bene principale è, infatti, l'alloggio, e la scala o il pianerottolo costituiscono solo un mezzo per accedervi.



Si legga in proposito quanto scritto dalla stessa Corte di Cassazione:

"Il collegamento tra beni propri e comuni, consistente nella necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero nella destinazione all'uso o al servizio, si definisce come relazione di accessorietà, perché l'espressione mette in evidenza, ad un tempo, il legame funzionale e la connessione materiale. Il termine accessorietà, sul piano funzionale, enuncia il difetto di utilità fine a se stessa e la subordinazione strumentale delle parti comuni; esprime, altresì, la connessione materiale, che determina la mancanza di autonomia fisica dei beni comuni rispetto ai beni in proprietà esclusiva e, nondimeno, non esclude la loro perdurante individualità giuridica nell'orbita della incorporazione o della relazione stabile"².

In parole povere: le scale hanno una propria individualità, ma non di meno è evidente che esse non hanno, in sé, nessuna utilità; esse servono solo ad accedere agli appartamenti.

Note

² Cass. 2046/2006.

In senso fisico, il condominio è dunque semplicemente una particolare situazione di uno o più edifici, in cui esistono parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini e parti comuni.

Possiamo a questo punto chiederci **se il condominio sia un soggetto distinto dalle persone che vi abitano.**

Ogni volta che più persone sono riunite a formare una collettività si pone, infatti, il problema di capire se tale collettività sia o meno un soggetto diverso rispetto alla somma dei soggetti che le costituiscono.

Un esempio può aiutare a capire il concetto di **soggettività giuridica.**

Prendiamo, per semplicità, quattro soggetti – Tizio, Tizia, Tizietto e Tizietta Bianchi – e immaginiamo due diverse situazioni. Teniamo presente che Tizio e Tizia sono sposati e che Tizietto e Tizietta sono i loro figli.

Caso A.

Tizio, Tizia, Tizietto e Tizietta vivono insieme e costituiscono una famiglia. Ora, se Tizio, nella sua qualità di capofamiglia, compra una nuova macchina dovrà intestarla a sé (o volendo a sé o alla moglie, o a tutti e quattro) ma non potrà intestarla alla "Famiglia Bianchi". La famiglia, infatti, è priva di soggettività giuridica e, pertanto, non può essere titolare di diritti e doveri. Ogni volta che Tizio e Tizia comprano e acquistano lo fanno in nome proprio, sebbene tale spesa sia fatta nell'interesse di tutti i membri della famiglia.

Se, quindi, Tizio ad un certo punto smetterà di pagare le rate della macchina nuova il concessionario potrà richiedere i soldi al solo Tizio.

Caso B.

Tizio, Tizia, Tizietto e Tizietta costituiscono la società "Famiglia Bianchi s.n.c."³ per svolgere l'attività di gelatai.

Per la loro attività occorre comprare un nuovo furgoncino. Tizio va dal concessionario, lo compra e lo intesta alla "Famiglia Bianchi s.n.c.". Questa volta la vettura non sarà di Tizio, ma della società. Ciò accade perché le società di persone hanno soggettività giuridica, ovvero possono essere destinate in proprio di diritti e doveri in quanto sono considerate dall'ordinamento giuridico un soggetto diverso e distinto dai soci che la compongono.

A questo punto se Tizio, nella sua qualità di amministratore della "Famiglia Bianchi s.n.c.", smette di pagare le rate, che succede? In prima battuta il concessionario agirà sui beni della società (questa, infatti, essendo un soggetto giuridico distinto dai soci ha un proprio patrimonio), e solo qualora questi non siano sufficienti a coprire l'intero debito, il concessionario potrà chiedere ai singoli soci di pagare con i propri beni personali.

In altri casi, ad esempio le società per azioni (s.p.a.), esiste quella che si chiama "autonomia patrimoniale perfetta": cioè, addirittura, i creditori non possono mai chiedere il pagamento ai singoli soci, ma solo alla società.

A quale di queste situazioni corrisponde il condominio? **È il condominio un soggetto giuridico distinto** (come una

Note

³ Le società di persone sono le società semplici, le società in nome collettivo e le società in accomandita semplice (ss., s.n.c., s.a.s.). In questa sede, basti sapere che le società di persone hanno soggettività giuridica.

società) **oppure gli unici soggetti giuridici sono i singoli condomini** (come nel caso della famiglia), **e tutti i rapporti giuridici (proprietà di beni, debiti, crediti) fanno capo a loro?**

I rapporti tra condominio e singoli condomini sono assimilabili a quelli descritti nel **caso A**.

La Cassazione ha, infatti, più volte precisato che il condominio non ha soggettività giuridica. *"Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei singoli partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino"*⁴.

La mancanza di soggettività del condominio ha importanti **risvolti pratici**.

Più avanti (nel capitolo quinto) vedremo cosa questo comporta relativamente alle spese condominiali. Possiamo spiegare subito, invece, le conseguenze che la mancanza di soggettività del condominio comporta per quanto riguarda la c.d. legittimazione ad agire.

Innanzitutto precisiamo che con l'espressione "**legittimazione ad agire**" si indica la possibilità di stare in giudizio per difendere un proprio diritto. **Normalmente è l'amministratore** che rappresenta in giudizio il condominio; ma,

Note

⁴ Cass. 7891/2000.

poiché il condominio non ha una propria soggettività giuridica, legittimato ad agire per la tutela dei diritti del condominio (più correttamente: per la tutela dei diritti di tutti i condomini) **è ogni singolo condomino**.



In applicazione di tale principio, relativamente ad un caso in cui un singolo condomino, nell'inerzia dell'amministratore, aveva provveduto a ricorrere in Cassazione contro una sentenza emessa nei confronti di tutto il condominio, la Corte di Cassazione ha chiarito che "*configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti che intendano evitare gli effetti della sentenza pronunciata nel giudizio cui essi hanno partecipato attraverso l'amministratore, della facoltà di valersi dei mezzi di impugnazione dati alla parte; ne consegue che ciascun condomino è legittimato a proporre autonomamente ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello emessa nei confronti della collettività condominiale*"⁵.

Ricordatevi, quindi, che per tutelare i vostri diritti non dovete necessariamente aspettare le decisioni del vostro amministratore. Anche il singolo condomino può prendere l'iniziativa.

Note

⁵ Cass. 2363/2012.

1.2 La nascita del condominio, il condominio minimo e il supercondominio

Il condominio non necessita di un particolare atto per nascere; posto che la caratteristica di qualsiasi condominio è la compresenza all'interno dello stesso edificio di piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e parti in comproprietà, **questo verrà ad esistenza al momento del primo trasferimento** (ad esempio, quando viene venduto il primo alloggio).

L'acquirente del primo alloggio, infatti, diventerà automaticamente proprietario di una quota delle cose comuni, che prima appartenevano, invece, all'unico proprietario dell'intero edificio.

Quando un condominio è costituito da due soli condòmini si parla di **condominio minimo**.

Questa figura in passato ha dato luogo a qualche perplessità in quanto tutta la disciplina legale del condominio sembra costruita sul presupposto dell'esistenza di più condòmini.

Era stata, dunque, avanzata la tesi che, in caso di edificio abitato solamente da due persone, non si dovessero applicare le regole dettate per il condominio. In realtà tale affermazione è stata smentita dalla Corte di Cassazione. Essa ha precisato che **"l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia, non dipende dal numero di persone che ad esso partecipano (...)**. D'altra parte, nessuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al "condominio minimo", composto da due soli partecipanti"⁶.

Note

⁶ Cass. 2046/2006.

Al condominio minimo si applicano le normali regole. Naturalmente, in pratica questo può portare a risultati particolari. Ad esempio, laddove è prevista la regola della **maggioranza per teste per prendere una certa decisione (cioè, serve il voto di metà più uno dei condomini), in un condominio minimo ciò comporta la necessità dell'unanimità** (devono votare entrambi i condomini).

Occorre ora spostare l'attenzione sul diverso caso del **supercondominio**. Tale figura, già emersa nella pratica, è stata recepita dal legislatore della riforma⁷, con l'introduzione dell'articolo 1117 bis, secondo il quale le disposizioni sul condominio si applicano anche quando "più unità immobiliari o più edifici" hanno "parti comuni".

Ma che cos'è un supercondominio? Leggiamo la risposta della Cassazione.

"Per supercondominio s'intende la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di alcune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con fabbricati"⁸.

Note

⁷ Si fa riferimento alla L. 11 dicembre 2012 n. 220 in vigore dal 18 giugno 2013.

⁸ Cass. 19939/2012.

Riassumendo, possiamo parlare di supercondominio quando:

- 1) abbiamo un complesso di più edifici
- 2) tali edifici sono tra loro strutturalmente autonomi e distinti
- 3) vi sono talune cose, impianti o servizi comuni a tutti gli edifici
- 4) le cose, gli impianti ed i servizi comuni sono in rapporto di accessorietà rispetto ai singoli edifici.

Ad esempio, quando un insieme di edifici condivide un impianto centrale per il riscaldamento, oppure una piscina.

Analogamente a quanto accaduto in tema di condominio minimo, anche con riguardo al supercondominio, in passato, ci si era chiesti se dovesse applicarsi la disciplina del condominio. Come si è detto, la questione è stata risolta dalla riforma.

1.3 Le parti comuni

Abbiamo più volte detto che perché possa esserci un condominio è necessario che vi siano parti di proprietà comune. Ma quali sono queste "cose comuni"? E quando una cosa può definirsi comune?

Partiamo dal testo dell'art. 1117 c.c., così come riformato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, il quale recita:

*"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e **se non risulta il contrario dal titolo:***

- 1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale,*

i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate

- 2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*
- 3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.*

Come emerge già ad una prima lettura, il legislatore classifica le parti comuni dell'edificio in tre gruppi distinti:

- 1) **gli elementi essenziali dell'edificio** (ad esempio le scale)
- 2) **i locali destinati ai servizi comuni** (ad esempio la portineria o la lavanderia)
- 3) **le pertinenze** che servono all'uso e al godimento comune (ad esempio l'ascensore).

È importante precisare che **tale elenco non è tassativo**. Ciò vuol dire che quando una cosa, un impianto o un servizio

è legato da un rapporto di accessorietà con le abitazioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini questo dovrà considerarsi "parte comune" anche se non è espressamente compreso nell'elenco dell'art. 1117 c.c.

Passiamo ora ad analizzare più nel dettaglio la norma e iniziamo col chiederci che cosa voglia dire l'espressione (sottolineata nel testo dell'articolo) "**se non risulta il contrario dal titolo**".

Con tale espressione si è introdotta una *presunzione relativa*, ovvero **i beni elencati della norma si presumono di proprietà comune, a meno che non se ne dimostri la proprietà esclusiva**. Il titolo è ciò che ci permette di dimostrare tale proprietà esclusiva.

Ma che cos'è il titolo? Si parla di titolo per indicare ciò che giustifica i nostri diritti. Prendiamo per semplicità tre soggetti – Tizio, Caio e Sempronio –, tutti proprietari dell'alloggio in cui abitano, e chiediamoci come hanno fatto a diventare proprietari dei rispettivi appartamenti. Scopriremo che Tizio ha acquistato la propria casa dal costruttore, Caio l'ha ricevuta in donazione dai genitori il giorno delle nozze e Sempronio l'ha ereditata dal padre.

Possiamo, quindi, dire che i titoli che giustificano il loro diritto di proprietà sono, rispettivamente, l'atto di compravendita, l'atto di donazione e la successione ereditaria.

Tornando alle parti comuni del condominio, possiamo dire che i beni elencati nell'art. 1117 c.c. sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini solo se ciò risulta espressamente dal titolo: cioè, di solito, dal contratto con il quale si è dive-

nuti proprietari del bene, oppure da una delibera condominiale presa all'unanimità (all'unanimità, infatti, i condomini possono modificare i propri diritti, come risultano dal titolo).

Il contratto o la delibera condominiale rappresentano quel titolo contrario richiesto dalla norma per superare la presunzione di comproprietà. Dunque, ad esempio, nel titolo con cui Tizio ha acquistato la casa dal costruttore ci potrebbe essere scritto che unitamente all'alloggio viene trasferita anche la porzione di cortile adiacente allo stesso.

La situazione è complicata dalla possibilità che si possa configurare un **condominio parziale**.

La presunzione di proprietà comune di tutti i condomini opera soltanto se i beni, gli impianti o i servizi servono, per loro natura, al godimento o all'uso di tutti i condomini. Nel caso, invece, in cui siano destinati a servire soltanto alcuni appartamenti, tale destinazione particolare fa sì che non possa parlarsi di cosa comune. In tal caso, quindi, la presunzione di comproprietà non opererà (e non sarà, dunque, necessario il titolo contrario) sebbene il bene sia uno di quelli elencati nella norma: l'art. 1117 c.c. si riferisce – giova ribadirlo – esclusivamente alle cose destinate a servire tutti i condomini.

Ogni volta che delle parti comuni siano destinate a servire soltanto alcune unità immobiliari si parla appunto di condominio parziale.



La Cassazione ha, infatti, più volte precisato che *"I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per*

*l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, 3° comma, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti*⁹.

Ad esempio è possibile parlare di condominio parziale nel caso in cui un condominio è costituito da più scale. In questo caso è evidente che l'ascensore della scala A serve ed è utilizzato dai soli condòmini della scala A, mentre quelli della scala B ne rimangono estranei. Possiamo, dunque, dire che quell'ascensore è in comproprietà tra i soli condòmini della scala A.

Cosa succede quando c'è un condominio parziale? In breve, quando si tratta di prendere le decisioni **votano solo i condòmini che sono contitolari di quel particolare bene, e solo essi sopportano le spese**. Sul punto, torneremo più ampiamente parlando dell'assemblea.

La presunzione di comproprietà non impedisce, comunque, che i condòmini possano rendere comuni parti che ai sensi dell'art. 1117 c.c. non si presumono tali e che non sono strutturalmente destinate al servizio comune. In tal caso, occorrerà necessariamente un atto scritto. Ad esempio, i condòmini potrebbero prevedere che siano parti comuni le cantine.

Le parti comuni – siano queste “nate” comuni oppure “rese” comuni dalla volontà dei singoli condòmini – appartengono a tutti i condòmini *pro quota*. **La quota è la misura di proprietà del singolo condòmino ed è stabilita in relazione al valore dell'appartamento di sua proprietà**

Note

⁹ Cass. 7885/1994.

esclusiva. Tuttavia, la legge stabilisce che nell'accertamento del valore non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. In pratica, dunque, la quota **dipende soprattutto dalla dimensione dell'appartamento e dalla sua collocazione** (esposizione, prospetto, altezza, luminosità...).

La quota è abitualmente espressa in millesimi. Ad esempio, se il valore dell'appartamento di Tizio è pari a € 100.000 e il valore complessivo di tutti gli appartamenti è pari a € 2.000.000, la quota di Tizio sarà pari a 50 millesimi. Si faccia attenzione al fatto che il valore dell'appartamento dipende dalle qualità intrinseche dello stesso e non corrisponde al suo prezzo d'acquisto. Può, infatti, accadere che appartamenti con le medesime caratteristiche siano stati acquistati a prezzi differenti, ma ciò, ovviamente, non inciderà in alcun modo sui valori espressi nelle tabelle millesimali.

È importante sottolineare che la percentuale di proprietà del bene comune non incide sulla possibilità di utilizzazione dello stesso. Infatti è pacifico il principio del c.d. **uso indifferenziato o promiscuo** in forza del quale la misura di utilizzazione del bene in comproprietà non è uguale alla quota di comproprietà vantata sullo stesso; **ogni comproprietario potrà, quindi, trarre dalla cosa comune qualsiasi utilità e godere interamente della stessa fintantoché il suo godimento non entri in conflitto con quello degli altri comproprietari.**

Se il condomino Tizio è proprietario di un sesto dell'edificio, ciò non vuol dire che potrà passeggiare solo per un sesto del giardino condominiale. Tizio, infatti, passerà per tutto

il giardino senza che nessuno possa muovergli alcun rimprovero. Esattamente come i proprietari dei residui cinque sestieri, che passeranno per tutto il giardino. Al momento di dover ripartire le spese di manutenzione del giardino, però, ciascuno contribuirà in proporzione alla quota di sua spettanza.

Caratteristica di questa comunione è la sua tendenziale perpetuità. I condomini, infatti, non possono decidere liberamente di sciogliere la comunione, dividendosi le parti comuni. Si parla, quindi, di **comunione necessaria**, proprio per indicare l'impossibilità per i comproprietari di dividersi il bene comune. Tale principio è richiamato nell'articolo 1119 c.c. il quale sancisce che **"le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione"**.

La regola appena enunciata è, tuttavia, derogabile e, infatti, secondo lo stesso art. 1119 c.c. **la cosa comune può essere divisa a patto che:**

- 1) **la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino**
- 2) **tutti i partecipanti al condominio abbiano espresso il proprio consenso.**

È bene notare che, a seguito della divisione, il proprietario esclusivo non può vietare agli altri condomini di utilizzare la cosa originariamente oggetto di comproprietà. La destinazione al servizio comune non può, infatti, mai essere pregiudicata¹⁰.

Note

¹⁰ Si noti una rilevante differenza rispetto alla comunione ordinaria. In tal caso infatti, in seguito alla divisione della cosa comune, ciascuno diventa proprietario esclusivo di quanto a lui spettante senza poter più vantare alcun diritto su quanto spettante agli altri ex comproprietari.

Altra caratteristica delle parti di proprietà comune è la loro **inalienabilità** separatamente dagli alloggi di proprietà esclusiva. Ciò vuol dire che i condomini non possono né vendere l'alloggio riservandosi la comproprietà delle parti comuni né vendere per la loro quota le parti comuni riservandosi la proprietà dell'alloggio.

È agevole notare che tali caratteristiche discendono dal rapporto di accessorietà che lega le parti comuni alle parti in proprietà esclusiva.

Infine questo diritto di comproprietà è **irrinunciabile**. L'art. 1118, comma 2, c.c. dice, infatti, espressamente che **"il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni"**. Da ciò discende l'**impossibilità per il singolo condomino di sottrarsi al pagamento delle spese** relative alla conservazione ed alla manutenzione delle parti comuni rinunciando al diritto di comproprietà sulle stesse (il condomino non può dire: io sono proprietario dell'appartamento, ma non voglio essere comproprietario delle scale!).

Enunciate le caratteristiche generali delle parti comuni, possiamo passare ad occuparci di alcune delle singole fattispecie attraverso la lettura delle pronunce giurisprudenziali più significative.

1.4 Le parti elencate nell'art. 1117 c.c.

Per quanto riguarda i **muri maestri** la giurisprudenza ha precisato che non possono comprendersi in tale categoria le pareti che, prive di funzioni di sostegno, delimitano o intersecano le varie porzioni di piano. Queste appartengono ai proprietari degli appartamenti dentro i quali sono poste e hanno natura e funzione di muri divisorii. Ugualmente non

rientrano nella categoria dei muri maestri i muri di tramezzo posti a separazione di unità immobiliari di proprietà esclusiva da entità edilizie di spettanza della collettività condominiale¹¹ (ad esempio i muri che separano l'appartamento dal pianerottolo).

Per quanto attiene al **tetto**, questo è considerato di proprietà comune in quanto svolge una funzione di copertura per tutto l'edificio e non limitatamente all'ultimo piano. Analogamente la giurisprudenza ha annoverato tra le parti comuni anche la gronda del tetto non solo in quanto "*costituisce parte integrante del tetto ed è, quindi, da ritenersi compresa nella specifica previsione normativa del n. 1 di detto articolo [art. 1117 c.c.]*" ma soprattutto in quanto è una struttura "*che svolge una funzione necessaria all'uso comune dell'edificio*"¹².

Analoga funzione di copertura svolge il **lastrico solare** e, pertanto, anche relativamente ad esso opera la presunzione di comproprietà. Tuttavia si deve escludere la presunzione di comproprietà del lastrico solare che, nell'ambito di un condominio costituito da più unità immobiliari autonome disposte a schiera, "*assolva la funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. condominio orizzontale*"¹³ (cioè, in parole povere, che copra uno solo degli appartamenti).

Relativamente alle **scale** in giurisprudenza si è precisato che queste, unitamente all'androne e ai pianerottoli, "*sono*

Note

¹¹ Cass. 903/1975.

¹² Cass. 11109/2007.

¹³ Cass. 22466/2010.

oggetto di proprietà comune anche dei proprietari dei locali terranei, che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato come diviso in proprietà individuali”¹⁴. Inoltre le stesse costituiscono un mezzo indispensabile per accedere al tetto, e dunque a maggior ragione si deve ritenere che appartengano a tutti i condomini, perché anche i condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, o degli appartamenti posti al piano terreno, sono interessati “alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell’edificio”¹⁵.

La riforma ha poi inserito esplicitamente tra le parti comuni le **facciate**, con ciò recependo un consolidato orientamento giurisprudenziale in materia di muri perimetrali secondo il quale *“i muri perimetrali dell’edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all’art. 1117 c.c., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell’edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell’edificio stesso”¹⁶. Conclusioni analoghe sono state tratte anche in materia di muri perimetrali sorti a seguito dell’esercizio del diritto di sopraelevazione da parte del proprietario dell’ultimo piano: “i muri perimetrali sono oggetto di proprietà comune*

Note

¹⁴ Cass. 761/1979.

¹⁵ Cass. 15444/2007.

¹⁶ Cass. 4978/2007.

anche nelle parti in cui delimitano un piano ottenuto con la sopraelevazione dello stabile, perché anche in quelle parti esse adempiono strutturalmente ad una funzione che interessa tutti i partecipanti al condominio”¹⁷.

Il legislatore della riforma ha inserito anche un esplicito riferimento ai **sottotetti**. Anche in questo caso si tratta di una semplice conferma delle posizioni della giurisprudenza, secondo la quale la natura del sottotetto “è in primo luogo determinata dai titoli, e solo in difetto di questi ultimi può ritenersi comune, se risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente), all’uso comune o all’esercizio di un servizio di interesse comune”¹⁸; viceversa dovrà considerarsi “pertinenza dell’appartamento sito all’ultimo piano allorchè assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l’appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall’umidità, fungendo da camera d’aria isolante” e allorchè “ponendosi in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, non può essere da questi ultimi separato senza che si verifichi l’alterazione del rapporto di complementarietà dell’insieme”¹⁹.

In poche parole: salvo che il titolo precisi espressamente a chi appartiene il sottotetto, bisognerà valutare se esso sia di utilità per il condominio nel suo insieme (ad esempio quando costituisce vano indipendente, autonomamente frui-

Note

¹⁷ Cass. 2475/1978.

¹⁸ Cass. 18091/2002; cfr. anche Cass. 6027/2000.

¹⁹ Cass. 24147/2004.

bile, oppure quando ospita i tubi di esalazione condominiale), o se sia utile solo ad un appartamento (come camera d'aria isolante o come locale accessibile solo da esso).

La novella legislativa introduce tra le parti comuni anche gli **spazi destinati a parcheggio**. In tale locuzione vanno ricomprese anche le aree destinate alla manovra e le aree destinate all'accesso ai parcheggi.

In tema di parcheggi occorre, però, tener conto di tutta una complessa normativa legislativa che si è succeduta, e che fa sì che la situazione giuridica dei parcheggi sia diversa a seconda dell'anno di costruzione dell'edificio e di altri elementi. In particolare, è possibile che le aree destinate a parcheggio non siano condominiali ma si configurino quale pertinenza dei singoli appartamenti in proprietà esclusiva.

1.5 Parti non ricomprese nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c.

Qualche dubbio si è posto relativamente alla natura di parte comune o parte di proprietà esclusiva dei balconi e delle terrazze. La novella legislativa in proposito non è intervenuta, quindi dovrà farsi riferimento alla giurisprudenza.

Relativamente ai **balconi aggettanti**, ovvero quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio, è stato precisato che, costituendo questi solo un prolungamento dell'appartamento dal quale pretendono e "non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura (...) non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani", pertanto "rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui acce-

dono"²⁰. Tuttavia gli **elementi decorativi del balcone**, quali frontalini e capitelli, "svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono in quanto tali parti comuni dello stesso ai sensi dell'art. 1117 c.c."²¹.

Per quanto riguarda invece la **terrazza a livello** – cioè "una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente" –, la giurisprudenza consolidata della Cassazione ritiene che la stessa, essendo "destinata non solo e non tanto a coprire una parte del fabbricato, ma soprattutto a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto" deve ritenersi del proprietario dell'appartamento attiguo del quale è strutturalmente e funzionalmente parte integrante, in quanto "la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quello di copertura dell'appartamento sottostante"²².

RICAPITOLANDO...

Abbiamo un condominio quando le persone che vi abitano, oltre ad essere proprietarie esclusive della propria abitazione (o del proprio negozio) sono anche comproprietarie di tutta una serie di parti dell'edificio o beni accessori ad esso che

Note

²⁰ Cass. 15913/2007.

²¹ Cass. 568/2000.

²² Cass. 8394/1990.

sono necessarie o utili ai singoli appartamenti. Ad esempio, le scale sono necessarie per accedere ai singoli appartamenti, il tetto per coprire l'intero edificio, il giardino contribuisce a dare aria e luce agli alloggi, e così via...

Il condominio nasce nel momento in cui si realizza la situazione sopra descritta, ovvero quando vi sono più persone che sono contemporaneamente proprietarie esclusive del proprio appartamento e comproprietarie delle parti comuni. Perché nasca un condominio è dunque necessario e sufficiente che ci siano almeno due condòmini. Viceversa, quando l'intero edificio è di proprietà della ditta costruttrice non può ancora parlarsi di condominio. Questo nascerà con la vendita del primo appartamento.

Quando un condominio è composto da due soli condòmini si parla di condominio minimo.

Possiamo avere anche un supercondominio. Tale situazione si verifica quando diversi condòmini hanno in comune talune parti, quali ad esempio il viale di accesso, il servizio di portineria, l'impianto di riscaldamento.

L'art. 1117 c.c. elenca le parti che, qualora siano utili a tutti i condòmini, si presumono di proprietà comune a tutti. Ciò significa che i beni ivi indicati sono di tutti i condòmini a meno che da una delibera condominiale o dagli atti di acquisto dei condòmini non risulti che quella determinata cosa sia di proprietà esclusiva (o comunque che uno o più condòmini non sono comproprietari).

Ad esempio Tizio, costruttore dell'intero edificio, in occasione della vendita dei primi appartamenti potrebbe riservarsi la proprietà esclusiva del cortile.

Successivamente, lo stesso Tizio potrebbe vendere a Caio

l'appartamento sito al primo piano unitamente al cortile. In tal caso il cortile sarà di proprietà esclusiva di Caio e non sarà condominiale.

Se una parte dell'edificio è posta a servizio solo di un gruppo di condomini si parla di condominio parziale. Questa situazione si verifica facilmente nei condomini costituiti da più scale. In questo caso solo i condòmini della scala A sono comproprietari dell'ascensore posto nella scala A, mentre i condòmini della scala B saranno comproprietari dell'ascensore posto nella scala B. Se, dunque, si rompe l'ascensore della scala A il costo della riparazione sarà a carico dei soli condòmini della scala A, mentre i condòmini della scala B rimarranno estranei alla spesa.

In definitiva (e sempre se i titoli non dispongano esplicitamente al riguardo) per stabilire se un bene o una parte dell'edificio sia di proprietà esclusiva di un condomino o di proprietà comune di tutti i condòmini occorre domandarsi a chi serve il bene. Se il bene è utile al condominio nel suo complesso sarà comune, se invece è utile ad un singolo appartamento sarà di proprietà esclusiva.

Il diritto di comproprietà che i condomini vantano sulle parti comuni dell'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- è tendenzialmente perpetuo (cd. comunione necessaria). I condomini non possono decidere di sciogliere la comunione dividendosi le parti comuni
- è inalienabile. I condòmini non possono trasferire ad altri il proprio diritto di comproprietà sulle parti comuni separatamente dalla proprietà esclusiva dell'appartamento. Allo stesso modo non è possibile vendere l'alloggio senza la quota di comproprietà sulle parti comuni

- è irrinunciabile. I condomini non possono rinunciare al diritto di comproprietà sulle parti comuni così sottraendosi alle relative spese.

Camera di commercio di Torino

I condòmini

2.1 Generalità

All'interno di un condominio vivono diverse persone e a vario titolo: c'è chi ha comprato l'alloggio, chi l'ha affittato, chi è ospite di un parente e così via.

Ma chi sono i condòmini?

Iniziamo con il dire che **non basta abitare all'interno di un condominio per definirsi condomino**. Ciò che rileva è, infatti, il titolo che giustifica la nostra permanenza all'interno dell'edificio.

Il più delle volte il titolo è rappresentato dal contratto con il quale abbiamo acquistato il diritto di abitare nell'appartamento.

Il contratto è, infatti, lo strumento di cui ci serviamo per trasferire i diritti.

I diritti sono tuttavia diversi tra di loro (basti pensare che chi è proprietario dell'alloggio non ha lo stesso diritto di chi è semplicemente inquilino, anche se entrambi possono abitare nell'appartamento) e l'ordinamento giuridico li divide in due categorie: diritti reali e diritti di credito.

Per semplicità limitiamoci a dire che i diritti reali sono: il diritto di proprietà, il diritto di usufrutto, il diritto di uso, il diritto di abitazione, il diritto di superficie, il diritto di enfiteusi, la servitù, il diritto di pegno ed il diritto di ipoteca. Questo elenco è tassativo, cioè non esistono altri diritti reali oltre a questi, previsti dalla legge, e le parti, nell'esercizio della loro libertà contrattuale, non ne possono creare di nuovi.

Tutti gli altri diritti che nascono da un contratto sono, invece, diritti di credito.

In breve, possiamo dire che è condomino solo chi è titolare di un **diritto reale**.

Passiamo dunque brevemente in rassegna le posizioni dei possibili abitanti di un condominio, distinguendo tra condomini e non condomini.

2.2 I titolari di un diritto reale: i condòmini

2.2.1 Il proprietario

È il titolare del diritto di proprietà sull'alloggio o su una delle parti in proprietà esclusiva (un negozio, ad esempio).

La **proprietà** è il più ampio dei diritti reali, non ha limiti di tempo, e consente al proprietario di fare con il bene tutto ciò che non sia specificamente vietato dal diritto.

Ovviamente **il proprietario è un condomino**.

2.2.2 L'usufruttuario ed il nudo proprietario

L'**usufrutto** è un diritto reale che consente di godere di una cosa per tutta la durata della propria vita. L'**usufruttuario** può usare la cosa in modo da trarne qualsiasi utilità, ma non essendo proprietario, incontra due limiti precisi: **non può mutare la destinazione economica del bene** (se ho il diritto di usufrutto su un'abitazione non posso, ad esempio, trasformarla in un ufficio) e **non può deteriorare il bene**. Mentre il diritto di proprietà è perpetuo, l'usufrutto può durare al massimo tutta la vita dell'usufruttuario, dopo di che si estingue.

Il proprietario del bene sul quale è costituito il diritto di usufrutto prende il nome di **nudo proprietario**. Costui, fin tanto che dura il diritto di usufrutto, non potrà godere del

bene, ma ne rimane comunque il proprietario. Una volta estinto l'usufrutto il suo diritto si riespanderà e tornerà ad essere un proprietario pieno con tutte le facoltà che ne conseguono. Sia **il nudo proprietario che l'usufruttuario sono condòmini**.

2.2.3 *L'usuario e il titolare del diritto di abitazione*

Il **diritto di uso** ed il **diritto di abitazione** sono simili al diritto di usufrutto ma con limitazioni maggiori.

Hanno scarsa diffusione e rilevanza pratica.

In particolare il diritto di uso permette al titolare di servirsi della cosa oggetto di diritto e di raccoglierne i frutti, qualora la cosa sia fruttifera, ma solo limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia (diversamente l'usufruttuario non incontra tale limite).

Il diritto di abitazione permette al titolare di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

L'usuario ed il titolare del diritto di abitazione sono condòmini.

2.2.4 *Il proprietario superficario*

Il **diritto di superficie** consente di essere proprietari di un edificio posto al di sopra o al di sotto di un terreno che continua ad appartenere ad un altro soggetto; si parla anche di **proprietà superficaria** dell'edificio.

Il proprietario superficario è un proprietario vero e proprio e, quindi, può godere e disporre del suo bene in modo pieno ed esclusivo. La sua caratteristica è semplicemente quella di non essere il proprietario del suolo su cui insiste il bene (o sotto il quale il bene è costruito).

Tale costruzione giuridica non è infrequente e due esempi potranno aiutarci a capire bene la situazione. Pensiamo ai box costruiti al di sotto del cortile condominiale (o anche al di sotto della strada pubblica), ovvero agli interi condomini costruiti sul suolo di proprietà del Comune.

In ambedue i casi si dirà che i box e l'edificio sono oggetto di proprietà superficiaria. Questo perché il proprietario superficiario è proprietario della sua autorimessa, ma non della parte di cortile corrispondente, che rimarrà in comproprietà di tutti i condomini. Egualmente nel caso di edificio eretto sul suolo comunale, i condomini non saranno proprietari del suolo, che rimarrà di proprietà esclusiva del comune.

Il proprietario superficiario è un condomino.



Abbiamo detto che il proprietario superficiario in sostanza si atteggia come un pieno proprietario. L'unico aspetto cui bisogna prestare attenzione nel momento in cui si acquista un bene in proprietà superficiaria discende dal fatto che il diritto di superficie di norma non è perpetuo, ma è a tempo determinato (ad esempio 99 anni). Una volta estinto il diritto di superficie, il bene passerà al proprietario del suolo (ad esempio al Comune), salvo che non sia previsto il riscatto della porzione corrispondente di suolo a favore del proprietario superficiario (ovviamente dietro corresponsione di un corrispettivo). Fate, quindi, molta attenzione a controllare da quanti anni è stato costituito il diritto di superficie e cosa prevede il titolo, in modo da verificare per quanti anni ancora sarà possibile tenere le due proprietà separate ed evitare, così, spiacevoli sorprese.

2.2.5 *Il multiproprietario*

Il contratto di **multiproprietà** è definito dall'art. 69 del codice del consumo (D. Lgs. 206/2005) come quel "*contratto di durata superiore ad un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione*".

In sostanza, la situazione è la seguente:

Tizio è proprietario di una casa al mare. Abbiamo, inoltre, Caio, Sempronio e Mevio che sono tutti interessati a quella casa.

Possiamo parlare di contratto di multiproprietà nel momento in cui Tizio vende il diritto di abitare e godere nell'immobile a tutti e tre i soggetti interessati, **ma per periodi diversi**, in modo che ciascuno può ritenersi "proprietario" dell'immobile solo nel periodo di sua spettanza. Ad esempio a Caio spettano i primi dieci giorni di ogni mese, a Sempronio i dieci giorni successivi, a Mevio il periodo rimanente del mese.

Come si può capire la caratteristica di tale contratto è quella di assicurare un diritto di godimento turnario ed esclusivo su uno specifico bene immobile e in un determinato periodo del mese o dell'anno.

Anche **il multiproprietario è un condomino**; è stato, infatti, espressamente riconosciuto come tale dal legislatore della riforma il quale all'art. 1117 c.c. ha introdotto il riferimento ai soggetti "aventi diritto a godimento periodico".

Per concludere è il caso di ricordare che i diritti reali sopra elencati possono spettare a più soggetti in comunione tra lo-

ro. In tali casi parleremo di comproprietari, cusufruttuari, nudi comproprietari, comproprietari superficiali.

Ad esempio: Tizio e Caio, che ereditano un appartamento situato in un condominio dal padre Sempronio, sono comproprietari dell'appartamento, e sono dunque entrambi condomini.

Vedremo, in seguito, quali norme si applicano in questi casi per partecipare e votare in assemblea.

2.3 I titolari di un diritto di credito

2.3.1 L'inquilino

L'inquilino (o conduttore o locatario) è colui che abita l'alloggio in forza di un contratto di locazione stipulato con il proprietario dell'appartamento. Questi non è titolare di alcun diritto reale, ma di un semplice diritto personale di godimento. Ciò vuol dire **che l'inquilino non è mai condomino**; la qualifica di condomino spetta solo al locatore. La conseguenza pratica di ciò è che l'inquilino, in linea generale, non è destinatario né di diritti né di obblighi nei confronti del condominio, perché questi incombono sul proprietario dell'appartamento. I suoi diritti e doveri, infatti, sono solo quelli stabiliti nel contratto di locazione, oltre a quelli espressamente previsti dalla legge.

L'art. 9 della L. 392/1978 prescrive quali sono **le spese condominiali a carico dell'inquilino**, e precisamente: *"sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del con-*

dizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate".

Il terzo comma dell'articolo sopra riportato va ora coordinato con l'art. 1130 bis introdotto dalla riforma. Quest'ultimo, infatti, nel disciplinare il rendiconto condominiale, stabilisce che *"i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese"*. Pertanto, in forza del riferimento ai titolari di diritti di godimento, è stata ampliata la possibilità dei conduttori di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese, che non è più limitata a due mesi come era previsto dall'art. 9 L. 392/1978.

L'articolo 10 della L. 392/1978 chiarisce, inoltre, quando i conduttori hanno diritto a partecipare all'assemblea dei condomini. *"Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.*

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto,

sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni" (art. 10, commi 1 e 2, L. 392/1978).

Quando non si tratti di queste materie, gli inquilini non hanno alcun diritto di intervenire all'assemblea.



*Ricordiamo, per completezza, che tale disciplina **si applica anche qualora ci sia un solo proprietario dello stabile e tutti conduttori**. In tal caso tecnicamente non si può parlare di condominio perché la proprietà di tutto appartiene ad un solo soggetto. Qualora si tratti di decidere relativamente alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, "i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori" (art. 10, comma 4, L. 392/1978).*

Riassumendo, l'inquilino:

- non è condomino
- deve rispettare tutto quanto previsto nel suo contratto di locazione
- in assenza di pattuizioni derogatorie nel contratto di locazione, deve farsi carico di tutte le spese relative alla fornitura dei servizi comuni (art. 9 L. 392/1978)
- deve farsi carico del 90 per cento delle spese relative al servizio di portineria
- ha il diritto di accedere in ogni tempo ai giustificativi delle spese e di estrarne copia
- ha il diritto di votare in assemblea al posto del proprietario locatore nelle delibere aventi ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria

- ha il diritto di intervenire in assemblea, ma non di votare, qualora si tratti di deliberare relativamente alla modificazione dei servizi comuni (che non siano riscaldamento e condizionamento dell'aria).

2.3.2 *Il comodatario*

Il **comodatario** è colui che vive nell'abitazione in forza di un contratto di comodato. Questo è il contratto in virtù del quale una parte (detta comodante) cede gratuitamente ad un'altra parte (detta comodatario) un bene di sua proprietà affinché questa se ne serva. In parole semplici possiamo dire che il comodato è un prestito gratuito. Quando un amico ci presta la sua casa al mare senza chiederci alcun corrispettivo, o quando i genitori permettono al proprio figlio appena sposato di andare a vivere in una casa di loro proprietà senza pretendere alcun canone, ci troviamo di fronte a contratti di comodato.

Precisiamo che è irrilevante che i comodatari si facciano carico delle spese ordinarie (ad esempio del pagamento delle bollette); infatti il contribuire alle semplici spese ordinarie di gestione dell'immobile non inficia il carattere di gratuità.

Ovviamente il comodante non ha alcun diritto reale ma un semplice diritto personale. Conseguentemente egli **non è un condomino**.

Si noti, inoltre, che non essendoci una normativa volta ad attribuire limitati diritti di intervento e di gestione in materia di cose comuni (come avviene per la locazione), il comodatario non può prendere parte alle scelte relative all'organizzazione condominiale. Tutte le decisioni spetteranno, infatti, al comodante proprietario.

2.4 L'anagrafe condominiale

Ricordiamo che la riforma ha introdotto l'obbligo di istituire un registro dell'anagrafe condominiale. In sostanza coloro che abitano all'interno dell'edificio devono informare l'amministratore del titolo che giustifica la loro permanenza all'interno dello stabile. L'art. 1130 n. 6 prevede, infatti, che l'amministratore deve *"curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili"*.

RICAPITOLANDO...

Ha la qualità di condomino solo chi è, alternativamente:

- proprietario
- usufruttuario
- nudo proprietario
- titolare del diritto d'uso
- titolare del diritto di abitazione
- proprietario superficario
- multiproprietario.

È condomino anche chi condivide una delle posizioni appena elencate con altri (ad es. il comproprietario).

Tutti coloro che vivono negli alloggi di proprietà esclusiva senza rivestire una delle predette qualità non sono condomini e pertanto non sono titolari di diritti e di obblighi nei confronti del condominio, salvo che la legge attribuisca agli stessi specifici diritti e facoltà (come avviene nel caso dell'inquilino).

Camera di commercio di Torino

Camera di commercio di Torino

Che cosa possono fare i condòmini?

3.1 Nozioni introduttive

Non è infrequente che i condòmini sentano l'esigenza di apportare modifiche e migliorie tanto alle parti di proprietà esclusiva quanto a quelle comuni. Si pone, quindi, il problema di bilanciare le esigenze dei vari condòmini, ponendo delle regole che stabiliscano quali sono le facoltà riconosciute e quali i limiti che esse incontrano.

Nel seguito verranno illustrati dettagliatamente i principi che regolano gli interventi tanto sulle parti di proprietà comune quanto su quelle di proprietà esclusiva.

Partendo dalle prime ricordiamo che in tema di condominio vige il principio dell'**uso promiscuo**; il singolo condòmino può utilizzare la cosa in modo da trarne la maggiore utilità possibile, indipendentemente dalla sua quota di comproprietà, a patto che il suo godimento non pregiudichi quello degli altri comproprietari.

L'uso promiscuo (detto anche uso indifferenziato) non è l'unica modalità di utilizzo possibile. I comproprietari potrebbero, infatti, accordarsi per stabilire un **uso frazionato** ovvero – nei casi in cui il bene non sia suscettibile di utilizzo contemporaneo da parte di tutti i comproprietari – un **uso turnario** o un **uso indiretto**.

Il primo caso ricorre qualora i condòmini individuino la porzione di bene del quale ciascuno può godere. Ad esempio, nel cortile condominiale potrebbero stabilirsi dei posti fissi

per ciascun condomino. In questo caso i vari condomini potranno parcheggiare solo nel proprio posto e non in quello di un altro.

Cosa succede, però, se nel cortile c'è posto per parcheggiare solo due macchine ed i condomini sono quattro?

In questo caso si può ricorrere ad un uso turnario o indiretto.

Si parla di uso turnario qualora i condomini stabiliscano dei turni per godere del bene. Ci si potrà, ad esempio, accordare affinché parcheggino nei giorni pari due dei condomini e nei giorni dispari gli altri.

Si parla, invece, di uso indiretto quando i comproprietari non usufruiscono direttamente del bene, ma comunque traggono dallo stesso dei vantaggi. Riprendendo l'esempio precedente, i condomini potrebbero decidere di rinunciare a parcheggiare nel cortile locando i due posti auto a soggetti terzi e dividendosi il canone di locazione.

Tra le legittime aspirazioni dei condomini rientrano anche quelle di modificare le cose comuni in modo da trarne utilità maggiori. Rispondono a questa esigenza le modificazioni e le innovazioni.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi sui beni in proprietà esclusiva, il problema che il legislatore è chiamato a risolvere attiene al coordinamento tra il contenuto del diritto di proprietà – che garantisce al suo titolare facoltà pressoché illimitate – ed il contesto in cui questo è esercitato – che vede la necessaria coesistenza, in uno spazio limitato, di tanti diritti di proprietà e di altrettanti diritti di comproprietà, con le inevitabili interferenze.

3.2 *Gli interventi sulle parti comuni: le modificazioni*

Con i limiti che vedremo, è consentito ai singoli condòmini apportare **modificazioni** alle cose comuni.

L'articolo di riferimento quando trattiamo di modificazioni è il 1102 c.c.²³, il cui primo comma recita: "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa".

Da una prima lettura della norma ricaviamo che **sono le-**
gittime quelle modificazioni che:

- 1) **non alterano la destinazione della cosa**
- 2) **non impediscono** agli altri condòmini di fare **pari uso** della cosa
- 3) **sono eseguite a spese del condòmino che vuole apportarle.**

A ciò devono aggiungersi **ulteriori limiti**, ovvero il divieto di alterare il **decoro architettonico** dell'edificio e quello di **pregiudicarne la stabilità o la sicurezza**, che la giurisprudenza ricava dalla disciplina delle innovazioni, di cui parleremo più avanti²⁴.

Ma in che limiti può parlarsi di modificazione? La modificazione viene definita come **quell'intervento che: non muta la destinazione economica, non altera l'entità**

Note

²³ Tale norma è inserita nel titolo relativo alla comunione, tuttavia è pacifica la sua applicabilità alla materia condominiale.

²⁴ Cass. 3084/1994.

sostanziale, non comporta mutamenti radicali di forma o di sostanza ed è rispettosa del pari diritto degli altri condomini²⁵.

Qualora l'intervento ecceda tali limiti non potrà considerarsi modificazione ma costituirà un'innovazione, vietata ai singoli condomini.

Innanzitutto chiariamo che la destinazione della cosa va individuata facendo riferimento all'utilità che il bene ha ed ai bisogni che è in grado di soddisfare.

È bene precisare che **la destinazione di cui è vietata l'alterazione** *"non è quella attribuibile astrattamente alla cosa comune (che del resto sarebbe difficile e controverso individuare) ma quella che ad essa i condomini hanno assegnato, usandone o godendone in un determinato modo. E dunque l'uso potrebbe porsi – ma anche non porsi in conformità alla destinazione naturale della cosa"*²⁶.

Astrattamente, la destinazione di un giardino può essere quella di dare aria e luce all'edificio, di permettere ai condomini di passeggiare ed ai bambini di giocare. I condomini, però, potrebbero aver deciso di usare il giardino per parcheggiarci le macchine. In questo caso, quindi, la destinazione del giardino, di cui sarà vietata l'alterazione, è quella del parcheggio. È chiaro che, in questo caso, la destinazione concreta del bene non corrisponde a quella "normale".

Note

²⁵ Dogliotti, *Comunione e Condominio*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Rodolfo Sacco, Utet, 2006, p. 207.

²⁶ Dogliotti, *cit.*, p. 209.

La modificazione non deve alterare l'entità sostanziale del bene. La Cassazione considera legittime lievi modifiche alla consistenza materiale della cosa a patto che il bene, complessivamente considerato, continui a svolgere la propria funzione²⁷.

Per quanto, poi, attiene al limite del “**pari uso**”, questo **risponde all'esigenza di mantenere un rapporto di equilibrio tra i diritti di tutti i condòmini**. Pertanto sono da ritenersi vietate tutte quelle modifiche che renderebbero agli altri condòmini l'uso della cosa molto meno agevole.

Un bene è, però, suscettibile di molteplici utilizzazioni; qual è, dunque, l'uso cui bisogna far riferimento? Quello concretamente esercitato dai proprietari o quello potenziale che ne potrebbero fare?

È chiaro che la risposta che daremo influenzerà il nostro giudizio circa la legittimità o meno della modificazione effettuata. Se, infatti, ritenessimo che bisogna salvaguardare la

Note

²⁷ Cfr. Cass. 14107/2012, ove si legge: “la destinazione della cosa, di cui è vietata l'alterazione, è da intendere in una prospettiva dinamica del bene considerato”; da ciò consegue che “per destinazione della cosa si intende la complessiva destinazione di essa, che deve essere salva in relazione alla funzione del bene e non alla sua immodificabile consistenza materiale”. In applicazione di tale principio è stata ritenuta legittima la soppressione di una piccola parte del tetto per fare un terrazzino di uso esclusivo del proprietario del piano adiacente a questo, poiché era stata salvaguardata la funzione di copertura svolta dal tetto. In tal caso, infatti, secondo la Corte non si poteva parlare di alterazione della destinazione in quanto la funzione di copertura del tetto era efficacemente assolta dal bene nel suo complesso.

possibilità dei diversi comproprietari di utilizzare la cosa anche in maniera stravagante, oppure esattamente nello stesso modo in cui la userà colui che sta apportando la modificazione, non sarebbe praticamente mai consentita alcuna opera. Ad esempio, se il condomino Tizio mette sul muro comune la targa del suo studio medico, dando un'interpretazione molto forte al concetto di "pari uso" potremmo, al limite, ritenere che questo sia pregiudicato perché il condomino Caio non potrà mettere la targa del suo studio da avvocato nello stesso posto in cui l'ha messa Tizio. Ma parlare di un effettivo pregiudizio all'uso degli altri condomini sarebbe, in tal caso, una forzatura.

Secondo la giurisprudenza, se non è ragionevole prevedere che gli altri condomini potranno fare della cosa comune un uso incompatibile, la modificazione deve essere consentita.



La Cassazione ha, infatti, chiarito che *"la nozione di pari uso della cosa comune (...) non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione all'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi*

*altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano voler accrescere il pari uso cui hanno diritto*²⁸.

Muovendo da tale principio l'articolo in commento è stato applicato in modo da favorire il più possibile lo sviluppo delle esigenze abitative dei condomini a scapito degli impulsi egoistici dei singoli. Secondo la Corte di Cassazione, **"qualora non siano specificatamente individuabili i sacrifici in concreto imposti al condomino che si oppone, non si può proibire la modifica che costituisca uso più intenso della cosa comune da parte del singolo"**²⁹.

Ad esempio è pacifico che i proprietari degli appartamenti siti al piano terreno possano aprire porte-finestre che diano sul cortile (pur modificando, così, il muro perimetrale, che è parte comune); allo stesso modo, i proprietari dalle mansarde possono aprire lucernari (modificando il tetto, che è parte comune).

3.3 Gli interventi sulle parti comuni: le innovazioni

Le innovazioni sono **"quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti"**³⁰.

Note

²⁸ Cass. 8808/2003.

²⁹ Cass. 14107/2012.

³⁰ Cass. 12654/2006.

Chiara è, quindi, la differenza dalle modificazioni, che devono sempre salvaguardare la destinazione della cosa. Le innovazioni **comportano una spesa da ripartire tra i diversi condomini e dunque presuppongono una previa deliberazione dell'assemblea**, mentre le modificazioni di cui all'art. 1102 c.c. sono a carico esclusivo del condomino che le pone in essere.

La disciplina delle innovazioni è più articolata rispetto a quelle delle modificazioni. La prima grande classificazione è quella tra innovazioni vietate e innovazioni consentite. A loro volta queste ultime vanno distinte in innovazioni ordinarie, innovazioni agevolate, innovazioni gravose ed innovazioni voluttuarie.

In ogni caso, le innovazioni non sono mai consentite ai singoli condomini; anche quando sono consentite, esse richiedono una delibera assunta dall'assemblea dei condomini.

3.3.1 Le innovazioni ordinarie e quelle agevolate

Le innovazioni ordinarie e le innovazioni agevolate sono disciplinate rispettivamente dai commi 1 e 2 dell'art. 1120 c.c., i quali recitano:

"I condomini, con la maggioranza indicata al quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni" (art. 1120, comma 1, c.c.).

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1) *le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;*

2) *le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;*

3) *l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto."*

Differenti, come si vede, sono i *quorum* deliberativi previsti dal primo e dal secondo comma.

Il primo comma detta la regola generale, e si applica a tutte le innovazioni che non hanno ad oggetto le materie elencate nel secondo comma; esso prevede che l'assemblea deliberi con *"un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio"* (art. 1136, 5° comma, c.c.).

Abbiamo, quindi, un doppio *quorum*: uno per teste ed uno per valore. Ciò vuol dire che l'innovazione potrà eseguirsi solo qualora si presenti tale situazione:

- 1) più della metà dei presenti in assemblea esprime voto favorevole
- 2) coloro che esprimono voto favorevole rappresentano almeno i due terzi del valore dell'edificio.



Il condominio Belvedere è composto da cinque condomini: Tizio, che rappresenta 450 millesimi dell'edificio; Caio, che rappresenta 250 millesimi dell'edificio; Sempronio, che rappresenta 200 millesimi dell'edificio; Mevio e Filano, che rappresentano ognuno 50 millesimi dell'edificio.

In questo caso, ipotizzando che tutti e cinque siano presenti in assemblea, affinché la delibera venga adottata sarà sufficiente che votino a favore Tizio, Sempronio e Mevio. Infatti i presenti in assemblea sono 5, quindi il quorum per teste è rispettato se votano a favore tre condomini; inoltre Tizio, Sempronio e Mevio complessivamente rappresentano i 700/1000 dell'edificio e dunque anche il quorum per valore è rispettato.

Viceversa non sarebbe sufficiente che votassero a favore i soli Tizio e Caio oppure Mevio, Filano e Sempronio.

Nel primo caso, infatti, sarebbe rispettato il quorum per valore ma non quello per teste; mentre nel secondo caso sarebbe rispettato il quorum per teste ma non quello per valore.

Invece, il secondo comma dell'art. 1120, che si applica solo alle innovazioni aventi ad oggetto le materie espressamente previste, prevede che l'assemblea deliberi "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio" (art. 1136, 2° comma, c.c.). Anche questa volta abbiamo un doppio *quorum*, per teste e per valore, ma la soglia è più bassa. È, infatti, richiesto che la maggioranza degli intervenuti in assemblea

Che cosa possono fare i condòmini?

che esprime voto favorevole rappresenti la metà del valore dell'edificio (e non i due terzi).

Torniamo al nostro esempio precedente. Immaginiamo che in assemblea intervengano solo Tizio, Sempronio e Filano: affinché la delibera sia adottata sarà sufficiente il voto favorevole di Tizio e Filano. Questi, infatti, rappresentano la maggioranza degli intervenuti (due voti favorevoli contro uno contrario) e i 500/1000 dell'edificio (ovvero la metà del valore dello stesso).



Ricordiamo, però, che possono esistere leggi speciali che prevedono maggioranze diverse, e che prevalgono sull'art. 1120 c.c.

L'innovazione potrebbe interessare anche solo alcuni condòmini (è il caso, che si è già menzionato nel primo capitolo, del condominio parziale). In questo caso come si calcolano le maggioranze? Bisogna distinguere due ipotesi:

- a) l'innovazione interessa direttamente alcuni condòmini ma indirettamente tutti gli altri
- b) l'innovazione interessa solo ed esclusivamente un gruppo di condòmini, non ripercuotendosi neanche indirettamente sugli altri condòmini (esempio: l'installazione dell'ascensore in una scala dell'edificio qualora l'edificio abbia due scale).

Ebbene, nel primo caso saranno coinvolti nella votazione tutti i condòmini in quanto tutti sono interessati all'innovazione (sebbene alcuni direttamente ed altri solo indirettamente).

Nel secondo caso, invece, parteciperanno alla delibera solo i condomini interessati e gli altri non potranno opporsi in alcun modo.

3.3.2 *Le innovazioni vietate*

Le innovazioni vietate **sono previste dal terzo comma dell'art. 1120 c.c.**

Sono vietate le innovazioni che, alternativamente:

- pregiudicano la stabilità dell'edificio
- pregiudicano la sicurezza dell'edificio
- alterano il decoro architettonico dell'edificio
- rendono alcune parti comuni inservibili all'uso o al godimento di anche un solo condomino.

Ci si può chiedere se il consenso unanime dei condomini sia idoneo a rendere lecita un'innovazione vietata dall'art. 1120.

La risposta è in linea di principio positiva. In altre parole, quando si dice che le innovazioni sono vietate si vuol dire semplicemente che esse non possono mai essere decise a maggioranza dall'assemblea dei condomini; si tratta di innovazioni che possono solo essere decise all'unanimità da tutti i condomini. Una risposta diversa potrebbe darsi solo per quelle innovazioni che pregiudichino la stabilità e la sicurezza dell'edificio (che sembrano essere precluse anche se approvate all'unanimità).

Veniamo ora a esaminare i singoli concetti chiamati in causa dall'art. 1120 c.c.

La **stabilità dell'edificio è pregiudicata se l'innovazione determina un pericolo di crollo**. In tale ottica sono

ritenute vietate sia le innovazioni che vanno ad intaccare le parti portanti dell'edificio, sia quelle che comportano un appesantimento della struttura non accompagnato da un'adeguata opera di consolidamento.

Per quanto attiene, invece, al concetto di **sicurezza dell'edificio**, questo va inteso come sicurezza **nei confronti di terzi (es. ladri) o cose (es. intemperie, incendi, ecc...)**. Pertanto sono da ritenersi vietati tutti gli interventi che riducono gli standard di sicurezza di fronte ai rischi connessi al prodursi di calamità naturali o fatti di terzi. Il concetto si estende, inoltre, al rispetto delle **norme di igiene**; pertanto sono altresì vietate quelle innovazioni che determinano un deterioramento delle condizioni igieniche dell'edificio.

Relativamente al concetto di **decoro architettonico**, questo viene definito come *"l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia"*³¹.

La giurisprudenza ha precisato che il *"decoro architettonico – allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia – è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Sotto questo aspetto – una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia – ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento – del tutto opinabile – del risultato estetico*

³¹ Cass. 851/2007.

*della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole*³².

Tuttavia, su questo punto ci sono decisioni contrastanti nella giurisprudenza. Infatti, in un'altra decisione la Corte di Cassazione ha affermato che *"la tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono. Pertanto, il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti lesa o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità"*³³.

Dunque, **se è sicuro che un mutamento estetico che diminuisca il valore dell'edificio è vietato, meno sicura è la soluzione quando esso non provochi una diminuzione di valore.**

Infine, per quanto riguarda il **concetto di "inservibilità"**, **questa va definita come sensibile menomazione dell'utilità ricavabile dalla cosa**³⁴.

Note

³² Cass. 17398/2004.

³³ Cass. 18334/2012.

³⁴ Dogliotti, *cit.*, p. 234.

Se uno dei condòmini ha un accesso al cortile attraverso una porta-finestra, non è possibile attraverso una innovazione che modifica l'assetto del cortile impedirgli sia l'accesso che la veduta su di esso.

Ad ogni modo non rileva mai il pregiudizio tollerabile ovvero quello saltuario, temporaneo o di lieve entità qualora questo sia largamente compensato da un vantaggio anche solo potenziale.

3.3.3 *Le innovazioni gravose e voluttuarie*

L'articolo 1121 c.c. 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 condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.*

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa".

Cosa deve intendersi, dunque, per innovazioni gravose? E per innovazioni voluttuarie?

Le innovazioni voluttuarie sono quelle che non rispondono ad una evidente utilità pratica, ma sono volte a soddisfare un gusto estetico o a rendere il bene più lussuoso: ad esempio cambiare la pavimentazione dell'ingresso utilizzando un marmo pregiato, o installare una piscina.

Le innovazioni gravose sono quelle la cui realizzazione comporta una spesa ingente. L'onerosità della spesa non deve essere valutata con riferimento alle condizioni

soggettive dei singoli condomini ma con riferimento a dati oggettivi quali l'importanza e le particolari condizioni dell'edificio. Ad esempio installare un ascensore molto costoso in un edificio di valore modesto è sicuramente un'innovazione gravosa.

È stato, comunque, precisato che non può parlarsi di innovazione gravosa qualora l'adozione della misura sia imposta dall'antieconomicità delle ordinarie riparazioni.

Poiché si tratta di opere che non hanno utilità pratica ovvero comportano un ingente esborso di denaro, il legislatore ha previsto una più forte tutela per la minoranza dissenziente.

L'articolo 1121 c.c. disciplina queste due diverse situazioni:

- a) l'innovazione gravosa o voluttuaria ha ad oggetto opere suscettibili di utilizzazione separata
- b) l'innovazione gravosa o voluttuaria ha ad oggetto opere non suscettibili di utilizzazione separata.

In entrambi i casi, la maggioranza dei condomini non può deliberare l'innovazione a meno che non accetti di sopportarne integralmente la spesa, mentre i condomini dissenzienti sono esonerati da qualsiasi contributo.

Nel secondo caso, poiché l'opera non è suscettibile di utilizzazione separata, sarà utilizzata anche dai condomini dissenzienti, sebbene questi non abbiano contribuito alle spese di realizzazione.

Nel primo caso, invece, i condomini dissenzienti non potranno utilizzare l'opera alle cui spese non hanno concorso. In un secondo momento, i condomini dissenzienti (o chi acquista da loro l'appartamento) potranno decidere di partecipare ai vantaggi dell'innovazione. Ovviamente in tal caso dovranno partecipare alle spese di esecuzione e di manuten-

zione sopportate fino a quel momento dagli altri condòmini. Le spese dovranno essere aggiornate al valore attuale.

3.3.4 Le novità introdotte dal legislatore della riforma

La recente riforma ha introdotto due nuovi articoli i quali disciplinano due specifiche innovazioni, ovvero le **modificazioni della destinazione d'uso delle parti comuni e il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato**.

Modificazioni della destinazione d'uso delle parti comuni

Il legislatore della riforma ha introdotto l'art. 1117 ter, secondo il quale, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea può "*modificare la destinazione d'uso delle parti comuni*", attraverso una delibera assunta con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio.

L'articolo citato disciplina una particolare ipotesi di innovazione. Pur non essendo ancora del tutto chiari i rapporti della nuova previsione con quella sulle innovazioni, sembra che il legislatore non abbia voluto richiedere una maggioranza più alta per alcuni tipi di innovazione, ma consentire, con una maggioranza particolarmente elevata, anche trasformazioni che non sarebbero consentite dall'art. 1120 c.c.

La norma esige un *quorum* particolarmente elevato per la delibera, infatti è richiesto che:

- 1) i 4/5 dei condòmini esprimano voto favorevole
- 2) i condòmini che hanno espresso voto favorevole rappresentino i 4/5 del valore dell'edificio.

Abbiamo, quindi, anche in questo caso un *quorum* per teste ed uno per valore.

I primi commenti alla normativa in esame ritengono che l'articolo sia volto ad attribuire ai condomini **facoltà più ampie** rispetto a quelle previste dall'art. 1120 c.c. **"e cioè la possibilità di stabilire, con delibera assembleare a maggioranza, che un bene/impianto comune sia "trasformato" fino a consentirne un uso completamente estraneo rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva e strutturale"**³⁵.

Si ricordi infatti che l'art. 1120 vieta le innovazioni che *"rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*. Tale particolare limite non è riprodotto nell'art. 1117 ter; sembra dunque che con la maggioranza dei quattro quinti si possano introdurre anche modificazioni che non rispettano tale limite. Per riprendere un esempio già fatto, con la maggioranza prevista dall'art. 1117 ter sembra che sia possibile modificare l'assetto del cortile anche in modo da impedire l'accesso diretto al condomino proprietario del piano terra.

Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

Il legislatore della riforma, all'art. 1118 c.c., **quarto** comma, ha esplicitamente riconosciuto il diritto del singolo condomino al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

Note

³⁵ Giuseppe Finocchiaro, *Le innovazioni, in Gli speciali di Guida al Diritto. La riforma del Condominio*, in *Guida al Diritto* n. 3, 2013, pag. 76.

mento, *“se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini”*.

Pertanto le condizioni che legittimano il distacco sono:

- 1) la mancanza di squilibri di funzionamento dell’impianto centralizzato quale conseguenza del distacco
- 2) la mancanza di aggravii di spesa per gli altri condòmini quale conseguenza del distacco.

Il condòmino che rinuncia all’utilizzo dell’impianto di riscaldamento centralizzato **sarà comunque tenuto a contribuire alle spese relative alla manutenzione straordinaria dell’impianto e a quelle necessarie alla sua conservazione e messa a norma.**

Tale obbligo si comprende perfettamente se solo si pensa che l’impianto di riscaldamento rientra tra le parti in proprietà dei diversi condòmini. Quindi il condòmino che rinuncia all’utilizzo dell’impianto non perde il diritto di proprietà sullo stesso per la quota di sua spettanza. Da ciò necessariamente consegue l’obbligo di partecipare alle spese necessarie per la conservazione stessa dell’impianto. Viceversa il condòmino rinunziante non si farà carico delle spese ordinarie, che sono per loro natura correlate all’uso dello stesso.

La disposizione, frutto della recente riforma, in realtà, non presenta profili di novità in quanto il diritto al distacco dall’impianto di riscaldamento centralizzato era già stato riconosciuto dalla giurisprudenza. La Cassazione, infatti, ha in più occasioni ritenuto legittima la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale ed il distacco dall’impianto centralizzato, se da esso non derivi un aggravio di spesa per i condòmini che continuano ad usufruirne, né uno squilibrio

termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio³⁶.

Si segnala, tuttavia, che **la d.g.r. 4 agosto 2009 n. 46-11968 della Regione Piemonte prevede che gli impianti termici installati in edifici esistenti con un numero di unità abitative superiori a quattro siano centralizzati**. Inoltre nel punto 1.4.15 si legge testualmente che **“non possono essere realizzati interventi finalizzati alla trasformazione da impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa”**.

Tali disposizioni sono state emanate per limitare l'inquinamento proveniente dalle emissioni prodotte dall'impianto di riscaldamento. Sul contrasto tra la norma codicistica e quella regionale si è pronunciata la Regione Piemonte in data 27 febbraio 2013 nei seguenti termini: *“le novità apportate dalla l. 220/2012, in materia di distacco dall'impianto termico centralizzato, non sono suscettibili di apportare alcuna modifica, deroga o sostituzione al descritto quadro normativo predisposto dal legislatore regionale nell'esercizio dei pertinenti poteri di disciplina e nella sfera di materia di propria spettanza”*.

A parere della Regione Piemonte, pertanto, continua il divieto per i condomini piemontesi di installare un impianto termico individuale a seguito di distacco da quello centralizzato, pena l'applicazione della sanzione amministrativa da Euro 5.000 ad Euro 15.000.

Note

³⁶ Cass. 5974/2004.

3.4 Le opere sulle parti di proprietà esclusiva

Abbiamo detto che il titolare del diritto di proprietà può godere e disporre della cosa "in modo pieno ed esclusivo". L'ampiezza del diritto di proprietà deve, però, essere adattata alla particolare situazione che viene a crearsi nel condominio, ove devono preservarsi sia le singole parti di proprietà esclusiva sia le parti in comproprietà.

A tale esigenza risponde l'art. 1122 c.c. il quale dispone che, sia pure nell'unità immobiliare di sua proprietà, "**il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio**".

Per quanto riguarda i concetti di sicurezza, stabilità e decoro si richiama quanto già detto in materia di innovazioni rispetto alle cose comuni.

Relativamente, invece, al concetto di danno è bene precisare che il concetto comprende tanto **il danno materiale**, cioè quello che incide fisicamente sulla cosa, quanto **il danno funzionale**, cioè quello che incide sulle utilità che possono conseguirsi dai beni comuni. Ad esempio si è ravvisato un danno nella realizzazione da parte di un condomino di una struttura, delimitante il posto auto di proprietà esclusiva, che rendeva impossibile l'accesso comune antistante ai singoli posti auto e limitava, inoltre, l'utilizzo della caldaia³⁷.

³⁷ Cass. 18241/2004.

RICAPITOLANDO...

I condomini, nell'usare le cose oggetto di comproprietà, non sono vincolati al rispetto della quota a loro spettante, ma possono godere del bene per l'intero, a patto che anche agli altri condomini sia consentito l'utilizzo del bene. Tale situazione viene definita uso promiscuo.

I condomini possono apportare alle cose comuni le modificazioni che ritengano opportune al fine di un migliore godimento. La facoltà di modificare il bene non è, però, illimitata; non è, infatti, possibile modificare la consistenza del bene (non si può recintare un pezzo del parcheggio condominiale perché se ne diminuisce l'estensione) né la destinazione dello stesso (non si può trasformare il giardino in parcheggio). Non si può, inoltre, alterare il decoro dell'edificio o minarne la sicurezza e deve sempre essere preservata la possibilità di usare il bene da parte degli altri condomini.

Le spese per la modificazione di una cosa comune, decise unilateralmente da un condòmino, devono essere interamente sopportate dal condòmino a cui la stessa giova.

I condomini che vogliono impedire la modificazione devono dimostrare che l'intervento arrecherebbe loro un pregiudizio concreto ed effettivo. In assenza di tale pregiudizio non si può impedire ad un condòmino di aumentare le sue possibilità di sfruttamento della cosa comune. Un condòmino non potrebbe, quindi, vietare al proprietario dell'ultimo piano di aprire un lucernaio sul tetto in quanto, sebbene una parte di tetto venga così trasformata in finestra, tale modifica non arreca alcun pregiudizio agli altri condomini.

Le innovazioni sono quegli interventi che incidono sulla consistenza del bene o sulla sua destinazione.

Possono essere classificate in due grandi gruppi:

- 1) innovazioni consentite
- 2) innovazioni vietate.

A loro volta le innovazioni consentite si dividono in:

- a) innovazioni ordinarie
- b) innovazioni agevolate
- c) innovazioni gravose
- d) innovazioni voluttuarie.

Le innovazioni ordinarie sono una categoria residuale. Ciò vuol dire che tutti gli interventi volti al "*miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*", qualora non rientrino in una delle altre categorie, sono innovazioni ordinarie.

Le innovazioni agevolate sono quelle per la cui deliberazione sono previsti *quorum* più bassi rispetto a quelli ordinari. Sono elencate nel secondo comma dell'art. 1120 c.c.

Le innovazioni gravose sono quelle che comportano una spesa che, rapportata al valore e al pregio dell'edificio, risulta ingente (es. l'insonorizzazione dell'edificio).

Le innovazioni voluttuarie sono quelle volte a rendere il bene più lussuoso o ad accrescerne il valore estetico, pur essendo prive di un'evidente utilità pratica (es. l'installazione di una fontana in marmo nel giardino condominiale).

In caso di innovazione gravosa o voluttuaria i condòmini che sono contrari all'innovazione possono non contribuire alle spese necessarie per la realizzazione della stessa; resta fermo il fatto che, qualora la cosa sia suscettibile di utilizzazione separata, i condòmini che non hanno contribuito alla spesa non potranno godere del bene.

I condòmini dissenzienti, dopo la realizzazione dell'inno-

vazione, possono comunque in ogni tempo decidere di servirsi della stessa dietro corresponsione del proprio contributo alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera.

Le innovazioni vietate, invece, sono quelle che:

- pregiudicano la stabilità dell'edificio
- pregiudicano la sicurezza dell'edificio
- alterano il decoro architettonico dell'edificio
- rendono alcune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Le innovazioni che pregiudicano la stabilità dell'edificio sono quelle che determinano un pericolo di crollo.

Le innovazioni che pregiudicano la sicurezza dell'edificio sono quelle che lo rendono maggiormente esposto ai pericoli derivanti da eventi naturali o da intrusioni da parte di terzi o che peggiorano le condizioni igieniche dell'edificio.

Le innovazioni che alterano il decoro architettonico sono tutte quelle che determinano un mutamento importante nella struttura esterna dell'edificio, alterandone l'originaria fisionomia.

Le innovazioni che rendono la parte comune inservibile all'uso o al godimento di anche un solo condomino sono quelle che menomano le utilità ricavabili dalla cosa.

Per poter effettuare un'innovazione è sempre necessaria una delibera dell'assemblea. Nelle parti di proprietà esclusiva i singoli condomini possono liberamente eseguire tutte le opere che ritengono opportune a patto che tali interventi non arrechino un danno alle parti comuni e non pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

L'assemblea

4.1 Attribuzioni e funzioni

L'assemblea condominiale è costituita dall'insieme di tutti i condomini, i quali si riuniscono per decidere in merito alla gestione del condominio.

Le norme che regolano il funzionamento dell'assemblea rispondono all'esigenza di assicurare un'efficiente gestione della cosa comune. Proprio in nome di questa esigenza, tutte le decisioni vengono prese a maggioranza, e non all'unanimità. Stabilendo la regola della delibera a maggioranza, il legislatore ha voluto evitare la stasi gestionale che si rischierebbe se si attribuisse ad ogni singolo condomino il potere di bloccare gli interventi non graditi.

Ma quali sono le materie di competenza dell'assemblea? Partiamo dal dato normativo. L'art. 1335 c.c., recita:

"Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'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."*

La norma si riferisce agli "articoli precedenti"; l'intervento dell'assemblea non si riduce infatti a quanto sopra elencato, ma è altresì richiesto in materia di: modificazione della destinazione d'uso (art. 1117 ter), tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 quater), innovazioni (artt. 1120, 1121), installazione di impianti di videosorveglianza (art. 1122 ter), ricostruzione del condominio parzialmente crollato (art. 1128), nomina dell'amministratore e determinazione delle sue funzioni (artt. 1129, 1130, 1131), azioni in giudizio (art. 1131), controllo dell'operato dell'amministratore (art. 1133), ecc...

Possiamo, quindi, dire che **i condomini riuniti in assemblea hanno la competenza generale a decidere su tutto quanto rientri nel concetto di gestione della cosa comune.**

Ma questa competenza così estesa si traduce forse in un potere illimitato per i condomini riuniti in assemblea? Ovviamente no. **L'assemblea, infatti, deve rispettare i seguenti due limiti:**

1) non può interferire nelle modalità di utilizzo delle parti di proprietà esclusiva.

L'assemblea, infatti, ha il potere di disciplinare le modalità di utilizzo del bene comune, ma non può ingerirsi nelle modalità di utilizzo dei beni in proprietà esclusiva. Tali scelte rimangono riservate ai singoli proprietari.



Tizio, che di mestiere fa il tatuatore, compra un alloggio nel condominio Alfa e decide di operare nell'alloggio la propria attività. Gli altri condomini, preoccupati del continuo via vai di gente e non particolarmente entusiasti del tipo di attività che Tizio svolge, vorrebbero impedirgli di

destinare l'alloggio allo svolgimento del suo lavoro. Possono farlo? No, perché Tizio ha il diritto di utilizzare il proprio appartamento come meglio crede e l'assemblea non ha alcun potere al riguardo³⁸.

Caio vuole ristrutturare il proprio alloggio e chiede preventivamente il permesso all'assemblea la quale delibera favorevolmente. I lavori, tuttavia, pregiudicano la proprietà esclusiva del condomino Mevio perché il condizionatore installato nell'appartamento di Caio comporta la caduta di acqua, prodotta dallo stesso condizionatore quando è in funzione, sul balcone di Mevio. L'autorizzazione dell'assemblea vale a rendere legittimo l'intervento di ristrutturazione, impedendo a Mevio di agire? No. qualora si accertasse che i lavori arrecano un pregiudizio a Mevio, questi potrà certamente chiedere i danni e/o la riduzione in pristino (cioè chiedere che l'appartamento di Caio venga riportato nella stato in cui era precedentemente all'effettuazione dei lavori), in quanto l'assemblea non ha alcuna competenza a deliberare al riguardo. Pertanto, il parere favorevole espresso al progetto presentato da Tizio non attribuisce alcuna presunzione di legittimità alle opere eseguite.



- 2) non può adottare provvedimenti che formalmente regolano l'uso delle parti comuni, ma che pongono limitazioni così intense da incidere sul diritto di proprietà spettante ai condomini.** L'assemblea, infatti,

Note

³⁸ Come vedremo, la risposta sarebbe diversa in presenza di una clausola del regolamento di condominio contrattuale contenente il divieto di destinare gli appartamenti ad uso ufficio o negozio.

può disciplinare le modalità di utilizzo del bene per assicurare una gestione efficiente della cosa, ma non può ledere i diritti di comproprietà che fanno capo ai singoli condomini. Ad esempio non si potrebbe stabilire che ai bambini è consentito giocare nel giardino soltanto nelle ore mattutine, poiché in quell'orario i bambini abitualmente sono a scuola.

Passando al commento dell'art. 1135 c.c., particolare rilevanza assume l'intervento del legislatore in tema di **costituzione di un fondo speciale per far fronte agli interventi di straordinaria amministrazione**.

Nella sua versione ante riforma, la disposizione recitava: *"l'assemblea provvede (...) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale"*.

Confrontando il nuovo ed il vecchio testo della norma, notiamo che è rimasta ferma la competenza dell'assemblea in materia di manutenzione straordinaria (gli interventi ordinari sono di competenza dell'amministratore), ma che la costituzione del fondo speciale è passata da facoltativa ("se occorre") ad obbligatoria ("costituendo obbligatoriamente un fondo speciale"). La costituzione di tale fondo è, inoltre, obbligatoria **anche nel caso in cui vengano deliberate innovazioni**.

Ciò vuol dire che l'assemblea, dopo aver deliberato un intervento di manutenzione straordinaria o un'opera che si risolve in un'innovazione, deve deliberare anche la costituzione di un fondo speciale di importo pari alla spesa che il condominio dovrà affrontare.

La norma ci pone, dunque, due problemi, ovvero:

- 1) bisogna capire **quando un intervento è di manutenzione straordinaria** e quando non lo è
- 2) bisogna capire **quali rapporti intercorrono tra la costituzione del fondo e l'avvio dei lavori.**

In ordine al primo profilo si può dire, in linea di massima, che vengono considerate riparazioni straordinarie quelle che **comportano una spesa rilevante** (ad es. la tinteggiatura della facciata è un intervento straordinario, mentre la sostituzione delle lampadine nell'androne è un intervento ordinario) e quelle che **si rendono necessarie in seguito ad eventi imprevisti di carattere eccezionale**³⁹ (ad es. la ristrutturazione del tetto danneggiato da una tromba d'aria è un intervento straordinario mentre la riparazione dell'ascensore usurato dal continuo utilizzo è un intervento ordinario)⁴⁰.

Note

³⁹ Dogliotti, *cit.*, p. 321; il primo comma dell'art. 24 cost. recita: "Tutti possono agire in giudizio per la tutela dei propri diritti ed interessi legittimi".

⁴⁰ Il legislatore introduce, inoltre, la distinzione tra opere straordinarie di rilevante entità e opere straordinarie di non rilevante entità. In forza dell'art. 1136, comma 4, gli interventi straordinari di rilevante entità dovranno essere approvati sempre con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (indipendentemente dal fatto che l'assemblea sia riunita in prima o in seconda convocazione). Viceversa gli interventi straordinari di non rilevante entità saranno approvati: in prima convocazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Per quanto attiene al secondo profilo, bisognerebbe capire se è sufficiente deliberare la costituzione del fondo ovvero se l'esecuzione dell'opera è subordinata alla costituzione effettiva dello stesso.

Se, ad esempio, l'assemblea del condominio Belvedere – composta da Tizio, Caio, Sempronio e Mevio – delibera di rifare il tetto dello stabile, per far partire i lavori basterà che sia deliberata anche la costituzione del fondo speciale o i lavori non potranno iniziare finché tutti e quattro non avranno versato la propria quota?

In proposito la giurisprudenza non si è pronunciata. Possiamo, però, ritenere che una corretta e avveduta gestione imporrebbe far precedere la costituzione integrale del fondo all'inizio dei lavori. In tale modo verrebbe garantita sia l'impresa incaricata di svolgere i lavori, sia i condomini in regola con il versamento della propria quota, che non correranno il rischio di dover versare anche la quota di coloro che non sono in regola con i pagamenti.

Tale interpretazione sembra preferibile anche alla luce dell'intervento della Legge 9/2014, la quale ha aggiunto al comma 1 n. 4) dell'art. 1135 l'inciso: *"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"*.

Ciò vuol dire che, nel caso in cui sia previsto che il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori venga versato all'impresa appaltatrice in più rate, secondo lo stato di avanzamento dei lavori, i condòmini potrebbero versare nel fondo solo l'importo sufficiente a far fronte al pagamento della prima rata.

Il fondo dovrà poi essere integrato di volta in volta, prima della scadenza delle ulteriori rate previste nel capitolato d'appalto.

D'altra parte nel caso in cui il lavoro dovesse presentare i caratteri dell'urgenza è sempre consentito ad ogni singolo condomino nonché all'amministratore provvedere all'esecuzione dello stesso, salvo poi richiedere a tutti i condomini di contribuire alle spese in base alla quota di propria spettanza (artt. 1134 e 1135, comma 2 c.c.).

Chiediamoci ora che **cosa succede se l'assemblea non esercita le facoltà che le sono riconosciute dalla legge.**

Se, ad esempio, non viene mai raggiunto il numero minimo di partecipanti perché l'assemblea possa deliberare validamente, che cosa succede?

La risposta non è univoca. In molti casi, infatti, il legislatore si è preoccupato di disciplinare le conseguenze dell'inerzia dell'assemblea; se, ad esempio, l'assemblea non provvede a nominare l'amministratore, questo verrà nominato dal giudice, su iniziativa di uno o più dei condomini.

Ma se nulla è previsto, quali saranno le conseguenze? La dottrina ritiene che anche *"in tali casi il condomino interessato possa adire l'autorità giudiziaria"*⁴¹.

4.2 Come decide l'assemblea?

Precisate le competenze dell'assemblea, bisogna passare ad esaminare le regole di funzionamento della stessa.

Note

⁴¹ Dogliotti, *cit.*, p. 324

Come si vedrà, la legge scandisce l'iter da seguire per poter assumere una valida deliberazione e prevede, altresì, le conseguenze del mancato rispetto delle norme di legge in materia.

Schematicamente possiamo suddividere tale percorso nelle seguenti **fasi: convocazione, costituzione e svolgimento, deliberazione.**

4.2.1 Convocazione

Affinché un'assemblea possa riunirsi deve essere preventivamente convocata. Tale affermazione, apparentemente banale, ci obbliga a porci una serie di domande, e cioè: chi convoca l'assemblea? Quando deve convocarsi? Come si convoca? Dove si convoca?

L'articolo 66 delle disp. att. c.c. risponde a tutti questi interrogativi. Dalla lettura della norma ricaviamo che il compito di convocare l'assemblea spetta all'amministratore e che questi:

- 1) **deve** convocare l'assemblea ordinaria
- 2) **può** convocare più assemblee straordinarie.

La differenza tra assemblea ordinaria e straordinaria è semplice: si definisce **ordinaria l'assemblea che deve necessariamente essere convocata dall'amministratore annualmente per deliberare l'approvazione del rendiconto annuale, il preventivo di spesa per l'anno successivo, la nomina o la conferma dell'amministratore;** viceversa, si definisce **straordinaria l'assemblea che può essere convocata in ogni tempo.**

In ogni caso qualificare un'assemblea ordinaria o straordinaria non comporta alcuna conseguenza in quanto le regole di funzionamento non mutano. Semplicemente l'assem-

blea ordinaria deve essere convocata una volta l'anno, ogni altra assemblea è straordinaria.

Ai fini della validità di una deliberazione di assemblea condominiale, è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, o viceversa, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta, né sono previsti differenti quorum per la legale costituzione delle assemblee medesime, l'assemblea straordinaria essendo menzionata, in opposizione a quella ordinaria, dall'art. 66 disp. att. c.c., soltanto per disporre che l'assemblea ordinaria deve essere convocata annualmente, a differenza di quella straordinaria, che è convocata in qualsiasi momento in caso di necessità⁴².

Normalmente l'amministratore convoca l'assemblea di sua iniziativa. È, però, possibile che qualche condomino sia interessato a sottoporre alcune questioni all'attenzione dell'assemblea. In questo caso l'amministratore è obbligato a convocare l'assemblea o può non dar seguito alle richieste dei condomini?

Una prima risposta può ritrovarsi nell'art. 66 disp. att. c.c. il quale **prevede l'obbligo dell'amministratore di procedere alla convocazione dell'assemblea qualora:**

- 1) **ne sia fatta richiesta da almeno due condomini**
- 2) **i condomini richiedenti rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.**

Note

⁴² Cass. 2893/1984.

Se l'amministratore non provvede nel termine di dieci giorni dalla richiesta, i condomini interessati possono provvedere alla convocazione personalmente.

Tale previsione deve oggi essere integrata con le novità introdotte dalla riforma.

L'amministratore, infatti, è tenuto a convocare l'assemblea anche quando ne faccia richiesta un solo condomino nelle seguenti ipotesi:

- 1) quando il condomino è interessato ad **adottare** una delle innovazioni di cui all'art. 1120, comma 2 (quelle che abbiamo definito **innovazioni agevolate**) e **la sua richiesta contiene l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione** degli interventi proposti. Se entrambe le condizioni sono soddisfatte l'amministratore deve convocare l'assemblea entro trenta giorni, viceversa deve invitare il condomino a fornire le integrazioni necessarie (art. 1120, comma 3, c.c.)
- 2) **quando il condomino vuole proporre la revoca dell'amministratore nel caso in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o non sia stato ottemperato l'obbligo di aprire o utilizzare il conto intestato al condominio** (art. 1129, comma 10, c.c.).

Qualora manchi l'amministratore "l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino" (art. 66, comma 2, disp. att. c.c.).

La mancanza dell'amministratore è da interpretare come mancanza effettiva (ad esempio nel caso di un piccolo condominio che non ha un amministratore oppure quando l'ammi-

nistratore non è ancora stato nominato); pertanto, **i condomini non sono legittimati a convocare l'assemblea qualora questi sia semplicemente impedito o dimissionario.**

Ipotizziamo ora che l'amministratore voglia convocare l'assemblea. Che cosa deve fare?

Deve redigere un **avviso di convocazione che**, a norma dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., deve contenere "*specifica **indicazione dell'ordine del giorno***", "*deve essere comunicato almeno **cinque giorni** prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e **deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione***".

Il legislatore vuole che tramite l'avviso di convocazione il condomino sia compiutamente informato di tutto ciò che può essere utile a decidere se presenziare all'adunanza o meno. Inoltre, l'esigenza della forma scritta e le modalità di invio della comunicazione rispondono all'esigenza di raggiungere una ragionevole certezza circa la ricezione dell'avviso.

Relativamente alla modalità di redazione dell'ordine del giorno, è bene ricordare che la giurisprudenza "*ai fini della validità dell'ordine del giorno*" richiede che questo "*elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti*"⁴³.

Note

⁴³ Cass. 21449/2010.

Alla luce di ciò è bene evidenziare come la formula **“varie ed eventuali”**, comunemente adottata, non legittima la trattazione di argomenti che non compaiono specificatamente nell’elenco delle materie poste in discussione. In tal caso uno qualsiasi dei condomini presenti in assemblea potrebbe opporsi alla trattazione dell’argomento, così come chiunque potrebbe impugnare l’eventuale delibera.

Discorso diverso può farsi per quelle delibere inerenti o conseguenti a quelle poste all’ordine del giorno. In tal caso la decisione sarà legittima, nonostante il suo mancato inserimento nelle materie da trattare. Ad esempio, se nell’ordine del giorno è prevista la nomina del nuovo amministratore, potrà deliberarsi validamente anche in ordine al compenso da attribuire allo stesso, ma non potrà deliberarsi in ordine all’installazione di un ascensore.

Per quanto poi attiene al termine di **cinque giorni** previsto dalla norma, è bene precisare che l’avviso **deve essere ricevuto dal condomino** in detto termine, **non essendo sufficiente la sola spedizione**. È stato, infatti, osservato che tale termine costituisce il lasso di tempo minimo perché il condomino sia in grado di presenziare all’assemblea informato sugli argomenti da discutere.

Ovviamente la ricezione dell’avviso non coincide con la effettiva lettura dello stesso da parte del condomino. Se, quindi, l’avviso viene ricevuto sulla posta elettronica certificata dieci giorni prima dell’adunanza, ma il condomino apre la posta a soli due giorni dalla data fissata per l’assemblea, il termine è comunque rispettato.

Si ricorda, inoltre, che non sarebbe possibile neanche al-

l'unanimità inserire nel regolamento condominiale una clausola che prevedesse la riduzione di tale termine. La disposizione, infatti, è ritenuta inderogabile dall'art. 72 disp. att. c.c.

Per quanto riguarda **il luogo, è sufficiente precisare che questo deve essere individuato all'interno del comune in cui sorge il condominio** e deve essere idoneo a consentire la presenza di tutti i condomini.

Qualora l'avviso di convocazione non sia rispettoso dei vari requisiti indicati, la delibera adottata dall'assemblea non ritualmente convocata **sarà invalida**. La seconda parte del comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c. prevede, infatti, che *"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 perché non ritualmente convocati"*.

L'avviso di convocazione può contenere, oltre alla data fissata per la prima convocazione, anche la data fissata per la seconda convocazione. Quest'ultima *"non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima"* (art. 66, comma 4, disp. att. c.c.) e *"non oltre dieci giorni dalla medesima"* (art. 1136, comma 3, c.c.). Vedremo, in seguito, che **tra prima e seconda convocazione cambiano i quorum costitutivi e deliberativi**.

L'amministratore, inoltre, *"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 ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi"* (art. 66, comma 5, disp. att. c.c.).

È bene notare che tale ipotesi non corrisponde a quella

delle convocazioni successive. Infatti si procede a una seconda convocazione solo quando l'assemblea, in prima convocazione, non si è validamente costituita per mancanza dei *quorum* prescritti. Qualora, invece, l'assemblea in prima convocazione si sia validamente costituita ma, per la quantità degli argomenti da trattare, si renda necessario continuare in un altro giorno, l'assemblea dovrà sempre considerarsi di prima convocazione e pertanto i *quorum* deliberativi saranno quelli previsti dal secondo comma dell'art. 1136.

Nel caso in cui l'assemblea volesse deliberare una modificazione d'uso ai sensi dell'art. 1117 ter c.c., dovranno essere rispettate ulteriori condizioni prescritte dai commi 2 e 3 dello stesso articolo, le quali prevedono che la convocazione dell'assemblea:

- 1) deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati
- 2) deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione
- 3) deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

Inoltre, ai sensi del comma 4 dell'art. 1117 ter c.c., la deliberazione dovrà contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

A chi deve essere inviato l'avviso di convocazione?

Sicuramente ai condomini. Ma cosa succede quando l'appartamento è in comproprietà tra più soggetti?

Al riguardo, nel silenzio del legislatore, la dottrina e la giu-

risprudenza maggioritaria ritengono necessario che l'avviso **sia inviato a tutti i comproprietari singolarmente.**

Il legislatore si preoccupa, invece, di disciplinare le modalità della convocazione nel caso in cui l'alloggio sia gravato da un **diritto di usufrutto.**

In questo caso – in forza dell'art. 67, commi 7 e 8, disp. att. c.c. – l'avviso dovrà essere rivolto:

- al solo usufruttuario, qualora la delibera abbia ad oggetto l'ordinaria amministrazione o il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni
- al solo nudo proprietario, qualora la delibera abbia ad oggetto la straordinaria amministrazione
- ad entrambi, qualora il nudo proprietario non voglia farsi carico delle riparazioni che devono effettuarsi a sue spese ovvero si tratti di deliberare in merito a miglioramenti o addizioni.

Qualche dubbio solleva il caso del **conduttore.** Abbiamo visto, infatti, che in ordine a determinate materie il voto spetta al conduttore anziché al locatore-condomino. Fino all'entrata in vigore della riforma era opinione quasi unanime che l'avviso di convocazione andasse spedito al solo condomino e fosse onere di questi avvisare il conduttore.

A seguito della riforma, però, l'amministratore ha l'obbligo di tenere un registro in cui vengono annotate le generalità dei condomini ma anche dei conduttori. È quindi chiaro che l'amministratore è a conoscenza del rapporto locatizio. Per evitare che la delibera venga successivamente impugnata **è bene, quindi, che l'amministratore indirizzi l'avviso di comunicazione anche al conduttore nei casi in cui questi sia legittimato ad esprimere il proprio voto.**

4.2.2 Costituzione e svolgimento

Siamo arrivati al giorno fissato per lo svolgimento dell'assemblea; che cosa succede in questa sede? Quali sono gli adempimenti cui si deve far fronte affinché un'assemblea possa costituirsi validamente?

Innanzitutto l'amministratore (o chi ha provveduto alla convocazione) **verificherà la regolarità della convocazione**; l'art. 1136, comma 7 c.c. dispone, infatti, che *"l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati"*.

Successivamente accerterà il numero dei soggetti intervenuti e se tutti i presenti sono legittimati ad intervenire all'assemblea.

Un condomino può risultare presente anche se non partecipa fisicamente all'adunanza. Ciascuno dei condomini può, infatti, farsi rappresentare da un altro condomino o anche da chi condomino non è, mediante il rilascio di un'apposita **delega**. Tale diritto è sancito dall'art. 67, comma 1, disp. att. c.c., che recita: *"Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale"*.

Il comma 6 del medesimo articolo pone poi un limite alla discrezionalità che caratterizza la scelta del proprio rappresentante, in quanto vieta il rilascio di deleghe all'amministratore; *"all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea"* (art. 66, comma 6, disp. att. c.c.).

Pertanto le regole da rispettare affinché la rappresentanza possa correttamente operare sono:

- 1) la delega deve avere forma scritta
- 2) se i condomini sono più di venti, colui che partecipa all'assemblea può rappresentare al massimo un quinto dei condomini e del valore proporzionale
- 3) la delega non può essere rilasciata all'amministratore.

Nel caso in cui un appartamento sia oggetto di **comproprietà** tra più persone, la legge stabilisce una rappresentanza obbligatoria. Il comma 2 dell'art. 67 disp. att. c.c. dispone, infatti, che *"qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice"*.

In virtù di quanto sopra, quindi, i comproprietari di una unità immobiliare dovranno scegliere a maggioranza, calcolata per quote⁴⁴, il proprio rappresentante, che sarà l'unico legittimato ad intervenire nell'assemblea del condominio e votare.

A questo punto, normalmente, vengono nominati **il presidente e il segretario**. Tali figure non sono obbligatorie.

Note

⁴⁴ Un esempio chiarirà la differenza tra maggioranza calcolata per quote e maggioranza calcolata per teste. Abbiamo tre comproprietari: Tizio, Caio e Sempronio. Tizio ha la proprietà dei 2/3 dell'immobile, mentre Caio e Sempronio hanno la proprietà di 1/6 ciascuno. Se la maggioranza è calcolata per quote Tizio rappresenta da solo la maggioranza; se, invece, la maggioranza è calcolata per teste, Tizio non raggiunge da solo la maggioranza e dovrà accordarsi con Caio o con Sempronio. Nel caso in cui Tizio, Caio e Sempronio siano comproprietari di un appartamento situato in un condominio, in pratica Tizio potrà da solo decidere chi sia il rappresentante legittimato a intervenire in assemblea.

mente contemplate dalla legge e, dunque, la loro mancanza non incide in alcun modo sulla regolarità dell'assemblea.



La stessa Cassazione conferma tale conclusione affermando che *“la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la sussistenza della maggioranza prescritta dalla legge. Ne consegue che le eventuali irregolarità relative alla nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea”*⁴⁵.

Chiunque può essere nominato presidente o segretario. Le due cariche possono, altresì, cumularsi nella stessa persona.

La funzione del presidente è quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione, mentre il segretario provvederà a redigere il verbale.

Tra i poteri del presidente rientra quello *“di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione, e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli; egli può pertanto stabilire la durata di ciascun intervento”*⁴⁶.

Prima di passare alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, si dovrà verificare il rispetto del **quorum costitutivo**. Questo è rappresentato dal numero mini-

Note

⁴⁵ Cass. 4615/1980.

⁴⁶ Cass. 24132/2009.

mo di persone che devono presenziare all'assemblea affinché questa possa svolgersi.

Il quorum costitutivo varia a seconda che l'assemblea sia di prima o di seconda convocazione.

Se l'assemblea è riunita in **prima convocazione** sarà validamente costituita qualora i condomini intervenuti rappresentino contemporaneamente:

- 1) la **maggioranza dei condomini** legittimati ad intervenire
- 2) i **due terzi del valore del condominio** (art. 1136, comma 1, c.c.).

Qualora tale *quorum* non sia rispettato, l'assemblea non potrà considerarsi regolarmente costituita e, pertanto, si procederà ad una seconda convocazione.

In **seconda convocazione** il *quorum* si abbassa e, infatti, l'assemblea risulterà regolarmente costituita qualora siano presenti tanti condomini che rappresentino congiuntamente:

- 1) **un terzo dei partecipanti al condominio**
- 2) **un terzo del valore dell'edificio** (art. 1136, comma 3, c.c.).

Verificata la regolare costituzione dell'assemblea, si può procedere alla discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Ricordiamo che a ciascun partecipante all'assemblea spetta il diritto non solo di votare, ma anche di esprimere la propria opinione e le ragioni del proprio voto. **Se si nega ad un condomino il diritto di esprimere la propria opinione, egli, se nella votazione successiva si trova in minoranza, potrà impugnare la delibera.** Come si è detto, peral-

tro, il presidente potrà legittimamente porre un ragionevole limite massimo di tempo per gli interventi.



La Corte di Cassazione ha infatti affermato che: *“a ciascun partecipante all’assemblea (...) deve riconoscersi il diritto di manifestare la propria volontà non soltanto mediante l’espressione conclusiva del voto, con assenso o dissenso sulla proposta contenuta nell’ordine del giorno, ma anche mediante l’intervento nella discussione, al fine di portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto. La lesione di tale diritto spiega effetti invalidanti (...) sulla deliberazione adottata, la quale resta impugnabile a norma dell’art. 1137 c.c.”*⁴⁷.

L’elenco delle materie poste all’ordine del giorno è vincolante, ovvero non possono trattarsi altri argomenti non compresi in tale elenco. Tuttavia, qualora l’assemblea sia totalitaria (ovvero sono presenti tutti i legittimati ad intervenire) e nessuno si oppone alla trattazione dell’argomento non compreso nell’ordine del giorno, la delibera sarà validamente assunta⁴⁸.

Ad ogni modo, l’omessa indicazione di un argomento nell’ordine del giorno di un’assemblea condominiale non può essere rilevata dal condomino dissenziente, se non ha preli-

Note

⁴⁷ Cass. 2893/1984.

⁴⁸ Questo vale anche nel caso in cui alcuni condomini siano presenti a mezzo di delega. Infatti i condomini rappresentati con delega sono a tutti gli effetti presenti, poiché, come abbiamo spiegato sopra, il rilascio della delega è un modo di partecipare all’assemblea.

minarmente eccepito in sede di assemblea l'irregolarità della convocazione⁴⁹.

Terminata la discussione si passa alla votazione. La legge non prescrive particolari formalità per l'espressione del diritto di voto che, pertanto, potrà essere decisa liberamente. Ad esempio si può stabilire che si voti per alzata di mano.

Perché una delibera possa considerarsi approvata deve essere rispettato il **quorum deliberativo** (da non confondersi con il *quorum* costitutivo dell'assemblea di cui si è detto). Non esiste un solo *quorum* deliberativo, ma ve ne sono diversi a seconda che l'assemblea sia riunita in prima o in seconda convocazione e in base alla delibera da adottarsi. Per particolari materie, infatti, sono previste maggioranze particolarmente qualificate e nel caso in cui si tratti di incidere sui diritti dei singoli condomini l'assemblea potrà deliberare solo all'unanimità.

In generale può dirsi che l'assemblea, in assenza di specifiche previsioni, delibera:

- in **prima convocazione**, "con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**" (art. 1136, comma 2, c.c.)
- in **seconda convocazione**, "con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**" (art. 1136, comma 3, c.c.).

Può capitare che un condomino si trovi in una situazione di **conflitto di interesse**. In questo caso come ci si deve comportare?

Note

⁴⁹ Cass. 24456/2009.

Precisiamo che si parla di conflitto d'interesse quando un condomino ha **interessi personali che si pongono in contrasto con gli interessi del condominio** complessivamente considerato.

Il conflitto d'interesse può essere anche solo potenziale ma deve, comunque, essere "*possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali, che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei condomini di maggioranza, ed interesse istituzionale del condominio*"⁵⁰.



Se all'ordine del giorno è posta l'abolizione del servizio di portineria a seguito dell'installazione di videocitofoni, e la portinaia è la figlia del condomino Tizio, sicuramente sarà ravvisabile un possibile conflitto d'interesse tra la naturale volontà di Tizio di salvaguardare il posto di lavoro della propria figlia e quella del condominio a risparmiare sui costi di gestione.

La Cassazione è costante nel ritenere applicabili le norme dettate in materia di assemblea di società per azioni (art. 2373 c.c.); pertanto, ai fini del computo dei voti per il calcolo della maggioranza non si dovrà tener conto del voto del condomino (o dei condomini) in conflitto di interesse⁵¹.

Il condomino in conflitto di interesse deve, però, essere regolarmente convocato alla riunione. Pertanto la presenza del condomino in conflitto d'interessi si conta ai fini della sussistenza del *quorum* costitutivo, mentre non si calcola ai fini del rispetto del *quorum* deliberativo.

Note

⁵⁰ Dogliotti, *cit.*, p. 353.

⁵¹ Cass. 10683/2002.

L'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. dispone, infine, che **"delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore"**.

Qualora vi sia un segretario è quest'ultimo che provvede alla redazione dello stesso.

*"Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune"*⁵².

Pertanto **dal verbale devono necessariamente risultare:**

- i **nomi dei condomini presenti** (precisando se sono presenti in proprio o per delega)
- i **nomi dei condomini che hanno espresso voto favorevole**, seguiti dall'indicazione delle rispettive quote millesimali
- i **nomi dei condomini che hanno espresso voto contrario**, seguiti dall'indicazione delle rispettive quote millesimali
- i **nomi dei condomini che si sono astenuti**, seguiti dall'indicazione delle rispettive quote millesimali.

Non è, dunque, corretta la semplice indicazione del risultato della votazione (quale potrebbe essere: "l'assemblea a maggioranza delibera l'approvazione del bilancio"), in quanto in tal modo non sarebbe possibile controllare a posteriori il rispetto dei *quorum* prescritti dalla legge.

Note

⁵² Cass. 24132/2009.

4.2.3 La delibera

Se tutte le prescrizioni di legge sono state rispettate, la delibera assunta a seguito della votazione sarà **vincolante per tutti i condomini**, siano essi assenti o dissenzienti.

Cosa succede, però, se qualcosa è andato, per così dire, storto? In questo caso la delibera sarà invalida.

Le delibere invalide si distinguono in:

- a) delibere **nulle**
- b) delibere **annullabili**.

Per semplicità possiamo dire che la **nullità** identifica un **vizio** particolarmente **grave** della deliberazione; tale vizio può essere pertanto fatto valere da chiunque vi abbia interesse e senza limiti di tempo.

L'annullabilità identifica, invece, un **vizio meno grave** ed è disciplinata dall'art. 1137 comma 2 c.c., a norma del quale *"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"*.

Non è possibile tracciare una distinzione netta tra decisioni nulle e decisioni annullabili: la verità è che la stessa giurisprudenza ha talvolta mutato opinione su alcune ipotesi.

Facciamo solo alcuni esempi che oggi appaiono sicuri.

Il legislatore ha espressamente chiarito che *"in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile"* (art. 66 disp. att. c.c.).

Viceversa, sembra sicuro che sia nulla una delibera assunta da un'assemblea in assenza del *quorum* costitutivo (ad esempio se fosse necessaria la presenza di dieci condomini e ne fossero presenti solo otto); oppure una delibera assunta senza maggioranza (ad esempio con voto favorevole della maggioranza dei presenti che però rappresentano solo un terzo del valore dell'edificio); oppure una delibera con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea in quanto incide sui diritti individuali sulle cose o sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini (ad esempio qualora si deliberi di escludere il condomino Tizio dall'utilizzo della piscina condominiale).

Come si è detto, a seconda che la delibera sia nulla o annullabile diverse saranno le regole per impugnare. In caso di delibera nulla l'impugnazione può essere effettuata da chiunque e senza limiti di tempo; viceversa, in caso di delibera annullabile l'impugnazione deve essere proposta nel termine perentorio di 30 giorni e può essere proposta solo dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti. Decorso tale termine la delibera sarà considerata valida a tutti gli effetti.

Come abbiamo visto, i trenta giorni di tempo a disposizione per procedere con l'impugnazione decorrono da momenti diversi a seconda che si tratti di condomino assente o dissenziente e astenuto.

Nel caso di condomini **assenti i trenta giorni di tempo partono dal giorno in cui la delibera è stata loro comunicata**; invece, in caso di condomini **dissenzienti o astenuti, i trenta giorni si calcolano a partire dal giorno in cui è stata adottata** la delibera.

La differenza è giustificata dal fatto che i condomini dis-

senzienti o astenuti, in quanto presenti in assemblea, sono immediatamente a conoscenza delle decisioni assunte in tale occasione. Diversamente i condomini assenti non hanno modo di conoscere quanto è stato deliberato se non dopo che il verbale di assemblea sia stato loro recapitato.

Precisiamo, infine, che *“l’azione di annullamento non sospende l’esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall’autorità giudiziaria”* (art. 1137, comma 3 c.c.). Dunque, in linea di principio, anche se la delibera è impugnata si procede lo stesso a darle esecuzione, salvo che il giudice ordini diversamente.

Casi particolari: il condominio parziale e il supercondominio

Per quanto riguarda il **condominio parziale**, basterà in questa sede ricordare che, qualora la deliberazione coinvolga gli interessi solamente di un gruppo di condomini, **solo questi dovranno votare**. Se il condominio è composto da due scale e bisogna deliberare l’installazione dell’ascensore nella sola scala A, solo i condomini della scala A parteciperanno alla votazione.

Qualche attenzione in più merita, invece, la disciplina del **supercondominio** che è stata innovata dalla riforma.

In caso di assemblea di un supercondominio si pone il problema di chi debba intervenire. Ci si è chiesti, infatti, se tutti i condòmini dei vari condomini debbano necessariamente partecipare all’assemblea o se sia legittima una clausola del regolamento che preveda la partecipazione dei soli amministratori o di rappresentanti.

In passato la giurisprudenza si era pronunciata per l’i-

nammissibilità di siffatta clausola, sottolineando come, impedendo ad un condomino di partecipare all'assemblea, lo si priva del suo diritto ad essere informato e ad intervenire concorrendo a formare la volontà del supercondominio di cui fa parte.

Il legislatore della riforma, all'art. 67 disp. att. c.c., ha tuttavia previsto che ad oggi, **qualora il supercondominio sia composto da più di 60 condòmini**, vige l'**obbligo di nominare un proprio rappresentante** che partecipi alle assemblee aventi ad oggetto l'ordinaria amministrazione e la nomina dell'amministratore del supercondominio.

I singoli condòmini conservano, però, la legittimazione propria in caso di straordinaria amministrazione e qualora siano meno di sessanta.

Sulla base della giurisprudenza anteriore alla riforma, sembra di potersi anzi ritenere che fuori dai limiti previsti dall'art. 67 disp. att. c.c. non sia consentito ricorrere a meccanismi di rappresentanza, ma tutti i condomini debbano essere convocati e abbiano diritto di partecipare all'assemblea.

4.3 Consiglio di condominio

Il legislatore della riforma ha previsto la possibilità di nominare un consiglio di condominio. L'art. 1130-bis dispone, infatti, 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"*.

L'articolo si inserisce nel solco di una pacifica giurisprudenza, la quale riconosceva all'assemblea la possibilità di affidare ad un gruppo ristretto di condomini determinate atti-

vità che non implicassero poteri decisori, ma soltanto istruttori e di controllo.



Si legga, in proposito, quanto affermato dalla Corte di Cassazione: *“l’assemblea condominiale – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall’art. 1335 del c.c. – può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale. Ne consegue che ben può essere deliberata la nomina di una commissione di condomini con l’incarico di esaminare i preventivi di spesa per l’esecuzione di lavori, le cui decisioni sono vincolanti per tutti i condomini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse all’approvazione, con le maggioranze prescritte, dell’assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condomini”*⁵³.

A seguito dell’intervento legislativo il “consiglio di condominio” è stato istituzionalizzato per gli edifici con più di dodici condomini.

Deve, tuttavia, ritenersi che gli edifici che non superino tale soglia possano comunque delegare determinate funzioni ad un gruppo ristretto di condomini, così come riconosciuto dalla giurisprudenza.

Non è tuttavia delegabile il potere decisionale. Il compito di decidere è, infatti, rimesso tassativamente all’assemblea.

Note

⁵³ Cass. 5130/2007.

RICAPITOLANDO...

L'assemblea si occupa di prendere le decisioni inerenti alla gestione della cosa comune. Essa è formata da tutti i condomini che si riuniscono nel luogo, nel giorno e all'ora stabiliti.

Affinché una decisione possa essere vincolante per tutti i condomini, questa deve essere presa secondo un percorso stabilito dalla legge, scandito dalle seguenti tappe:

- convocazione
- riunione e discussione
- deliberazione.

Alla convocazione, nella maggior parte dei casi, provvede l'amministratore. Non mancano, tuttavia, ipotesi in cui possono provvedere direttamente i condomini.

Particolare attenzione va prestata all'avviso di convocazione che deve contenere tutte le informazioni necessarie ai condomini per essere informati sullo svolgimento dell'assemblea e dunque:

- quando si terrà l'assemblea
- dove si terrà l'assemblea
- quali decisioni si devono prendere.

L'avviso deve essere ricevuto dai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Giunti al giorno dell'assemblea, dovrà innanzitutto nominarsi un presidente che diriga la discussione ed eventualmente un segretario che si occupi della redazione del verbale.

Il presidente provvederà dunque ad accertare chi sono i condomini presenti. Ai condomini è consentito farsi rappresentare in assemblea da persone di propria fiducia.

Seguirà dunque la discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno. Tutti i condomini hanno il diritto di intervenire esprimendo il proprio punto di vista.

Terminata la discussione si procederà alla votazione. Il verbale dell'assemblea dovrà dar conto delle singole espressioni di voto, seguite dall'indicazione della quota millesimale posseduta da ciascun condomino.

Se il procedimento è stato seguito correttamente, la delibera sarà valida e, dunque, vincolante per tutti i condomini.

In caso contrario la delibera sarà invalida.

Una delibera invalida può essere nulla o annullabile.

Nei casi più gravi la delibera è nulla. Ciò vuol dire che chiunque potrà chiedere al giudice di dichiarare la nullità della decisione, senza limiti di tempo.

In altri casi, meno gravi, la delibera sarà affetta da annullabilità. In tal caso, soltanto i condomini assenti, dissenzienti o astenuti potranno chiedere al giudice di annullarla. Tale domanda dovrà essere presentata entro trenta giorni, decorsi i quali la delibera si considererà valida.

In molti casi è incerto se una delibera sia nulla o annullabile. Se pensate che una delibera abbia violato un vostro diritto o comunque sia stata assunta in modo non regolare, è prudente non rischiare ed impugnarla entro il termine di trenta giorni.

Le spese

5.1 Cenni sulla ripartizione delle spese

Abbiamo detto che la caratteristica del condominio è quella di essere costituito da beni e servizi che sono comuni a tutti i condomini.

Ovviamente il fatto che più persone godano degli stessi beni e servizi ha quale ovvia conseguenza che le spese relative alla conservazione e alla gestione degli stessi debbano essere ripartite tra tutti.

Come si effettua questa ripartizione?

Un primo criterio applicabile può essere quello che tiene conto del valore dell'appartamento.

Secondo il primo comma dell'art. 1123 c.c.: "le **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 **sono sostenute** dai condomini **in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno**, salvo diversa convenzione".

Immaginiamo un condominio composto da soli tre condomini – Tizio, Caio e Sempronio – proprietari rispettivamente di tre appartamenti di diversa grandezza.

L'alloggio di Tizio vale € 400.000, mentre quelli di Caio e Sempronio valgono ognuno € 200.000. Conseguentemente la quota di comproprietà che Tizio vanta, ad esem-



pio, sul giardino condominiale sarà pari ad $\frac{1}{2}$, mentre quelle di Caio e Sempronio saranno pari ad $\frac{1}{4}$ ⁵⁴.

Pertanto, se la manutenzione del giardino costa 100, è chiaro che Tizio (proprietario di $\frac{1}{2}$) dovrà pagare 50, mentre Caio e Sempronio (proprietari di $\frac{1}{4}$) dovranno pagare solo 25.

Il criterio legato al valore dell'appartamento non è però sufficiente, in quanto non tiene conto dell'utilizzo che i vari condomini possono fare della cosa.

Proviamo a pensare di dover ripartire le spese relative al funzionamento dell'ascensore in un condominio composto da dieci piani. Immaginiamo che Tizio sia proprietario di un appartamento molto grande sito al piano terreno, mentre Caio abiti in un alloggio molto piccolo al decimo piano. In questo caso è ovvio che sarebbe ingiusto se Tizio pagasse molto più di Caio, in quanto chi abita ai piani più alti sfrutta di più l'ascensore rispetto a chi abita ai piani più bassi.

Ecco, quindi, che a norma dell'art. 1123, 2° comma, c.c. "*se si tratta di spese destinate a servire i condomini in misura diversa, **le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne***".

Attraverso l'applicazione di tali criteri vengono redatte le **tabelle millesimali**. In esse viene dettagliata la quota di comproprietà, espressa in millesimi, che i diversi condomini vantano sulle parti comuni.

Note

⁵⁴ Si ricorda che, parlando di valore, si fa riferimento a quell'obiettivo dato dalle caratteristiche e dalle qualità dell'immobile, e non al prezzo a cui, sulla base delle condizioni di mercato e anche di fattori più o meno casuali, i diversi alloggi possono essere venduti in un dato momento.

Ogniqualevolta si renda necessario affrontare una spesa, questa sarà ripartita in base alla tabella millesimale.

Poiché attraverso le tabelle millesimali viene stabilita la quota di partecipazione alle spese di ciascun condomino, spesso vengono redatte più tabelle millesimali a seconda della spesa cui bisogna far fronte. Accanto ad una tabella generale (che si applica tutte le volte in cui non esiste una tabella apposita), potremmo, dunque, trovare una tabella per la ripartizione delle spese di riscaldamento, una per le spese dell'ascensore e così via...

L'esigenza di redigere più tabelle millesimali nasce dal fatto che, come abbiamo visto, l'applicazione del solo criterio del valore della proprietà del singolo non è sempre idonea a portare ad un'equa ripartizione delle spese.

A questo punto bisogna precisare un aspetto importante, che è una conseguenza della mancata soggettività giuridica del condominio.

Abbiamo detto che non esiste il condominio inteso come qualcosa di diverso dai singoli condomini; pertanto **quando parliamo di un debito del condominio dobbiamo pensare semplicemente ad un debito di tutti i condomini.**

Se, quindi, l'impresa Alfa installa un ascensore all'interno del condominio Belvedere – composto da Tizio, Caio, Sempronio e Mevio – e la spesa è pari a 100, l'impresa Alfa è creditrice di Tizio, Caio, Sempronio e Mevio, e non del condominio Belvedere.

A questo punto si potrebbero applicare due diverse regole. Immaginando, per semplicità, che i quattro appartamenti siano di pari valore (cioè che ognuno dei condomini debba

25) ci si potrebbe immaginare che l'impresa Alfa debba chiedere 25 a ognuno dei condomini.

Secondo una regola diversa, ci si potrebbe immaginare che l'impresa Alfa possa chiedere indifferentemente 100 a uno qualsiasi dei condomini, e che sia poi un problema dei condomini quello di ripartire le spese al proprio interno.

Chiaramente la prima soluzione è più comoda per i singoli condomini; la seconda, invece, facilita la vita all'impresa (che può soddisfare le proprie ragioni semplicemente rivolgendosi ad un condomino), ma più scomoda per i condomini, in quanto uno qualsiasi di loro può trovarsi chiamato a pagare 100, salvo poi doversi attivare per pretendere dagli altri condomini le loro quote.

Naturalmente in un condominio ben amministrato l'amministratore avrà preventivamente ottenuto dai condomini le loro quote, e sarà pronto a pagare direttamente l'impresa a nome di tutti. Ma non sempre le cose vanno come dovrebbero andare. L'amministratore potrebbe non essere in grado di pagare, magari perché alcuni condomini a loro volta sono morosi: cioè sono in ritardo nel pagamento delle loro spese. Ed allora può sembrare assurdo che un condomino che ha già pagato la sua quota possa essere tenuto ad anticipare anche i soldi per gli altri; però, d'altra parte, dal punto di vista dell'impresa può apparire ingiusto, se di fatto i lavori sono stati eseguiti, non essere pagata per intero per problemi interni al condominio.

Come è regolata la questione nel nostro diritto?

Dopo la riforma del condominio, la soluzione è, in un certo senso, una via di mezzo tra le due regole possibili.

L'impresa che non vede il proprio credito soddisfatto può agire contro uno qualsiasi dei condomini, anche se questi abbia provveduto a versare la quota di sua spettanza.

La riforma però ha stabilito che il terzo creditore (nel nostro caso l'impresa) non possa agire in via esecutiva sui condomini in regola con i pagamenti se prima non ha escusato infruttuosamente i condomini morosi (art. 63, comma 2, disp. att. c.c.). Ciò vuol dire che, **prima di richiedere il pagamento ai condomini in regola, è necessario che il terzo creditore abbia intrapreso una procedura esecutiva nei confronti di coloro che non hanno provveduto a versare la propria quota** di spese condominiali. **Non basta, cioè, che chieda ai condomini morosi di pagare, occorre anche che agisca contro di essi**, tentando di soddisfarsi con i loro beni o crediti (ad esempio, tentando di pignorare il loro stipendio). Soltanto se in ultima analisi non riesce ad ottenere il pagamento a cui ha diritto, il creditore potrà agire contro i condomini in regola con i pagamenti.

Naturalmente, non è da escludere che, per amor di pace (ad esempio perché si vuole mantenere i rapporti con l'impresa, che deve svolgere altri lavori per il condominio), i condomini in regola si offrano comunque di anticipare i soldi dovuti dagli altri.

RICAPITOLANDO...

Le spese necessarie per la manutenzione e la gestione del condominio devono essere ripartite tra i singoli condomini sulla base delle tabelle millesimali.

Le tabelle millesimali sono redatte in base a due criteri: il primo tiene conto del valore dei singoli appartamenti in relazione al valore complessivo dell'intero edificio; il secondo tiene conto dell'uso che i singoli condomini possono fare di un certo bene. Possiamo, dunque, avere più tabelle millesimali.

Il primo criterio si applica quando le spese da ripartire ineriscono a beni che servono ai condomini in egual misura (ad es. il cortile, il tetto, la facciata...).

Il secondo criterio si applica quando le spese da ripartire ineriscono a beni destinati a servire i condomini in misura diversa (ad es. l'ascensore è utilizzato maggiormente dai condomini proprietari degli appartamenti siti ai piani alti).

Il primo criterio è sempre rilevante; qualche volta esso è corretto sulla base del secondo (tutte le volte in cui un bene è destinato a servire i diversi condomini in misura diversa).

Quando il condominio contrae debiti nei confronti di terzi (ad es. nei confronti di un'impresa a seguito di un lavoro di ristrutturazione), l'importo dovuto fa carico ad ogni singolo condomino. L'impresa potrà, dunque, richiedere a qualsiasi condomino il pagamento del corrispettivo a lei dovuto per il lavoro eseguito.

Tuttavia, prima di chiedere tale somma ad un condomino in regola con il pagamento delle quote condominiali, dovrà agire con un procedimento di esecuzione forzata (ad es. pignorando l'immobile o lo stipendio) nei confronti del condomino moroso.

L'amministratore

6.1 Figura e funzioni

L'amministratore si considera, nel nostro ordinamento, un **"mandatario"** dei condomini.

Con il termine "mandatario", in diritto, si indica quel soggetto che è obbligato a **svolgere una serie di attività giuridiche nell'interesse di un altro soggetto**, detto mandante. Come potrebbe avvenire, ad esempio, quando si incarica una persona di comprare, a nostro nome, un certo bene.

Ecco, quindi, che l'amministratore è obbligato a svolgere tutta una serie di attività nell'interesse dei condomini, quali: provvedere alla conservazione dei beni comuni, riscuotere le somme dovute per far fronte alle spese condominiali, convocare l'assemblea, predisporre il bilancio, rappresentare l'insieme dei condomini in giudizio, curare la tenuta del registro dei verbali d'assemblea, ecc... (artt. 1129 e 1130 c.c.).

Non è sempre obbligatorio nominare l'amministratore. A norma dell'art. 1129 c.c. la **figura dell'amministratore è obbligatoria solo qualora i condomini siano più di otto**.

Qualora i condomini siano in numero inferiore, si gestiranno come meglio credono, al fine di ottemperare alle esigenze di gestione del condominio.

Competente a nominare l'amministratore è l'assemblea; in occasione della nomina l'assemblea provvede anche a stabilirne il compenso.

L'incarico dell'amministratore dura un anno ed è rinnovabile. I condomini riuniti in assemblea possono, comunque, decidere di revocarlo in ogni tempo.

Ricordiamo che, essendo l'amministratore un semplice mandatario dei singoli condomini, questi ultimi non perdono il potere di agire personalmente in difesa dei propri diritti qualora l'amministratore non vi provveda.

Camera di commercio di Torino

Il regolamento di condominio

7.1 Natura giuridica e contenuto

Come suggerisce la parola stessa il regolamento di condominio è un insieme di regole che i condomini sono obbligati a rispettare.

Iniziamo con il dire che esistono **due tipi** di regolamento di condominio: un **regolamento assembleare ed uno contrattuale**. In realtà, come vedremo, sarebbe più corretto parlare di clausole "assembleari" e clausole "contrattuali", in quanto normalmente nel medesimo documento (il regolamento) coesistono norme tipiche dei regolamenti assembleari e norme che potrebbero essere contenute solo in un regolamento contrattuale (detto anche negoziale).

Iniziamo dal **regolamento assembleare**, che è **l'unico previsto** espressamente **dalla legge**.

L'articolo 1138 c.c. dispone, infatti, 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.*

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

c.c. 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 articoli 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”.

Dalla lettura di tale articolo ricaviamo che il regolamento assembleare:

- non è obbligatorio se i condomini sono meno di dieci
- disciplina l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio e l'amministrazione
- può essere formato dietro iniziativa di ciascun condomino (cioè ogni singolo condomino può proporlo)
- deve essere approvato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio
- deve essere allegato al registro dei verbali delle assemblee
- può essere impugnato (cioè se ne può contestare la validità sollevando la questione davanti ad un giudice)
- non può pregiudicare i diritti dei condomini
- non può derogare alle norme in tema di contribuzione alle spese per la conservazione della cosa comune, indivisibilità delle parti comuni, innovazioni, nomina e revoca dell'amministratore, attribuzioni dell'amministratore, dissenso dei condomini rispetto alle liti, costituzione e validità dell'assemblea, impugnazioni delle delibere annullabili

- non può vietare di possedere animali domestici.

Precisiamo che, per quanto attiene al **requisito numerico**, l'espressione "dieci condomini" va intesa con riferimento "**al numero degli appartamenti in proprietà separata**"⁵⁵. Ciò vuol dire che: se l'appartamento x è in proprietà tra Tizio e Caio, varrà come una sola unità; se Sempronio è proprietario di tre appartamenti nello stesso condominio, verrà sempre computata una sola unità.

Per quanto poi attiene al *quorum* richiesto per la deliberazione del regolamento assembleare è prevista la maggioranza semplice (maggioranza degli intervenuti che rappresentano la maggioranza dell'edificio).

Passando al contenuto del regolamento, sottolineiamo che la caratteristica principale del regolamento assembleare è **l'impossibilità di incidere sui diritti dei singoli**.

Per capire come operi questo limite, serviamoci di un esempio.

Ipotizziamo di avere un condominio che ha un cortile non sufficientemente grande da consentire a tutti di parcheggiarvi la propria automobile.

In questo caso l'assemblea potrebbe approvare a maggioranza una clausola volta a stabilire dei turni, ma non potrebbe vietare del tutto il parcheggio.

Ogni condomino, essendo comproprietario del cortile, ha infatti il diritto di utilizzarlo. Imporre un avvicendamento dei vari condomini secondo dei turni prestabiliti costituisce una semplice modalità di esercizio del diritto e, pertanto, una clau-

Note

⁵⁵ Dogliotti, *cit.*, p. 416.

sola siffatta sarebbe del tutto legittima. Viceversa, impedendo a tutti i condomini di parcheggiare nel cortile si lederebbe un loro diritto e, pertanto, tale divieto, per essere valido, deve essere approvato all'unanimità.

Questo ci introduce al c.d. regolamento contrattuale.

Il regolamento contrattuale è, infatti, a tutti gli effetti un contratto mediante il quale i diversi condomini dispongono dei propri diritti. Ad esempio, nel regolamento contrattuale, si può prevedere che sia vietato a tutti parcheggiare nel cortile; o si può riservare solo ad uno dei condomini il diritto di parcheggiare nel cortile; o si può vietare l'uso degli appartamenti per attività di bed & breakfast; e così via... Tutte previsioni che vengono a restringere i diritti di tutti o di alcuni condomini (magari ampliando quelli di altri).

Il regolamento contrattuale si chiama così perché spesso non è approvato dall'assemblea, ma scritto prima che i singoli appartamenti vengano alienati, e dunque accettato dai singoli condomini nel contratto con cui acquistano i loro appartamenti. Acquistando l'appartamento, accettano anche il regolamento contrattuale, con le restrizioni che esso comporta ai loro diritti.

Se le stesse regole sono introdotte o modificate successivamente, è necessaria l'approvazione all'unanimità: è necessario, infatti, il consenso di tutti poiché tutti stanno rinunciando ad un proprio diritto.

Un altro esempio potrà rivelarsi utile.

Immaginiamo un condominio composto da quattro soggetti: Tizio, Caio, Sempronio e Mevio.

Tizio ha un appartamento e vuole regalarlo a Tizia. Ovviamente è libero di farlo, e mediante un contratto di donazione raggiungerà il suo scopo.

È evidente che Caio, Sempronio e Mevio non potrebbero decidere di regalare l'appartamento di Tizio a Tizia, perché il diritto di proprietà non è loro.

La stessa cosa accade con il diritto di parcheggiare l'automobile nel cortile. Nel diritto di comproprietà è, infatti, compreso il diritto di utilizzare la cosa e, pertanto, a Tizio, Caio, Sempronio e Mevio spetta il diritto di parcheggiare l'automobile nel cortile.

Ovviamente ciascuno di loro può rinunciare a questo diritto, ma perché nessuno parcheggi nel cortile è necessario che tutti e quattro vi rinuncino.

Esattamente come nel caso della donazione dell'appartamento, Caio, Sempronio e Mevio non potrebbero deliberare che Tizio perda il suo diritto di parcheggiare nel cortile, perché il diritto è di Tizio e solo Tizio può disporne. Possono, al massimo, approvare un regolamento che attribuisca dei turni per l'uso del cortile; in questo modo, non dispongono del diritto di Tizio, ma semplicemente ne disciplinano l'utilizzo in modo tale da consentire a tutti di esercitare il diritto di parcheggiare.

Si spiegano così **le caratteristiche del regolamento contrattuale di condominio**, ovvero:

- non è mai obbligatorio (nel senso che l'adozione di un regolamento contrattuale non può mai essere imposta ai singoli condomini, diversamente da quanto avviene con il regolamento assembleare che deve necessariamente essere previsto qualora i condomini siano più di dieci)

- **deve essere approvato da tutti** (nel momento in cui acquistano gli appartamenti o, successivamente, all'unanimità)
- **a differenza del regolamento assembleare, può ledere i diritti dei condomini** (ognuno è libero di rinunciare al proprio diritto).

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che un regolamento assembleare si distingue da un regolamento contrattuale in base al contenuto.

Pertanto, poiché generalmente il regolamento di condominio è formato da un unico documento, dovrà analizzarsi ogni singola clausola e stabilirne, in relazione al contenuto, la natura.

Se, quindi, la clausola incide sul diritto dei singoli condomini potrà essere modificata solo all'unanimità; viceversa, se si limita a disciplinare le modalità di godimento del bene comune, potrà essere modificata a maggioranza. Se ad esempio nel regolamento c'è scritto che solo il condomino proprietario dell'immobile sito al piano terreno può utilizzare il cortile come parcheggio, si tratta di una clausola contrattuale, che può essere modificata solo all'unanimità (e, in particolare, solo col consenso del proprietario dell'immobile sito al piano terreno). Magari, nello stesso regolamento, altre clausole disciplineranno soltanto l'utilizzo delle cose comuni, e potranno essere modificate a maggioranza.

 *“Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc...) e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con*

il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta (...); mentre, per la variazione delle clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni, è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 2° comma del codice civile"⁵⁶.

"Le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà incidono sui diritti dei condomini (...); ne consegue che 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: certamente, tali disposizioni esorbitano dalle attribuzioni dell'assemblea, alla quale è conferito il potere regolamentare di gestione della cosa comune, provvedendo a disciplinarne l'uso e il godimento"⁵⁷.

Abbiamo detto che con i regolamenti contrattuali si possono limitare le facoltà spettanti ai singoli condomini. Ci sono, però, disposizioni che non si possono derogare neanche all'unanimità?

La risposta è sì. Il quarto comma dell'art. 1138 c.c. è, infatti, inderogabile. Pertanto ai condomini **non è consentito derogare** alla disciplina legale prevista in materia di: **contribuzione alle spese per la conservazione della**

Note

⁵⁶ Cass. 5626/2002.

⁵⁷ Cass. 3705/2011.

cosa comune (art. 1118, comma 2, c.c.), **indivisibilità delle parti comuni** (art. 1118 c.c.), **innovazioni** (art. 1120 c.c.), **nomina e revoca dell'amministratore** (art. 1129 c.c.), **attribuzioni dell'amministratore** (art. 1131 c.c.), **dissenso dei condomini rispetto alle liti** (art. 1132 c.c.), **costituzione e validità dell'assemblea** (art. 1136 c.c.), **impugnazioni delle delibere annullabili** (art. 1137 c.c.).

Tali norme sono ritenute inderogabili in quanto espressione di esigenze che trascendono i diritti dei singoli.

Ad esempio, non è valida la clausola con cui l'impresa che vende gli appartamenti si riserva per un certo numero di anni l'amministrazione dell'immobile. Allo stesso modo non sarebbe valida una clausola che stabilisca che l'incarico di amministratore sia irrevocabile o duri cinque anni. Ancora, non sarebbe valida una clausola che escluda uno dei condomini dal pagamento delle spese.

La riforma ha inoltre introdotto il divieto di vietare il possesso degli animali domestici. Sottolineiamo che ciò non fa comunque venir meno il potere dell'assemblea di dettare norme volte a ridurre al minimo i disagi che potrebbero derivare dalla presenza di animali agli altri condomini.

Ricordiamo, infine, che l'art. 70 disp. att. c.c. consente di stabilire all'interno del regolamento una pena pecuniaria di importo non superiore ad Euro 200 (ed in caso di recidiva non superiore ad Euro 800) a carico dei condomini che non si attengono alle norme contenute nel regolamento stesso. La somma così riscossa andrà ad alimentare il fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

RICAPITOLANDO...

Il regolamento di condominio contiene le regole relative alla gestione e all'organizzazione dell'intero condominio, stabilendo diritti ed obblighi dei singoli condomini.

Le singole clausole del regolamento possono essere:

- 1) contrattuali
- 2) assembleari.

Le clausole contrattuali sono quelle che incidono sui diritti dei singoli condomini, limitandoli (ad es. imponendo il divieto di esercitare determinate attività nei propri alloggi o impedendo di utilizzare alcune parti comuni). Proprio perché incidono sui diritti dei singoli, devono essere approvate e modificate all'unanimità o accettate con l'atto di acquisto dell'appartamento. Non devono necessariamente essere presenti nel regolamento approvato dall'assemblea; potrebbero, infatti, semplicemente risultare dagli atti di acquisto delle unità immobiliari da parte dei singoli condomini.

Le clausole assembleari sono quelle che disciplinano l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, l'amministrazione e la tutela del decoro dell'edificio senza incidere sui diritti dei singoli condomini. Possono, quindi, essere approvate a maggioranza (maggioranza degli intervenuti che rappresentano la maggioranza del valore dell'edificio).

L'adozione di un regolamento di tipo assembleare è obbligatorio qualora i condomini siano più di dieci.

Camera di commercio di Torino

Appendice Normativa

ALLEGATO 1 - Codice Civile

Libro III – Della proprietà

Titolo VII – Della comunione

Capo II – Del condominio negli edifici

1117. Parti comuni dell'edificio.

(1) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di

proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

1117-bis. Ambito di applicabilità.

(1) Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

1117-ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso.

(1) Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

(2) La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

(3) La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

(4) La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

(5) Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'u-

so che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

1117-quater. Tutela delle destinazioni d'uso.

(1) In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

1118. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni.

(1) 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.

(2) Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

(3) Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni [c.c. 1104, 1121, 1123], neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

(4) Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunciante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spe-

se per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

1119. Indivisibilità.

(1) Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione [c.c. 1112], 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 [disp. att. c.c. 61, 62].

1120. Innovazioni.

(1) I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni [c.c. 1108, 1117, 1121, 1122, 1123].

(2) I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

(3) 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. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

(4) Sono vietate le 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.

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.

(1) Qualora l'innovazione [c.c. 1120] 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.

(2) Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innova-

zione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

(3) Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera [c.c. 1108, 1118].

1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale.

(1) Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni [c.c. 1117, 1120, 1123] ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

(2) In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

1122-bis. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

(1) Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

(2) È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

(3) Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

(4) L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

1122-ter. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.

(1) Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosor-

veglanza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

1123. Ripartizione delle spese.

(1) Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [c.c. 882, 1117, 1122], per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni [c.c. 1120] deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [c.c. 1101], salvo diversa convenzione [c.c. 1118, 1130, n. 3, 1134, 1135, n. 2, 1138; disp. att. c.c. 63].

(2) 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.

(3) Qualora un edificio abbia più scale [c.c. 1124], cortili, lastrici solari [c.c. 1126], 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.

1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori.

(1) Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono [c.c. 1123]. La spesa relativa è ripartita tra essi, 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.

(2) Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ri-

partita 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.

1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.

(1) Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono 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.

1126. Lastrici solari di uso esclusivo.

(1) Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini [c.c. 1117, n. 1, 1123], 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.

1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

(1) Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

(2) La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

(3) I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

(4) Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

1128. Perimento totale o parziale dell'edificio.

(1) Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

(2) Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera [c.c. 1136] circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio [c.c. 1117], e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse [c.c. 1104].

(3) L'indennità corrisposta per l'assicurazione [c.c. 1882] relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste [c.c. 1017, 1019, 1020, 2742].

(3) Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere [c.c. 2932] agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

(1) Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore [c.c. 1106, 1135, n.1] è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

(2) Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

(3) L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

(4) L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

(5) Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione del-

le generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

(6) In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

(7) L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

(8) Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

(9) Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

(10) L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore [c.c. 1131].

(11) 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 disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato [disp. att. c.c. 64, 65].

(12) Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

(13) In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

(14) L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

(15) Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

(16) Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

1130. Attribuzioni dell'amministratore.

(1) L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio [c.c. 1135, 1138];

2) disciplinare l'uso delle cose comuni [c.c. 1117] e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini [c.c. 1123; disp. att. c.c. 63];

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni [c.c. 1130-bis].

1130-bis. Rendiconto condominiale.

(1) Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che

devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. 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. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

(2) 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.

1131. Rappresentanza.

(1) 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 [c.c. 1132, 1133] dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

(2) Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [c.c. 1117]; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto [disp. att. c.c. 65].

(3) Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore [c.c. 1136], questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

(4) L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [c.c. 1129] ed è tenuto al risarcimento dei danni.

1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti.

(1) Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda [c.c. 1131, 1136], 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.

(2) Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

(3) 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 [c.p.c. 90].

1133. Provvedimenti presi dall'amministratore.

(1) I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri [c.c. 1130, 1131] sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

1134. Gestione di iniziativa individuale.

(1) Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni [c.c. 1117, 1123] senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente [c.c. 1110, 1135].

1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

(1) Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede [c.c. 1130, n. 1, 1136; disp. att. c.c. 67]:

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione [c.c. 1129];

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 [c.c. 1130] 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; 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.

(2) L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea [c.c. 1134].

(3) L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative ter-

ritoriali promossi 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.

1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

(1) 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 [disp. att. c.c. 67].

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

(3) 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.

(4) Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore [c.c. 1129] o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni [c.c. 1130,

1131] dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio [c.c. 1128] 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.

(5) 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.

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

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

1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

(1) Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

(2) 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 [c.c. 23, 2377] 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.

(3) L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

(4) L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende nè 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.

1138. Regolamento di condominio.

(1) Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento [c.c. 1106, 1130, n. 1], il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni [c.c. 1117, 1122] e la ripartizione delle spese [c.c. 1123], 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 [disp. att. c.c. 68].

(2) Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

(3) Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea [c.c. 1107] 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.

(4) 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 articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

(5) Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

1139. Rinvio alle norme sulla comunione.

(1) Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale [c.c. 1100].

2659. Nota di trascrizione.

(1) Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Se l'acquisto, la rinunzia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

ALLEGATO 2 - Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

61.

(1) 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 [c.c. 1117, 1119].

(2) Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 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.

62.

(1) La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice [c.c. 1119].

(2) Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.

63.

(1) Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, sen-

za 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.

(2) I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

(3) In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

(4) Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo [c.c. 1292] al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

(5) Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

64.

(1) 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.

(2) Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

65.

(1) Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini [c.c. 1129, 1131], chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile.

(2) Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

66.

(1) L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 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.

(2) In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

(3) L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni 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 perché non ritualmente convocati.

(4) L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

(5) 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 ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

67.

(1) Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

(2) Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

(3) Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria prov-

vede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

(4) Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

(5) All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

(6) L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

(7) Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

(8) Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

68.

(1) Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136

del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio [c.c. 1138].

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.

69.

(1) I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, 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 di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

(2) Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona 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 ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

(3) Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

70.

(1) Per le infrazioni al regolamento di condominio [c.c. 1138] può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.

71.

(1) Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione [professionale] dei proprietari di fabbricati.

71-bis.

(1) Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

(2) I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

(3) Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

(4) La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

(5) A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g)

del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

71-ter.

(1) Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

71-quater.

(1) Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

(2) La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

(3) 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.

(4) Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il

mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

(5) La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

(6) Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

72.

(1) I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69 disp. att. c.c. [c.c. 1138].

155-bis.

(1) L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice.