

Jean-Christophe Cataliotti
Tiziano Motti

**100
RISPOSTE**

364
PARTICOMUNE
SPSE
RINNOVAZIONI
SOPRAELEVAZIONE
AMMINISTRATORE
ASSEMBLEA
RISOLAMIENTO
MILIDIM

NOI CITTADINITM

IL CONDOMINIO: conoscerne le regole per viverci meglio



INIZIATIVE EDITORIALITM

**Jean-Christophe Cataliotti
Tiziano Motti**

NOI CITTADINI™

IL CONDOMINIO:
conoscerne le regole per viverci meglio

Tutto quello che il cittadino
deve sapere

INIZIATIVE **EDITORIALI**

© 2006 Tiziano Motti
Iniziative Editoriali e Comunicazione Srl
Via Guicciardi, 7 - 42100 Reggio Emilia
Fax: 0522 019966 - email: tiziano.motti@gruppomedia.com

in copertina: disegno di Roberto Meli

INDICE GENERALE

Presentazione	pag. 7
Parti comuni	” 9
Spese condominiali	” 35
Innovazioni	” 53
Sopraelevazione	” 65
Perimento edificio	” 77
Amministratore	” 83
Assemblea	” 115
Regolamento	” 157
Tabelle millesimali	” 185
Privacy	” 195
Parcheggi	” 201
Barriere architettoniche	” 205
Immissioni	” 219
Antenne	” 225
APPENDICE	
Norme sulla comunione	” 231
Norme sul condominio	” 239
Disposizioni di attuazione	” 249
Indice analitico degli argomenti trattati	” 261

Presentazione

Spesso il cittadino non è consapevole dei propri diritti e non si trova pertanto nella condizione di tutelarli.

La collana “Noi cittadini”, di cui è parte integrante questo volume dedicato ai più importanti aspetti giuridici riguardanti il condominio, si prefigge di agevolare l’accesso dei cittadini alla cultura del “diritto ai diritti”, avvalendosi della preziosa collaborazione dell’Avv. Jean-Christophe Cataliotti.

“Noi Cittadini” è, però, anche un progetto che spazia, tramite l’Associazione Europa dei Diritti e le società del gruppo “Unimedia Group”, in altri settori dell’informazione:

- ogni anno sono stampate e diffuse gratuitamente ai cittadini oltre due milioni di copie di guide informative “Noi Cittadini”, edite con la prestigiosa consulenza del Dott. Antonio Lubrano;
- il quotidiano “Il Giornale di Reggio” dedica settimanalmente l’inserito “Noi Cittadini” ai diritti del cittadino, in cui Antonio Lubrano risponde ai quesiti dei lettori;
- il fortunato format televisivo “Noi Cittadini”, condotto da Antonio Lubrano per un circuito di emittenti televisive selezionate, ha contribuito all’informazione sui diritti integrando i contenuti della collana cartacea ed affrontando i temi che tramite internet continuano a stimolare la partecipazione dei cittadini.
- gli interventi pubblicati sul quotidiano e trasmessi nelle puntate del format televisivo sono riproposti anche nel sito www.europadeidiritti.com, tramite il quale

l'Associazione presenta la propria attività e raccoglie l'adesione (gratuita) dei cittadini, delle società e associazioni che ne condividono i principi e le finalità. Il sito permette anche di proporre quesiti che saranno sottoposti ai consulenti legali dell'Associazione e successivamente sviluppati nei media con i quali collabora stabilmente il nostro circuito.

La stretta collaborazione già avviata con le principali associazioni di categoria e di tutela dei consumatori darà efficacia sempre maggiore ai nostri intenti, che ripercorrono la strada che importanti trasmissioni televisive di successo hanno a loro volta intrapreso, nella consapevolezza che il cittadino ha prima di tutto il diritto di conoscere i propri diritti, perché "prevenire è meglio che curare".

La nostra collana si è arricchita con questo libro di un altro tassello, orientato a favorire la consapevolezza dei propri diritti nei "non addetti ai lavori".

L'indice analitico, pubblicato a pagina 261, permette al lettore di risalire rapidamente alla trattazione dell'argomento identificato dalla voce che interessa. In tal modo la Guida "Noi Cittadini" si presta a diventare fruibile per rapide consultazioni alla ricerca del significato dei termini sempre più utilizzati anche in ambito non tecnico.

A pagina 255 pubblichiamo una scheda dell'Associazione Europa dei Diritti, promotrice della collana, auspicando nell'attenzione del lettore alle tematiche che anche il sito internet svilupperà settimanalmente.

Associazione Europa dei Diritti
www.europadeidiritti.com

Il Presidente
Tiziano Motti

PARTI COMUNI

Che cos'è il condominio?

Il condominio è un *ente di gestione* – e non un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte – che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino (Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304).

Il condominio si ha quando un edificio appartiene a più persone che hanno la proprietà dei singoli piani o porzioni di essi; il condominio si forma quando un edificio cessa di appartenere all'unico proprietario a seguito della vendita di una porzione di esso (non c'è condominio se l'edificio appartiene a un unico proprietario!).

Non può parlarsi di condominio qualora l'intero edificio appartenga a un gruppo di persone che ne sono comproprietarie *pro indiviso*, vale a dire senza attribuzione di singole porzioni di edificio a ciascuna di esse: in tal caso si ha soltanto *comunione*, cioè il regime normale e generale che disciplina la contitolarità di uno o più beni spettanti congiuntamente a più persone (art. 1100 c.c.). Nel condominio, invece, esistono parti di proprietà esclusiva accanto a parti comuni (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti e lastre solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili, secondo l'indicazione – peraltro non tassativa – dell'art. 1117 c.c. che vi ricomprende anche i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento, per gli stenditoi, nonché ascensori, pozzi,

acquedotti, impianti vari di uso comune), funzionali al godimento e all'utilizzo delle prime.

Quanto alle fonti normative, nel nostro ordinamento giuridico il condominio è regolato dagli artt. 1117-1139 c.c., che costituiscono il capo secondo del titolo settimo, libro terzo, relativo alla comunione, ma anche da quelli contenuti nelle "Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie" (artt. 61-72), nonché da varie norme sulla comunione in generale, cui si fa ricorso *ex art.* 1139 c.c. in mancanza di specifiche disposizioni in materia condominiale.

Esistono anche numerose *leggi speciali* che disciplinano la sicurezza degli impianti e altri aspetti che riguardano la vita condominiale.

Assumono, infine, notevole rilevanza le decisioni dei Giudici, quotidianamente chiamati a risolvere l'enorme casistica di problematiche che assillano condomini e amministratori (nel presente libro sono riportate diverse massime giurisprudenziali tratte da sentenze).

Che cosa s'intende per supercondominio?

Con questo termine s'intende un complesso di edifici singoli o multipiano aventi in comune alcuni beni (es. cortili, impianti di riscaldamento e/o condizionamento, portineria, recinzione, spazi destinati al parcheggio, piscine, impianti sportivi, locali vari, ecc.).

In dottrina e giurisprudenza si è discusso se i suddetti beni comuni ai diversi edifici debbano essere regolati in base alle norme sulla comunione in generale o secondo le norme sul condominio. Secondo dottrina e giurisprudenza prevalenti si applicano anche al *supercondominio* i principi e le disposizioni dettate dal codice civile in tema di condominio di edifici. Sul punto si registrano i seguenti significativi interventi giurisprudenziali:

- "Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione

condominiale (cosiddetti «supercondominii»), legati tra loro dalla esistenza di talune 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 i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale” (Cass. 7 luglio 2000, n. 9096);

- “Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del *supercondominio* al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici, giacché – in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni – questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi” (Cass. 3 ottobre 2003, n. 14791).

Quali sono le parti comuni dell'edificio condominiale?

L'art. 1117 del codice civile elenca espressamente le parti dell'edificio condominiale che possono essere oggetto di proprietà comune dei titolari delle diverse unità immobiliari, stabilendo:

“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini*".

L'elencazione delle parti comuni operata dall'art. 1117 c.c. pone una *presunzione di proprietà* per tutte quelle parti dell'edificio che servono necessariamente all'uso e al godimento di tutti i condomini.

Trattasi di una elencazione non tassativa né inderogabile; il 1° comma della norma in esame, infatti, precisa che i beni in questione si considerano di proprietà comune *"se il contrario non risulta dal titolo"*, il che significa che possono entrare a far parte della comunione anche beni non indicati nell'elenco, così come beni compresi in tale elenco possono non essere di proprietà comune.

Generalmente il titolo idoneo ad escludere la presunzione di proprietà comune si rinviene nell'*atto di compravendita* (se rappresenta il primo trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto), nel *testamento* oppure nel *regolamento di condominio c.d. contrattuale*; in caso di controversia sulla titolarità comune o esclusiva di un locale escluso dalla presunzione di cui all'art. 1117 c.c., spetta al condomino che asserisce di essere proprietario esclusivo l'onere di provare il suo titolo di acquisto.

I beni di proprietà comune sono suddivisi dall'art. 1117 c.c. nei seguenti tre gruppi:

- parti necessarie alla sussistenza dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, ecc.);

- parti facoltative destinate ai servizi comuni (locali per la portineria, per la lavanderia, per gli stenditoi, ecc.); le

parti indicate nel n. 2 dell'art. 1117 c.c. sono suscettibili di utilizzazione individuale esclusiva, visto che la loro destinazione al servizio collettivo non si pone in termini di assoluta necessità;

- parti destinate all'uso e al godimento dei condomini con carattere di accessorietà (gli ascensori, gli acquedotti, le fognature, gli impianti per l'acqua, per il riscaldamento, per il gas, ecc.). L'art. 1117, n. 3, c.c. fissa la presunzione di comunione dei suddetti beni "fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini".

Esaminiamo ora, con l'ausilio della giurisprudenza, le parti strutturali dell'edificio (art. 1117, n. 1, c.c.).

Suolo

"In tema di condominio, il «suolo su cui sorge l'edificio» al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità – sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato – sulla quale posano le fondamenta dell'immobile" (Cass. 28 aprile 2004, n. 8119).

Secondo la Cassazione anche il *sottosuolo* deve essere inserito tra le parti comuni del condominio. La Suprema Corte, con sentenza 11 novembre 1986, n. 6587, ha argomentato come segue: "Il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 c.c. tra le c.d. parti comuni, per il combinato disposto di questa norma e

dell'art. 840 stesso codice (“*La proprietà del suolo si estende al sottosuolo...*”) e con riguardo alla funzione di sostegno ch'esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo (atto scritto ovvero maturata usucapione) che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini)” (Cass. 11 novembre 1986, n. 6587).

Fondazioni

“Fondazioni non sono le parti dei muri maestri che stanno al di sotto dell'area, ma tutto quanto si è fatto nel sottosuolo (scavi, opere di consolidamento, di ricalzo, ecc.) allo scopo di elevare e reggere l'edificio” (BRANCA).

Vi rientrano le intercapedini e i terrapieni. Secondo la Cassazione i vespai, invece, non sono parti comuni (Cass. 7 giugno 1993, n. 6357).

Muri maestri

“In tema di parti comuni dell'edificio condominiale, nella nozione di muri maestri di cui all'art. 1117 c.c. rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali – ancorché la funzione portante sia assolta principalmente da pilastri ed architravi – sono anch'essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell'edificio. Né siffatta condominialità viene esclusa dall'essere addossato ad essi il muro di altro fabbricato costruito in aderenza, restando ciascuno degli edifici delimitato, difeso e strutturalmente delineato dal proprio muro, con la conseguente autonomia giuridica della disponibilità che su ciascuno hanno i diversi nuclei di condomini, senza alcuna ingerenza dell'uno sul muro dell'altro” (Cass. 9 febbraio 1982, n. 776).

Anche i *muri perimetrali* sono compresi nella categoria dei muri maestri, in quanto, pur non avendo funzione portante, costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile che, senza la delimitazione da essi operata, sarebbe uno «scheletro» privo di qualsiasi utilità (Cass. 7

marzo 1992, n. 2773).

Fra le parti comuni viene inclusa pure la *facciata*. Secondo la Corte di Cassazione “la facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri e, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell’esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell’ipotesi della condominialità del fabbricato, ai sensi dell’art. 1117, n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà” (Cass. 30 gennaio 1998, n. 945).

Secondo la Cassazione non rientrano tra le parti comuni i *balconi* in quanto elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato; appartengono, invece, ai proprietari delle unità corrispondenti, che sono di conseguenza gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati. La Corte ha precisato che i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastri), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell’intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti; ne deriva che è onere del proprietario del balcone, da cui si sono distaccati i frammenti, provare - al fine di esimersi da responsabilità - che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la loro funzione ornamentale dell’intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso (Cass. 7 settembre 1996, n. 8159).

Tetti, lastrici solari e terrazze

La presunzione di comunione riguarda anche i tetti, i lastrici solari e le terrazze.

Il *tetto* ricopre la sommità di un edificio presentando una

superficie spiovente; non risulta pertanto praticabile.

Il *lastrico solare* adempie, come il tetto, alla funzione di copertura dell'edificio, ma presenta una superficie piatta, risultando quindi praticabile per stendere biancheria, sciocinare panni, essiccare prodotti, ecc.

La *terrazza* è una specie di lastrico solare caratterizzata da ringhiere o parapetti che ne permettono una praticabilità maggiore.

Non rientra, invece, tra i beni oggetto di presunzione di comunione *ex art. 1117 c.c.*, la *terrazza a livello*; “Per terrazza a livello” – secondo la Cassazione – “deve intendersi, in un edificio condominiale, 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, tal che deve ritenersi, per il modo in cui è stata realizzata, che è destinata non solo e non tanto a coprire una parte di 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; quando ricorre tale situazione dei luoghi, la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quella di copertura dell'appartamento sottostante e, se dal titolo non risulta il contrario, la terrazza medesima deve ritenersi appartenente al proprietario del contiguo alloggio, di cui strutturalmente e funzionalmente è parte integrante” (Cass. 18 agosto 1990, n. 8394).

Occorre, infine, chiedersi se il *sottotetto* costituisca o meno una parte comune dell'edificio. Sul punto la Cassazione ha fornito la seguente articolata risposta: “Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. In tale ultima ipotesi, l'appartenenza

del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione *ex art. 1117 n. 1 c.c.* è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale" (Cass. 20 giugno 2002, n. 8968).

Scale

La funzione delle scale è quella di consentire l'accesso ai vari piani dell'edificio. Sono strutture comprendenti i *gradini*, le *ringhiere*, i *parapetti*, i *pianerottoli* e la c.d. "*tromba delle scale*".

Occorre chiedersi se tutti i condomini siano proprietari delle scale destinate a servire soltanto un gruppo di essi. Secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalente le scale devono ritenersi di proprietà comune solo dei titolari di unità immobiliari da esse serviti (si profila in questo modo una situazione di condominio parziale). Avverso tale orientamento si è pronunciata la Cassazione, affermando, con sentenza 22 febbraio 1996, n. 1357, che "a norma dell'art. 1117, n. 1, c.c., le scale di un edificio condominiale, anche se più di una e poste concretamente al servizio di parti diverse dell'edificio stesso, vanno sempre considerate, in assenza di un contrario titolo negoziale, di proprietà comune di tutti i condomini".

Portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici

I *portoni d'ingresso* sono quelle aperture che consentono l'accesso allo stabile condominiale dall'esterno.

Gli *anditi* sono gli spazi che permettono l'accesso agli appartamenti o ai locali comuni; particolare tipo di andito è l'*androne*, spazio che mette in comunicazione il portone con le parti più interne dell'edificio (es. giardino).

Il *vestibolo* è quella parte di andito che succede immediatamente al portone.

Le suddette parti interne dell'edificio non presentano particolari problemi interpretativi.

Cortili

“Il *cortile*, tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto alla funzione di dare aria e luce agli ambienti che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio – quali spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi – che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione” (Cass. 9 giugno 2000, n. 7889).

Il cavedio è parte comune?

La Cassazione, con sentenza 7 aprile 2000, n. 4350, ha risposto affermativamente, argomentando come segue:

“Nell'architettura moderna il *cavedio* – denominato talvolta anche chiostrina, vanella o pozzo luce – indica il cortile di piccole o di piccolissime dimensioni, che serve prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (bagni, gabinetti, disimpegno, servizi, ecc.). Il cavedio deriva dal *cavaedium* che, nella casa romana, era lo spazio scoperto al centro della *domus*, contornato al perimetro da un muro, sul quale si aprivano le porte di accesso alle varie stanze. Avuto riguardo alla configurazione fisica, essendo circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali dell'edificio, ed alla specifica funzione, che è quella di dare aria e luce agli ambienti che in esso prospettano, in ragione della *ratio* al cavedio si applica il regime del cortile. Pertanto come il cortile, in difetto di specifico titolo contrario, il cavedio deve considerarsi parte comune”.

L'uso delle parti comuni com'è disciplinato dalla legge?

L'uso delle parti comuni non è disciplinato da una specifica norma in tema di condominio, ma dall'art. 1102 c.c. in tema di comunione, norma operante anche con riguardo alla materia condominiale in forza del rinvio alla disciplina sulla comunione in generale disposto dall'art. 1139 del codice civile.

L'art. 1102 c.c. 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.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso”.

Dalla lettura del primo comma dell'articolo in esame emerge che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto.

Il duplice divieto vale anche per le modificazioni che il condomino, ai sensi della stessa norma, voglia apportare a proprie spese per il miglior godimento della cosa comune.

E' stato opportunamente precisato che la nozione di *pari uso* della cosa comune – cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. – 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 (Cass. 30 maggio 2003, n. 8808).

A titolo esemplificativo riportiamo una rassegna di casi pratici sull'uso della cosa comune, distinguendo tra:

USO *CONSENTITO* DELLA COSA COMUNE

- “In tema di condominio di edifici, l'apposizione di targhe e tende nel prospetto dell'edificio condominiale costituisce espressione del diritto di comproprietà dei condomini su detta parte comune, corrispondendo alla normale destinazione di questa; ne consegue che l'esercizio di tale facoltà non può essere assoggettato a divieto o subordinato al consenso dell'amministratore condominiale” (Cass. 21 agosto 2003, n. 12298);

- “Rientra tra le facoltà del comproprietario la installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui par uso, e, pertanto, configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come spoglio, né come turbativa o molestia del compossesso degli altri comproprietari” (Cass. 20 giugno 2000, n. 8394);

- “L'appoggio di una canna fumaria (come, del resto, anche l'apertura di piccoli fori nella parete) al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino – pertanto – può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno – quest'ultimo – che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera

si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile" (Cass. 16 maggio 2000, n. 6341);

- "Il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre – non incompatibili con la sua destinazione naturale – per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non ne pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo" (Cass. 12 febbraio 1998, n. 1498);

- "In tema di condominio di edifici, è consentita ai singoli condomini o ai conduttori l'apposizione di una targa luminosa sul muro perimetrale comune, trattandosi di un'attività che non impedisce agli altri compartecipi di fare egualmente uso del muro comune secondo la sua destinazione" (Cass. 3 febbraio 1998, n. 1046).

- "A norma dell'art. 1102, comma primo, c.c., il condomino di un edificio ha il diritto di usare i vani delle scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità di uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa" (Cass. 6 maggio 1988, n. 3376).

USO *NON CONSENTITO* DELLA COSA COMUNE

- “In tema di condominio negli edifici, l’uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell’art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione – mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura – di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all’utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l’equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà” (Cass. 24 febbraio 2004, n. 3640);

- “E’ violato il disposto dell’art. 1102 c.c., quando la costruzione nel sottosuolo del fabbricato condominiale di un vano destinato esclusivamente al soddisfacimento di esigenze personali e familiari di un condomino impedisce agli altri condomini di fare del sottosuolo e del relativo sedime un pari uso, soprattutto in considerazione della vastità della superficie interessata e della destinazione del vano ad un uso esclusivo incompatibile con la natura condominiale del bene utilizzato” (Cass. 21 maggio 2001, n. 6921);

- “Le limitazioni poste dall’art. 1102 c.c. al diritto di ciascun partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune, rappresentate dal divieto di alterare la destinazione della cosa stessa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, vanno riguardate in concreto, cioè con riferimento alla effettiva utilizzazione che il condomino intende farne e alle modalità di tale utilizzazione (*Nella specie è stata confermata l’illegittimità dell’uso dei muri condominiali per praticarvi aperture di comunicazione fra le adiacenti aree condominiali ed un locale sotterraneo, che il condomino intendeva dotare*

di uscite di sicurezza per adibirlo a discoteca) (Cass. 22 marzo 2001, n. 4135);

- “Costituisce uso abnorme del muro perimetrale l’apertura, da parte di un condomino, di un varco che consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, sempre di sua proprietà, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, il collegamento tra tali unità abitative determinando, inevitabilmente, la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato (a prescindere dalla creazione di una eventuale servitù di passaggio a carico di un ipotetico ingresso condominiale su via pubblica) (Cass. 18 febbraio 1998, n. 1708);

- “In tema di uso della cosa comune, non può ritenersi consentita l’installazione, da parte di un condomino, per suo esclusivo vantaggio ed utilità, di un cancello in un certo punto di un viottolo comune, destinato fin dalla costruzione del condominio al passaggio dei condomini, per l’accesso, tra l’altro, a vani di proprietà esclusiva dei medesimi (nei quali sono sistemate e custodite, nella specie, le utenze domestiche di ciascuno di essi), in quanto detta installazione costituisce – anche in caso di messa a disposizione degli altri condomini delle chiavi del cancello – una modificazione delle modalità di uso e di godimento della cosa comune, che interferisce sul «pari uso» della stessa spettante agli altri condomini” (Cass. 25 novembre 1995, n. 12227);

- “In tema di condominio negli edifici, i pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, avendo funzionale destinazione al migliore godimento dell’immobile da parte di tutti i condomini, non possono essere trasformati dal proprietario dell’appartamento che su di essi si affacci, in modo da impedire l’uso della cosa comune, mediante l’incorporazione nell’appartamento, comportando un’alterazione della destinazione della cosa comune ed

un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini nonché – in sede possessoria – lesiva del compossesso degli stessi” (Cass. 2 agosto 1990, n. 7704);

- “Il condomino che inserisce una canna fumaria nel lastrico solare comune, incorporandola stabilmente con opere murarie al servizio esclusivo del proprio appartamento, pone in essere un atto di utilizzazione della cosa comune non consentita dall'art. 1102 c.c., atteso che a differenza dell'installazione di canne fumarie nei muri perimetrali, che non ne altera la principale funzione, la collocazione di canne fumarie nel lastrico solare comporta una sottrazione della relativa porzione di bene comune all'uso degli altri condomini con limitazione dell'utilizzazione del piano di calpestio e la compromissione della sua funzione di copertura” (Cass. 6 maggio 1987, n. 4201).

Va, infine, analizzato il secondo comma dell'art. 1102 c.c., che vieta l'estensione del diritto di un partecipante sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, a meno che non si sia in presenza di un mutamento del titolo, mutamento che può avvenire attraverso l'istituto dell'*usucapione*; sul punto la Cassazione ha precisato che “il condomino, per usucapire la cosa di proprietà comune, non deve dimostrare l'interversione del possesso, ma deve fornire la prova di avere sottratto la cosa all'uso comune per il periodo utile all'usucapione e, cioè, di una condotta univocamente diretta a rilevare che nel condominio si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, e non la prova del mero non uso della cosa da parte degli altri condomini” (Cass. 26 aprile 1984, n. 2622).

Quali sono i diritti dei condomini sulle parti comuni?

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli

appartiene, salvo che il titolo disponga diversamente (art. 1118, primo comma, c.c.).

La determinazione dell'estensione del diritto risulta dalla c.d. *tabella millesimale*, un prospetto (generalmente allegato al regolamento di condominio) contenente dati numerici espressi in millesimi, rappresentativi, per ogni unità immobiliare, della quota di comproprietà delle parti comuni e delle quote di spese per la manutenzione e la conservazione dei beni e dei servizi comuni.

Attenzione: il diritto sulle parti comuni non deve essere confuso con l'uso che ognuno può farne secondo la regola generale sulla comunione (art. 1102 c.c.), applicabile anche in materia condominiale; non vi può essere, infatti, nessuna limitazione al godimento di una parte comune derivante dalla misura della quota condominiale.

Il 2° comma dell'art. 1118 c.c. dispone che il condomino non può, rinunciando al suo diritto sui beni comuni, sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione. *Che cosa vuol dire?*

Vuol dire che da una parte il singolo condomino anche se rinuncia alle parti condominiali sarà sempre tenuto a versare le relative spese e dall'altra che egli vi potrà rinunciare solo quando contestualmente rinuncerà al diritto sull'unità abitativa in proprietà esclusiva.

Si tratta di una norma inderogabile, per cui nemmeno il regolamento di condominio (anche se di natura contrattuale) potrebbe derogare all'obbligo di contribuzione ed alla sua irrinunziabilità.

E' stato opportunamente precisato che "*il principio stabilito dall'art. 1118 c.c.*, secondo cui il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle cose comuni, sottrarsi all'obbligo di concorrere nelle spese necessarie per la loro conservazione, con aggravio a carico degli altri condomini, *non trova applicazione con riguardo a quegli impianti condominiali da considerarsi superflui* in relazione alle condizioni obiettive ed alle esigenze delle moderne concezioni di vita, *ovvero illegali*, perché vietate da norme

imperative. Ricorrendo tali condizioni deve riconoscersi al condomino la facoltà di rinunciare alla cosa comune, senza essere tenuto a sostenere le spese necessarie per la sua conservazione, quando gli altri condomini intendano persistere nella conservazione degli impianti preesistenti poiché in tali casi l'esistenza degli impianti trova ragione esclusivamente nella determinazione dei condomini che intendono conservarli" (Cass. 27 aprile 1991, n. 4652).

Le parti comuni del condominio sono soggette a divisione?

La risposta è negativa. Infatti, l'art. 1119 del codice civile sancisce il principio di *indivisibilità* delle parti comuni, recitando:

"Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino".

La Corte di Cassazione ha spiegato che "l'art. 1119 c.c. non stabilisce l'indivisibilità assoluta della parti comuni di un edificio in condominio, ma tale indivisibilità subordina all'esigenza di non rendere più incomodo l'uso della cosa comune a ciascun condomino, cioè all'esigenza che non si alteri lo stato, e, quindi, il pacifico godimento delle parti di uso comune" (Cass. 14 aprile 1982, n. 2257).

Ma quando si può parlare di uso incomodo?

La risposta è contenuta nella seguente sentenza:

- "La maggiore o minore comodità di uso cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata oltre che con riferimento alla originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione" (*il problema affrontato dalla Cassazione riguardava il progetto di divisione di una terrazza comune,*

che, se posto in essere, avrebbe privato il condominio della vista sul mare) (Cass. 13 luglio 1995, n. 7667).

Quali sono i limiti all'uso della proprietà esclusiva?

Il limite per ogni proprietario di unità esclusive nell'esecuzione di opere nella sua proprietà va individuato nel divieto di recare danno alle parti comuni dell'edificio. Infatti, l'art. 1122 c.c. recita:

“Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio”.

Il concetto di *danno* (alle parti comuni), cui la norma in esame fa riferimento, non va limitato esclusivamente al danno materiale. La Cassazione, con sentenza 18 novembre 1975, n. 3872, ha, infatti, chiaramente definito il concetto di danno, sentenziando come segue:

- “La norma dell'art. 1122 c.c., per cui ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà esclusiva, non può eseguire opere che arrechino danno ad una parte comune dell'edificio, non si riferisce soltanto al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca struttura della cosa, ma anche all'eliminazione o riduzione, ottenuta mediante influenza dall'esterno, dell'attitudine della cosa a servire all'uso o agli usi a cui è destinata. In quest'ultimo caso, la tutela può essere invocata contro opere che elidono o riducono apprezzabilmente una qualsiasi delle utilità da essa ritraibili, ivi comprese quelle d'ordine estetico ed edonistico, purché la cosa appaia, per il suo obiettivo modo di essere, destinata anche ad esse secondo il comune apprezzamento sociale e purché siano economicamente valutabili, cioè incidano sul valore economico della cosa stessa. Ne consegue che nel caso di terrazza comune, la quale, oltre alla funzione di copertura dell'edificio, assolva, per le sue caratteristiche

obiettive (adeguata esposizione, acconcio parapetto, ecc.), quella di offrire una veduta avente carattere panoramico e conferisca alla terrazza stessa un particolare pregio economicamente valutabile, deve ritenersi in tutto, o, in parte illecita un'opera posta in essere dal condomino nell'ambito della sua proprietà esclusiva (utilizzando o no un'altra cosa comune), la quale escluda o riduca apprezzabilmente tale veduta, con deprezzamento della terrazza (e, quindi, dell'intero edificio e di ciascuna porzione di esso)".

Sempre relativamente al concetto di danno, la Cassazione, con significativa sentenza, ha affermato:

- "Poiché a norma dell'art. 1122 c.c. il limite alla facoltà di ogni condomino di eseguire opere sul proprio piano (o porzione di piano di sua proprietà) si identifica in ogni danno consistente nella diminuzione di valore della cosa comune riferito alla funzione della cosa, considerata nella sua unità, *costituisce danno per le cose comuni anche il pericolo attuale e non meramente ipotetico connesso con il rischioso funzionamento o con la realizzazione imperfetta di un impianto autonomo di riscaldamento*, quando la tecnica di realizzazione e la complessità delle operazioni necessarie per l'uso dello stesso comportino la possibilità di recare danno all'impianto di riscaldamento centrale" (Cass. 25 gennaio 1995, n. 870).

Il regolamento condominiale può limitare l'uso della proprietà esclusiva per consentire un miglior godimento collettivo dell'edificio?

Sì. Le pattuizioni, contenute nel regolamento di condominio predisposto dall'originario proprietario ed accettato con l'atto di acquisto, possono comportare restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei condomini (ovvero di quelle relative alle parti condominiali dell'edificio), purché tali pattuizioni risultino espressamente e chiaramente enunciate (Cass. 26 maggio 1990, n. 4905). I divieti ed

i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare (Cass. 23 dicembre 1994, n. 11126).

Come e quando si può sciogliere un condominio?

Lo scioglimento del condominio è previsto e regolato dagli articoli 61 e 62 disp. att. c.c.; tali articoli dispongono:

“Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione” (art. 61).

“La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.

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'art. 1136 del codice stesso” (art. 62).

Dalla lettura dell'art. 61 disp. att. c.c. si evince che la condizione essenziale per lo scioglimento del condominio è la divisibilità di un edificio o di un gruppo di edifici in parti

che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. Il concetto di autonomia deve essere inteso nel senso di autonomia strutturale e non di autonomia meramente amministrativa o gestionale.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 61, lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (è dunque necessaria una delibera dell'assemblea adottata dalla maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio).

In giurisprudenza è stato affermato che la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. deve essere calcolata con riferimento a tutti i condomini del condominio originario e non solamente a quelli interessati.

Il secondo comma dell'art. 61 prevede, inoltre, l'ipotesi di scioglimento disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari della parte di edificio che si intende separare; il terzo dei condomini, legittimato a domandare la divisione giudiziaria, deve essere inteso con riferimento al numero dei comproprietari della parte da staccare e non con riferimento alle quote da ciascuno di essi rappresentate (Cass. 11 febbraio 1974, n. 397).

Può accadere che, nonostante lo scioglimento del condominio, alcune parti condominiali di cui all'art. 1117 c.c. restino in comune tra gli originari comproprietari; in questa ipotesi di *scioglimento parziale* nasce il problema di determinare se per le parti rimaste in comune sia applicabile la disciplina condominiale oppure quella della comunione. Secondo la Cassazione "nei casi di scioglimento del condominio mediante deliberazione dell'assemblea e costituzione di condominii separati con il permanere in comune fra gli originari partecipanti di alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., *la disciplina condominiale unitaria persiste riguardo a dette cose*, con la conseguenza che resta attribuito all'assemblea unitaria originaria – ed esula dai poteri delle assemblee dei condominii separati – il provvedere all'approvazione delle spese ad esse relative (concernenti,

nella specie, gli impianti di riscaldamento, di forza motrice ed idrico) e alla loro ripartizione fra i condomini” (Cass. 16 marzo 1981, n. 1440).

Infine, il secondo comma dell’art. 62 precisa che nel caso in cui la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio dovrò essere disposto da una delibera assembleare adottata con la maggioranza dei condomini che rappresentano almeno due terzi del valore dell’edificio.

SPESE CONDOMINIALI

Quali sono i criteri generali di ripartizione delle spese condominiali?

I criteri generali di ripartizione delle spese condominiali sono dettati dall'art. 1123 c.c., che recita:

“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.

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.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell’intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità”.

L'art. 1123 c.c. distingue tre diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali:

1) criterio della utilizzazione generale

Il primo comma dell'art. 1123 c.c. si riferisce alle *spese necessarie* per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi comuni e per le innovazioni.

La Cassazione ha affermato che devono essere conside-

rate *spese condominiali necessarie* le erogazioni destinate ad assicurare alle cose comuni la destinazione ed il servizio che debbono realizzare. E' stato altresì osservato che le spese «per la prestazione dei servizi nell'interesse comune» sono quelle concernenti opere necessarie alle parti comuni dell'edificio elencate nell'art. 1117 n. 2 (locali per la portineria, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, ecc.) e n. 3 c.c. (le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune), nonché quelle intese ad assicurare il funzionamento dei relativi servizi.

Le spese suddette – aventi ad oggetto beni e servizi di cui tutti i condomini godono indistintamente – devono essere sostenute in misura proporzionale al valore delle singole proprietà individuali (tale valore risulta dalla c.d. *tabella millesimale*).

2) criterio dell'utilizzazione differenziata

Il 2° comma dell'art. 1123 c.c. si riferisce alle parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa; in questo caso le relative spese sono ripartite in ragione dell'uso che ciascuno può farne.

La Cassazione ha puntualmente sottolineato che l'art. 1123, 2° comma, c.c., nello stabilire la ripartizione fra i condomini delle spese inerenti la conservazione del godimento della cosa comune non in base al valore della proprietà di ciascuno ma all'uso che ciascun condomino può fare della cosa stessa, riguarda il caso in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni. E' stato altresì puntualizzato che nell'applicazione della norma in esame si deve aver riguardo non al godimento effettivo bensì al *godimento potenziale* che il condomino può ricavare dalla cosa comune (Cass. 6 dicembre 1991, n. 13160).

3) criterio dell'utilizzazione separata

Il 3° comma dell'art. 1123 c.c. stabilisce che qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o

impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. Si tratta delle spese di manutenzione del c.d. *condominio parziale*, particolare figura condominiale che si ha quando in uno stesso stabile ci sono opere o impianti destinati a servire solo una parte dei comproprietari.

Sul punto la Cassazione ha chiaramente stabilito che “le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale del terzo comma dell’art. 1123 c.c.” (Cass. 2 febbraio 1995, n. 1255).

E' importante evidenziare che, all'interno del gruppo dei condomini interessati, la ripartizione delle spese dovrà essere effettuata in base ad uno dei criteri fissati nei primi due commi dell’art. 1123 del codice civile.

I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali possono essere derogati?

Sì; i criteri legali di ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio sono *derogabili* dalla volontà delle parti (l’art. 1123 c.c. usa l’espressione: “*salvo diversa convenzione*”), che può essere contenuta in un *regolamento di tipo contrattuale* (predisposto cioè dall’originario costruttore-venditore ed accettato per adesione dei singoli acquirenti delle unità immobiliari al momento della formazione del condominio) oppure formare oggetto di una *convenzione* risultante da una delibera assembleare approvata da tutti i condomini. Sul punto la Cassazione ha affermato:

- “Per espressa previsione dell’art. 1123 c.c., il criterio, ivi fissato, di ripartizione delle spese condominiali tra tutti i condomini, in proporzione al possibile uso o alla concreta utilità delle cose o dei servizi cui le spese stesse si riferi-

scono, è liberamente derogabile per convenzione; pertanto è legittima la deroga al criterio di ripartizione suindicato contenuta in una disposizione del regolamento di condominio contrattuale che esclude i condomini proprietari dei locali commerciali dalla partecipazione alle spese relative ai beni e servizi comuni non goduti” (Cass. 6 febbraio 1984, n. 898).

Come devono essere ripartite le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale condominiali?

Devono essere ripartite secondo quanto disposto dall’art. 1124 c.c., che recita:

“Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l’altra metà in misura proporzionale all’altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune”.

L’art. 1124 c.c. prevede che le spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di ricostruzione delle scale siano sopportate tra i condomini in ragione dell’applicazione congiunta dei criteri generali contenuti nei commi 1 e 2 dell’art. 1123 c.c.: dette spese devono, cioè, essere ripartite per metà in relazione al valore millesimale di ogni unità immobiliare e per metà in funzione dell’altezza dei singoli piani rispetto alla quota terreno (quindi con maggior esborso per i condomini dei piani più alti).

Può accadere che il regolamento condominiale di tipo contrattuale preveda un diverso criterio di ripartizione della spesa in deroga al principio dell’art. 1124 c.c.; ciò è possibile in quanto la norma in esame non rientra nell’elenco delle

norme inderogabili posto dall'art. 1138 del codice civile.

Sul punto è stato, infatti, stabilito che “non può invocarsi la disciplina legislativa di cui all'art. 1124 c.c. in merito all'onere delle spese di ricostruzione delle scale comuni e, in via analogica, degli ascensori, quando sul punto vi è una disciplina convenzionale fra i condomini, contenuta nel regolamento condominiale, avente carattere contrattuale” (Cass. 16 luglio 1981, n. 4646).

Come devono essere ripartite le spese per la illuminazione e la pulizia delle scale?

L'art. 1124 c.c. si occupa delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale condominiali, ma non tratta delle spese per la illuminazione e la pulizia delle scale stesse. In giurisprudenza il problema è stato affrontato come segue: “In tema di ripartizione di oneri condominiali, le spese per la illuminazione e la pulizia delle scale non configurano spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (art. 1123, comma 1, e 1124, comma 2, c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie; con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire, non già in base ai valori millesimali di proprietà, ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma 2, c.c.” (Cass. 3 ottobre 1996, n. 8657).

Per quanto riguarda, in particolare, la *pulizia delle scale*, la Cassazione, con sentenza 19 febbraio 1993, n. 2018, ha altresì osservato:

“In tema di condominio di edifici, la disposizione dell'art. 1124 c.c. concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale, come la norma di regolamento condominiale che vi si conformi, riguarda le

spese relative alla conservazione della cosa comune e che si rendono necessarie a causa della naturale deteriorabilità della stessa per consentirne l'uso ed il godimento e che attingono a lavori periodici indispensabili per mantenere la cosa in efficienza. La disposizione non riguarda, pertanto, le spese di pulizia delle scale, alle quali i condomini sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno e che l'assemblea può legittimamente ripartire in virtù delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare”.

Come devono essere ripartite le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai?

Devono essere ripartite secondo quanto disposto dall'art. 1125 c.c., che detta:

“Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari di 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”.

I soffitti, le volte e i solai sono le strutture murarie aventi la funzione di dividere orizzontalmente due unità immobiliari sovrapposte.

L'art. 1125 c.c. costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente, oltre ai lavori da eseguire, chi debba sostenerne la spesa.

Se un condomino abbia provveduto di sua iniziativa alla ricostruzione dei soffitti, delle volte o dei solai, l'altro è tenuto a rimborsargli la propria quota di spesa, sempre

che il condomino che ha fatto eseguire i lavori dimostri che questi erano urgenti (Cass. 14 luglio 1981, n. 4601).

Come devono essere ripartite le spese del lastrico solare di uso esclusivo?

Devono essere ripartite secondo quanto disposto dall'art. 1126 c.c., che recita:

“Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno”.

Qualora il lastrico solare sia oggetto di proprietà di un uso esclusivo da parte di uno o più condomini trova applicazione non il criterio generale di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., ma la disciplina speciale di cui all'art. 1126 c.c. (criterio comunque derogabile da regolamento contrattuale o da convenzione), secondo cui la spesa per la riparazione e la ricostruzione e per ogni altro intervento che si rendesse necessario sul lastrico solare deve essere ripartita:

- per un terzo a carico del proprietario esclusivo;
- per i restanti due terzi a carico di tutti i condomini o del gruppo di essi che beneficiano della copertura del lastrico solare (suddivisione che va fatta in base ai millesimi di proprietà).

Le spese per la riparazione o ricostruzione del lastrico solare sono state poste parzialmente a carico del condominio perché il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo a uno o più condomini, svolge comunque una funzione di copertura dell'intero fabbricato o di una parte di esso.

Occorre, infine, domandarsi se il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico solare debba partecipare o meno anche alla quota di spesa spettante al condominio. Sul punto l'orientamento prevalente in giurisprudenza è il seguente:

- “La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi dai condomini dell'edificio o delle parti di edificio a cui il lastrico solare serve come copertura; pertanto, individuati i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico e posto a loro carico un terzo delle spese di ricostruzione o riparazione, la rimanente parte di dette spese deve essere imputata esclusivamente ai proprietari degli appartamenti situati nella zona dell'edificio coperta dal lastrico” (Cass. 15 aprile 1994, n. 3542).

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni ha diritto al rimborso?

Non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per interventi sulle parti comuni, a meno che non si tratti di spese urgenti. Tale principio è stabilito dall'art. 1134 c.c., che recita:

“Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente”.

Circa il requisito dell'urgenza della spesa anticipata, la Cassazione ha affermato che “va considerata *urgente* la spesa la cui erogazione non può essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere. La prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul con-

domino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare, a tal fine, la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini" (Cass. 12 settembre 1980, n. 5256).

Va, infine, sottolineato che, nel caso di un edificio in condominio composto da due soli soggetti (c.d. *condominio minimo*), non trova applicazione l'art. 1134 c.c., bensì la disposizione dell'art. 1110 c.c. in tema di comunione in generale (Cass. 18 ottobre 1988, n. 5664), che prevede:

"Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso".

Pertanto, nel caso di condominio composto da due soli partecipanti, il condomino che ha sostenuto le spese necessarie per la conservazione della cosa comune ha diritto al rimborso anche se non si tratta di spesa urgente.

Come devono essere ripartite le spese relative al riscaldamento (centralizzato)?

Occorre distinguere tra *spese relative all'impianto* (cioè, spese di manutenzione straordinaria, riparazione e sostituzione dell'impianto, conservazione e relativo adeguamento alla normativa vigente) e *spese di esercizio* del servizio di riscaldamento (che riguardano il costo del combustibile e le spese di manutenzione ordinaria).

a) spese relative all'impianto

Tali spese devono essere suddivise tra tutti i condomini (ivi compresi coloro le cui unità immobiliari non siano collegate al riscaldamento centralizzato) per *quote millesimali di proprietà*, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, del codice civile.

b) spese di esercizio

Le spese di esercizio del servizio di riscaldamento devono essere ripartite in base al criterio di cui al secondo comma dell'art. 1123 del codice civile, vale a dire in proporzione all'uso che ciascun partecipante al condominio può fare di esso.

I criteri di ripartizione normalmente adottati sono i seguenti:

- quello della *superficie irradiata* (dimensione dell'appartamento espresso in metri quadrati), criterio adottabile quando i diversi piani presentano le medesime altezze interne;

- quello della *cubatura* (basato sul volume dei vani da riscaldare), criterio che tiene conto anche dell'altezza delle pareti;

- quello della *superficie radiante* (che tiene conto del numero dei radiatori installati nelle varie unità immobiliari). Secondo la Cassazione "ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, l'unico criterio base che sia conforme al principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. è quello della superficie radiante" (Cass. 26 gennaio 1995, n. 946);

- quello *misto*, che consiste nel dividere le spese per metà in base al criterio della cubatura e per l'altra metà in rapporto alla superficie radiante.

Occorre infine chiedersi se sia consentito al singolo condomino di rinunciare al riscaldamento centralizzato. La risposta è contenuta nella seguente sentenza:

- "La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima se l'interessato dimostri che, dal suo

operato, *non derivano né aggravati di spese* per coloro che continuano a fruire dell'impianto, *né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio*" (Cass. 20 febbraio 1998, n. 1775).

Come devono essere ripartite le spese relative all'ascensore?

E' importante distinguere tra *spese di impianto* e di *servizio*.

Nell'ipotesi di installazione *ex novo* dell'impianto di ascensore, secondo la Cassazione "trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino) (Cass. 16 maggio 1991, n. 5479).

Relativamente alle spese di servizio, la Cassazione ha, invece, stabilito che: "la regola posta dall'art. 1124 c.c., relativa alla ripartizione delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica *ratio*, alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente" (Cass. 25 marzo 1999, n. 2833); quindi le spese di servizio dell'ascensore devono essere ripartite per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

I proprietari delle unità immobiliari site al piano terra sono tenuti a contribuire alle spese per l'ascensore?

Sulla questione si registrano diverse e contrastanti pronunce giurisprudenziali.

Di seguito riportiamo, in ordine cronologico, le più significative:

- “Il proprietario di unità immobiliari site al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell’art. 1124 c.c., in ragione del valore del piano o della porzione di piano; non è invece dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo” (Trib. Monza 12 novembre 1985);

- “L’ascensore è parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali site al piano terra poiché essi possono trarre utilità dall’impianto, che è idoneo a valorizzare l’intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente parti superiori che sono comuni a tutti” (Trib. Milano 16 marzo 1989);

- “Gli interventi di adeguamento dell’ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attingono all’ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l’ascensore nella sua unità strutturale. Le relative spese devono quindi essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, *compresi i proprietari degli appartamenti siti al piano terra*” (Trib. Parma 29 settembre 1994);

- “In assenza di prova circa l’esistenza di un regolamento contrattuale o convenzionale che stabilisca criteri derogatori, deve applicarsi il criterio legale secondo cui anche i proprietari di unità immobiliari poste al piano terra che non usufruiscono dell’impianto di ascensore, essendo comunque comproprietari dell’impianto comune, sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria

e straordinaria ed a quelle di ricostruzione dell'impianto, mentre gli stessi sono esonerati *ex art.* 1123, secondo comma, c.c. dalla contribuzione delle spese di esercizio e di pulizia di tale impianto che non utilizzano" (Trib. Genova 2 maggio 2003).

Come devono essere ripartite le spese condominiali tra inquilino (conduttore) e proprietario (locatore)?

In base all'art. 9 della legge 392/1978:

"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 condizionamento 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.

Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi".

Oltre alle spese straordinarie ed al dieci per cento di quelle di portierato, secondo quanto disposto dalla Cassazione - con sentenza 11 novembre 1988, n. 6088 - restano a carico del locatore:

- i premi di assicurazione dello stabile;
- il compenso dell'amministratore;
- le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento;
- le spese di revisione dell'impianto antincendio;
- le spese di ammortamento degli impianti (vale a dire il deposito frazionato nel tempo di somme di denaro necessarie per l'acquisto di nuovi impianti a seguito della vetustà di quelli in uso).

E', infine, importante evidenziare che il proprietario è responsabile nei confronti del condominio per le quote non versate dall'inquilino; di conseguenza l'amministratore potrà agire legalmente per il pagamento delle suddette spese contro il condomino proprietario (che potrà sempre rivalersi nei confronti dell'inquilino) e non anche contro l'inquilino. Sul punto la Cassazione ha sentenziato come segue:

“La legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio negli edifici, sicché l'amministratore ha diritto – ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. stesso codice – di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore *ex art. 5* della citata legge n. 392 del 1978, per il mancato rimborso

degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione” (Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104).

INNOVAZIONI

Che cosa s'intende per innovazione?

Da premettere che la complessa materia delle innovazioni trova la sua regolamentazione negli articoli 1120 e 1121 del codice civile, che non offrono, però, una chiara ed esaustiva definizione del termine "innovazione".

Tuttavia, già da tempo è stato rimarcato in giurisprudenza che per innovazione deve intendersi "qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa, o che importi una modificazione materiale della forma o della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento o, comunque, alterarne la destinazione originaria con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali debbono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata a iniziativa di un solo condomino che se ne assuma le spese" (Cass. 13 ottobre 1978, n. 4592).

Il codice civile (art. 1120, 1° comma) stabilisce che sono consentite soltanto le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni; tali innovazioni devono essere disposte con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 5° comma, del codice civile: cioè approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Può accadere che le innovazioni siano destinate a servire

solo una parte dell'edificio; in tal caso "il computo della maggioranza prescritta dal primo comma dell'art. 1120 c.c. deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo" (Cass. 8 giugno 1995, n. 6496).

Che differenza intercorre tra innovazioni e modifiche?

Giova premettere che l'art. 1138, 4° comma, del codice civile dispone che le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare a quanto stabilito nell'art. 1120 dello stesso codice con riguardo alle innovazioni (la Cassazione, con sentenza 26 maggio 1990, n. 4905, ha evidenziato che la disposizione di cui al 4° comma dell'art. 1138 cod. civ. si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio).

In considerazione del fatto che l'inderogabilità dell'art. 1120, sancita dall'art. 1138, 4° comma, riguarda le sole innovazioni e non le modifiche, diventa importante tracciare una linea distintiva tra le fattispecie in esame.

La differenza tra innovazioni e modifiche (disciplinate rispettivamente dall'art. 1120 e dall'art. 1102 del codice civile) si può dedurre dalle seguenti pronunce giurisprudenziali:

- "Costituisce innovazione, ai fini dell'art. 1120 cod. civ., qualsiasi opera nuova che, eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione o del godimento della cosa comune, ne comporti una totale o parziale modificazione nella forma o nella sostanza, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento e comunque alterarne la destinazione originaria, con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali devono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata ad iniziativa di un solo

condomino che se ne sia assunto le spese, mentre non costituiscono innovazione – e sono quindi soggetti alla disciplina dell'art. 1102 cod. civ. – tutti gli atti di maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune che non importino alterazioni o modificazioni della stessa e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggior uso del condomino che abbia attuato la modifica” (*Nella specie, in base al suddetto principio, è stata ritenuta corretta la decisione del giudice del merito che aveva ritenuto non costituire innovazione l'installazione, ad opera di due condomini, di un'autoclave, predisposta per l'utilizzazione da parte di tutti gli altri condomini e collocata in una parte – non altrimenti utilizzabile – dell'androne comune dell'edificio*) (Cass. 6 giugno 1989, n. 2746).

- “In tema di condominio di edifici costituisce innovazione ex art. 1120 c.c., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Ove, invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.” (*Nella specie la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito la quale aveva affermato che l'apertura di una porta da parte di un condomino nel muro comune dell'andito di ingresso dell'edificio condominiale, non alterava l'entità materiale del bene né modificava la sua destinazione, ma integrava una consentita modificazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c.*) (Cass. 11 gennaio 1997, n. 240).

- “In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all’entità e qualità dell’incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l’entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. *(La Suprema Corte ha così escluso che costituisca “innovazione” vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria)* (Cass. 23 ottobre 1999, n. 11936).

La sostituzione di un ascensore costituisce un’innovazione?

La Cassazione preliminarmente argomentando che “perché sussista l’innovazione di cui all’art. 1120 cod. civ. occorre che le modificazioni apportate alle cose comuni, nell’ambito della proprietà condominiale, siano di tale entità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo da incidere sulla sostanza della cosa comune, alterandone la precedente destinazione” ha affermato, alla luce delle considerazioni suddette, che “*la sostituzione di ascensori usurati e non più agibili, con ascensori nuovi, anche se di tipo e di marca diversi, non costituisce innovazione* perché le cose comuni, oggetto delle modifiche, nel vano ascensore con

le strutture e i locali annessi, non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio ascensore, anche se vengono apportate modifiche alla loro conformazione e perché l'edificio, nel suo complesso, con la sostituzione degli ascensori, non subisce alcun sostanziale mutamento ma conserva un servizio del quale è già dotato, a meno che l'entità e la qualità delle modifiche introdotte sia tale da involgere un sostanziale mutamento del servizio e mutamenti di destinazione di parti comuni dell'edificio" (Cass. 16 luglio 1981, n. 4646).

Dalla lettura di una recente sentenza della Cassazione emerge che non costituiscono innovazioni ex art. 1120 c.c. neppure *"gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE"*; tali interventi – è stato spiegato – "essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, *attengono all'aspetto funzionale dello stesso*, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali" (Cass. 25 marzo 2004, n. 5975).

L'installazione di un ascensore costituisce un'innovazione?

Sì; *l'installazione di un ascensore costituisce un'innovazione* in quanto comporta non solo una maggiore utilizzazione, ma anche una modifica nella determinazione della tromba delle scale, dei pianerottoli e degli anditi (Cass. 21 gennaio 1972, n. 156).

La Cassazione ha anche precisato che "la delibera assembleare, che, pur senza approvare uno specifico progetto e preventivo di spesa, autorizzi l'installazione di un ascensore ad opera ed a spese di un singolo condomino, ma con salvezza del diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque momento ai vantaggi dell'installazione medesima, tramite contributo ai costi di esecuzione e di manutenzione, configura innovazione diretta al miglioramento della

cosa comune, e come tale, è validamente adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136, quinto comma, c.c.” (Cass. 14 novembre 1977, n. 4921).

Quali innovazioni sono vietate?

Secondo quanto dispone il 2° comma dell'art. 1120 del codice civile, sono vietate le innovazioni che possono:

a) recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato

In dottrina (BRANCA) è stato sottolineato che il concetto di *stabilità* si riferisce al pericolo di crollo, qualora la nuova opera interessi fondazioni, muri maestri e struttura in cemento armato; il concetto di *sicurezza*, invece, si riferisce non solo alla sicurezza statica, ma anche a quella contro terzi (es. ladri) o contro eventi naturali (intemperie, alluvioni, incendi, ecc.).

b) alterare il decoro architettonico dell'edificio

Secondo il costante orientamento giurisprudenziale, per *decoro architettonico* deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia. Non occorre che si tratti di edificio di particolare pregio artistico, ma è necessario che l'edificio abbia una sua fisionomia che venga turbata, nell'armonia delle linee, dalla nuova opera.

Quanto ai criteri che il giudice deve adottare circa l'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico dell'edificio, la Cassazione ha chiarito che “il giudice deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto

all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini. In caso di accertato danno estetico di particolare rilevanza, il danno economico è da ritenersi insito, senza necessità di specifica indagine; il relativo accertamento è demandato alla discrezionalità del giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato” (Cass. 15 aprile 2002, n. 5417).

c) rendere talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino

E' importante sottolineare che le innovazioni sulle cose comuni sono vietate anche qualora danneggino un solo condomino, sempre che il danno sia *rilevante* ed incida sul diritto dello stesso condomino.

Secondo la Cassazione sono, invece, consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini *tranne uno*, comportino per quest'ultimo un *pregiudizio limitato* e tale da superare i limiti della tollerabilità; è stato, infatti, affermato che “l'installazione (utile a tutti i condomini tranne uno) di un'autoclave nel cortile condominiale, con minima occupazione di una parte di detto cortile, non può ritenersi innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 comma secondo c.c. (prevedente il divieto di innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), atteso che il concetto di «inservibilità» espresso nel citato articolo va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione” (Cass. 21 ottobre 1998, n. 10445).

I condomini possono opporsi alle innovazioni gravose o voluttuarie?

La risposta è affermativa. La legge (art. 1121, 1° comma, c.c.), infatti, dispone che i condomini che non intendono

trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa qualora trattasi di innovazioni che:

- importino una spesa molto gravosa;

- abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata.

Il 2° comma dell'art. 1121 prevede che, qualora l'utilizzazione separata non sia possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Secondo la Cassazione “le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 cod. civ., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio. L'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali” (Cass. 23 aprile 1981, n. 2408).

Il Tribunale di Milano, con sentenza 4 maggio 1989, ha affermato che per stabilire il carattere gravoso di un'innovazione è irrilevante il fatto che uno dei condomini si trovi in condizioni economiche disagiate.

Da sottolineare che, secondo i giudici, “non può parlarsi di innovazione gravosa o voluttuaria, ai fini dell'applicazione dell'art. 1121 cod. civ. in materia di condominio degli edifici, qualora l'adozione della misura (*nella specie*,

sostituzione della cabina dell'ascensore con altra più funzionale, ma dello stesso tipo della precedente) sia imposta dall'antieconomicità delle ordinarie riparazioni" (Cass. 11 gennaio 1968, n. 62).

Il condomino che non intenda partecipare alla spesa per un'innovazione gravosa o voluttuaria come deve manifestare il suo dissenso?

La risposta è contenuta nella seguente pronuncia della Cassazione (sent. 17 aprile 1969, n. 1215), secondo la quale "il condomino che non voglia partecipare alle spese per un'innovazione gravosa o voluttuaria deve manifestare il suo dissenso in assemblea o con la tempestiva impugnazione della deliberazione", vale a dire nei termini indicati dall'art. 1137, 3° comma, del codice civile (quindi, entro 30 giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti).

I condomini che non abbiano partecipato alla spesa per eseguire un'innovazione gravosa o voluttuaria possono partecipare ai vantaggi dell'innovazione stessa in un secondo momento?

Sì. Infatti, ai sensi del 3° comma dell'art. 1121 del codice civile, i condomini (ma anche i loro eredi o aventi causa) possono, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Circa la posizione del condomino dissenziente e successivamente partecipante, risultano significative le seguenti pronunce dei giudici:

- "Il condomino di edificio, il quale, ai sensi dell'art. 1121, 3° comma, c.c., dichiara di volere beneficiare di un'in-

novazione gravosa, in precedenza deliberata senza il suo consenso, implicitamente accetta tutti gli obblighi derivanti dalle decisioni assembleari relative a tale innovazione, e viene a porsi sullo stesso piano degli altri condomini. Ne consegue che gli oneri per l'esecuzione dell'innovazione e l'estensione della medesima in favore di detto partecipante, ancorché derivanti da opere direttamente richieste da quest'ultimo, configurano, dopo quella dichiarazione, spese condominiali, la cui ripartizione in quote, anche per la parte a carico del predetto partecipante, rientra fra le specifiche competenze dell'assemblea" (Cass. 10 novembre 1976, n. 4138).

"In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera" (*Fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini*) (Cass. 18 agosto 1993, n. 8746).

SOPRAELEVAZIONE

E' possibile costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio?

Sì; il diritto di costruire sopra l'ultimo piano di un edificio condominiale (c.d. diritto di sopraelevazione) è sancito dall'art. 1127, 1° comma, del codice civile ed è riservato al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ed al proprietario esclusivo del lastrico solare, salvo che risulti diversamente dal titolo (atto di compravendita, regolamento contrattuale, ecc.). Un titolo contrattuale può, pertanto, attribuire la titolarità del diritto di costruire sopra l'ultimo piano a un condomino diverso da quelli indicati nell'art. 1127, 1° comma, del codice civile; può altresì stabilire che il diritto a sopraelevare venga esercitato, a pena di decadenza, entro un dato termine.

L'esercizio del diritto di sopraelevazione è limitato alla costruzione di "nuovi piani" o "nuove fabbriche".

In giurisprudenza è stato sottolineato che "ai fini dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche, sicché *non v'è sopraelevazione in ipotesi di modificazione solo interna*, contenuta negli originali limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura..." (Cass. 23 gennaio 1983, n. 680).

Sempre con riferimento alla nozione di sopraelevazione, la Cassazione ha precisato che "ai fini dell'art. 1127 c.c. la

sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su terrazza di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento, quando la terrazza sia quella dell'ultimo piano o piano attico dell'edificio condominiale, ed assolve perciò come lastrico solare alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare" (Cass. 14 novembre 1991, n. 12173).

E' importante ricordare che la titolarità del diritto di costruire sopra l'ultimo piano può essere trasferita a favore di terzi. A tale proposito, la Cassazione ha chiaramente spiegato che "il diritto di sopraelevazione, spettante al proprietario dell'ultimo piano di un edificio ed al proprietario esclusivo del lastrico solare, ai sensi dell'art. 1127, 1° comma, c.c., può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi, con la conseguenza che il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare possono conservare la loro proprietà e vendere il diritto di sopraelevazione, ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano o del lastrico; non è, invece, configurabile un diritto autonomo sulla colonna d'aria da parte dei proprietari dei piani sottostanti indipendentemente dal diritto di superficie" (Cass. 29 maggio 1971, n. 1633).

Quali sono i limiti all'esercizio del diritto di costruire sopra l'ultimo piano?

I limiti a cui l'art. 1127 c.c. subordina l'esercizio del diritto di costruire sopra l'ultimo piano sono i seguenti:

a) rispetto delle condizioni statiche dell'edificio

Il 2° comma dell'art. 1127 c.c. recita: "La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentano".

Si tratta di un divieto assoluto che trova il suo fondamento nella necessità di salvaguardare la sicurezza non solo dei condomini, ma anche della collettività in generale. E' stato, infatti, affermato dai giudici della Cassazione che "*il diritto di sopraelevazione, nel caso in cui le strutture dell'edificio condominiale siano inadeguate a sorreggere il nuovo piano, ha carattere assoluto e non può essere rimosso neanche dall'unanime consenso di tutti i condomini*". Nella stessa sentenza è stato, però, osservato che "il consenso unanime di questi ultimi è, invece, richiesto per la preventiva esecuzione delle opere di consolidamento, eseguite le quali, risorge il diritto del proprietario dell'ultimo piano di eseguire il sopralzo, non condizionato all'assenso, concorde o maggioritario, degli altri condomini" (Cass. 5 aprile 1977, n. 1300).

Il divieto di sopraelevazione sancito dal 2° comma dell'art. 1127 c.c. ricorre anche nel caso in cui le strutture dell'edificio condominiale sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentono di sopportare l'urto di scosse sismiche. A tale proposito, i giudici hanno affermato che "la sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche, è riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1127, secondo comma, c.c., in tema di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato. A fronte di tale opera, pertanto, deve riconoscersi la facoltà del condominio di ottenere una condanna alla demolizione

del manufatto, nonché la legittimazione alla relativa azione dell'amministratore del condominio medesimo, vertendosi in materia di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio" (Cass. 8 marzo 1986, n. 1552).

b) divieto di pregiudicare l'aspetto architettonico dell'edificio

Ai sensi del 3° comma dell'art. 1127 c.c. i condomini possono opporsi alla sopraelevazione qualora questa pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio. A tale proposito la Cassazione ha stabilito che "*i condomini possono opporsi alla sopraelevazione* eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello, o lastrico solare, *che pregiudica le caratteristiche architettoniche dell'edificio* e, se eseguita, ne possono chiedere la riduzione in pristino e il risarcimento del danno; *ma la relativa azione*, posta a tutela dei proprietari esclusivi dei piani sottostanti, comproprietari delle parti comuni, *è soggetta a prescrizione ventennale*, perché il diritto soggettivo reale del condomino a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condomino che ha sopraelevato in violazione dell'obbligo di cui al 3° comma dell'art. 1127 c.c. acquista, per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo sopraelevare, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile" (Cass. 19 ottobre 1998, n. 10334).

Per "*aspetto architettonico*" – secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale – deve intendersi "la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osser-

vatore. La relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera e con l'esistenza di un danno economico valutabile, è demandata al giudice di merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo" (Cass. 22 gennaio 2004, n. 1025).

c) divieto di diminuire, in misura notevole, l'aria e la luce dei piani sottostanti

Il 3° comma dell'art. 1127 c.c. riconosce altresì ai condomini la facoltà di opporsi alla sopraelevazione qualora questa diminuisca notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che l'aria o la luce dei piani sottostanti debba ridursi in misura notevole, anche se rispetto ad un solo appartamento. L'interesse, infatti, che il legislatore mira a tutelare è anche quello del singolo condomino.

L'installazione di una veranda a vetri sopra l'ultimo piano, con copertura del terrazzo, è legittima?

La risposta a questa domanda è contenuta nella seguente pronuncia della Cassazione: "L'installazione di una veranda a vetri, con copertura del terrazzo all'ultimo piano dell'edificio condominiale, effettuata dal relativo proprietario, è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 1127 c.c., e, in particolare, alla disposizione del terzo comma di detto articolo, la quale vieta sopraelevazioni che «pregiudichino l'aspetto architettonico dell'edificio» medesimo. *L'illegittimità di tale installazione*, pertanto, *postula il verificarsi* non di una pura e semplice modificazione della linea stilistica del fabbricato, ma *di una concreta diminuzione del valore economico dello stesso*, in relazione al suo aspetto esteriore.

La relativa indagine va condotta in stretta relazione con la visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio, nel senso indicato, può essere riscontrato in manufatti che, secondo la valutazione di ogni concreta circostanza, istituzionalmente demandata al giudice del merito, siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili in posizioni tanto distanti e particolari da non lasciar spazio ad un'eventuale compromissione estetica" (Cass. 24 ottobre 1978, n. 4804).

Chi costruisce sopra l'ultimo piano è tenuto al pagamento dell'indennità di sopraelevazione a favore degli altri condomini dell'edificio?

Sì; tale obbligo è previsto dall'ultimo comma dell'art. 1127 c.c., il quale recita: "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".

Secondo la Cassazione il pagamento dell'indennità da parte di chi sopraeleva a favore degli altri condomini dello stabile trova il suo fondamento "nell'utilizzazione della colonna d'aria, corrispondente alla proiezione in altezza, e cioè in senso verticale, del suolo su cui è costruito l'edificio, nonché nel godimento delle parti e dei servizi comuni, ed ha il suo presupposto giuridico nella comunione dell'area costituente la base dello stabile, il cui valore ripartito *pro quota* fra i condomini, è ricompreso in quella di ciascun piano o porzione di piano" (Cass. 7 dicembre 1974, n. 4093).

La Cassazione ha chiarito che "l'indennizzo previsto dall'art. 1127 c.c. in favore di ciascun comproprietario in caso di sopraelevazione dell'edificio condominiale va corrisposto nella sola ipotesi di sopraelevazione realizzata mediante la costruzione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche)

sull'area sovrastante il fabbricato, con conseguente innalzamento dell'originaria altezza dell'edificio, e non anche nel caso in cui il proprietario dell'ultimo piano apporti modificazioni soltanto interne al sottotetto (trasformandolo, come nella specie, in unità abitativa autonoma), contenute negli originari limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura” (Cass. 24 ottobre 1998, n. 10568).

E' stato anche precisato che il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127, ultimo comma, del codice civile non sorge qualora il condomino dell'ultimo piano installi le cosiddette “*pensiline*” in tenda o in altro materiale che non dia luogo alla delimitazione con pareti; ciò in quanto non possono annoverarsi nel concetto di “nuova fabbrica” (Cass. 15 febbraio 1999, n. 1263).

Può accadere che la sopraelevazione intervenga in un edificio condominiale che, pur compreso in un complesso edilizio formato da più stabili, sia rivestito da connotazioni di autonomia e indipendenza, rispetto agli altri fabbricati, con i quali abbia in comune soltanto i cortili interni; in tal caso la Cassazione ha affermato che “l'indennità di sopraelevazione spetta esclusivamente ai proprietari degli appartamenti siti in detto edificio, e cioè ai proprietari dei piani e delle porzioni di piano inferiori a quello della sopraelevazione, per essere soltanto questi depauperati nella loro sfera patrimoniale, in conseguenza della maggiore incidenza, attraverso lo sfruttamento della colonna d'aria soprastante, sull'area costituente la base dell'edificio, ed attraverso un più intenso godimento, sulle parti e sui servizi comuni di questo” (Cass. 7 dicembre 1974, n. 4093).

Infine, la Cassazione, relativamente ai criteri da seguire per calcolare l'ammontare dell'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., ha sottolineato che “*nel caso di sopraelevazione di più piani*, invece, il quoziente ottenuto dividendo il valore del suolo per il numero complessivo dei piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione dovrà essere moltiplicato per il numero di questi ultimi, e l'ammontare dell'indennità sarà rappresentato dal prodotto così ottenuto, diminuito

della quota che, tenendo conto del precedente stato di fatto e di diritto, spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione. In tale ultimo caso, deve respingersi come errato il diverso criterio secondo il quale l'indennità andrebbe considerata piano per piano, iniziando dal primo e calcolando il nuovo piano sovrastante come se si trattasse di un piano già costruito (Cass. 26 marzo 1976, n. 1084).

Rientra nel diritto di sopraelevazione la trasformazione da parte del proprietario dell'ultimo piano del tetto di copertura del condominio in una terrazza ad uso esclusivo?

Nel panorama giurisprudenziale si registrano pronunce contrastanti in ordine alla soluzione del quesito proposto.

Mentre alcuni giudici hanno affermato che *“la terrazza realizzata in sostituzione del tetto preesistente costituisce essa stessa una sopraelevazione”*, altri hanno, invece, ritenuto che *“la sostituzione, ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, del tetto con una diversa copertura (terrazza) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune in violazione del primo comma dell'art. 1102 c.c., e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano”* (Cass. 28 marzo 1991, n. 3369).

La sopraelevazione implica sempre la revisione delle tabelle millesimali?

No. La Cassazione ha, infatti, affermato che *“la sussistenza di una sopraelevazione non implica necessariamente la*

revisione delle tabelle millesimali, le quali, ex art. 69, n. 2 delle disposizioni att. e trans. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano" (Cass. 13 settembre 1991, n. 9579).

PERIMENTO EDIFICIO

Che cosa prevede la legge in caso di perimento totale o parziale dell'edificio condominiale?

La normativa specifica in materia di perimento, totale o parziale, dell'edificio condominiale è dettata dall'art. 1128 del codice civile.

La Cassazione ha più volte sottolineato che l'art. 1128 c.c. trova applicazione solo quando l'edificio sia andato distrutto per cause indipendenti dalla volontà dei condomini, e quindi per eventi accidentali e obiettivi (incendio, crollo per scoppio, terremoto, ecc.).

In particolare è stato precisato che:

- “Agli effetti dell'art. 1128 cod. civ. per perimento dell'edificio condominiale deve intendersi il materiale venir meno del bene, determinato da fatti o avvenimenti accidentali, cui sia rimasta estranea la volontà dei condomini: ne consegue che la disciplina contenuta nella norma suddetta non può trovare applicazione, di regola, nell'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione, salvo il caso che le demolizioni si siano rese necessarie per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio, che avrebbero potuto cagionare danni a persone o a cose. In tale ipotesi, infatti, il perimento dell'edificio si verifica a seguito di rovina per vetustà di entità tale da rendere necessaria la demolizione delle parti pericolanti e deve trovare disciplina nel citato art. 1128” (Cass. 28 giugno 1980, n. 4102).

L'art. 1128 c.c. disciplina due diverse ipotesi di perimento 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”*. In relazione al perimento totale (o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore) la Cassazione ha affermato che: “Il perimento totale di un edificio condominiale determina l'estinzione del condominio, per mancanza dell'oggetto, venendo meno il rapporto di servizio tra le parti comuni e le porzioni di proprietà esclusiva (non più esistenti), e permane soltanto la comunione *pro indiviso* tra gli *ex* condomini sull'area di risulta; ne deriva che, in caso di mancata ricostruzione dell'immobile (nell'ipotesi, non consentita dalla disciplina urbanistica) e di mancata vendita all'asta del suolo e dei materiali (non richiesta, nella specie, da nessuno dei comproprietari), può porsi fine alla predetta comunione con lo scioglimento della stessa, che, in caso d'indivisibilità del suolo, deve essere effettuato a norma degli artt. 1116 e 720 cod. civ., attribuendo preliminarmente il bene per intero al titolare della quota maggiore (o ai titolari della quota maggiore, ove questi ne richiedano congiuntamente l'attribuzione), con addebito dell'eccedenza, corrispondendosi, cioè, agli altri condomini la somma equivalente al valore della loro quota” (Cass. 19 gennaio 1994, n. 446);

2. *“Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse”*. Secondo la Cassazione: “Nel caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dal secondo comma dell'art. 1128 cod. civ.,

o, addirittura, l'esistenza di una delibera contraria, non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie al godimento di esse, non potendosi negare, a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale proprietario dello stesso ex art. 1117 cod. civ. o, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., salvo il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, sì da non impedire agli altri condomini (che non abbiano ceduto i propri diritti ai sensi del quarto comma dell'art. 1128 cod. civ.) di usare parimenti delle parti comuni secondo il proprio diritto, e il divieto di attuare innovazioni, per le quali è indispensabile la delibera assembleare da adottarsi con la maggioranza qualificata prevista dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ." (Cass. 25 ottobre 1980, n. 5762).

Il 3° comma dell'art. 1128 precisa che *"L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste"*.

Infine, l'ultimo comma dell'art. 1128 prevede che *"Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere 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"*. In caso di mancato accordo tra le parti, la vendita deve essere effettuata a prezzi di stima fissati dal perito scelto direttamente dalle parti oppure, in caso di contenzioso, dal giudice.

AMMINISTRATORE

Quando è obbligatorio nominare l'amministratore di condominio?

La legge stabilisce che quando i condomini sono *più di quattro* l'assemblea deve nominare un amministratore (art. 1129, 1° comma, c.c.). Tale previsione non è derogabile dal regolamento di condominio (art. 1138, ultimo comma, c.c.).

A tale proposito la Corte di Cassazione ha precisato che:

- “Il principio contenuto nell’art. 1129, primo comma, del codice civile, sulla necessità della nomina di un amministratore del condominio, quando i condomini sono più di quattro, ha sempre carattere inderogabile e, pertanto, esso non può essere derogato neanche da un regolamento contrattuale, approvato, cioè da tutti i condomini. L’obbligo della nomina dell’amministratore sorge dal momento in cui i condomini dell’edificio – intesi come proprietari esclusivi, *pro diviso*, di una parte (locale, appartamento, piano) dell’edificio medesimo – diventano cinque, o più, allorché, cioè in conseguenza di acquisto per atto tra vivi, o di divisione, o anche di successione *mortis causa* (come, ad esempio, nel caso in cui l’originario proprietario di più appartamenti lasci, con testamento, ciascuno di essi ad ognuno dei suoi figli), le varie parti dell’edificio, suscettibili di proprietà esclusiva, risultino distribuite in proprietà separata tra cinque o più persone” (Cass. 19 ottobre 1961, n. 2246).

Va posto in rilievo che nulla vieta che l'amministratore possa essere nominato in un condominio con meno di cinque partecipanti. In tal senso la giurisprudenza ha affermato: "La norma di cui all'art. 1129 cod. civ. la quale dispone che, quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore, non esclude la possibilità di nomina di un amministratore quando i condomini siano quattro o meno di quattro" (Cass. 3 gennaio 1966, n. 24).

Circa la maggioranza necessaria per la nomina dell'amministratore, l'art. 1136, 4° comma, c.c. dispone che le deliberazioni assembleari relative alla nomina dell'amministratore devono essere adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Quanto alla possibilità di nominare *tacitamente* l'amministratore di condominio, la Cassazione ha risposto positivamente, affermando che:

- "Per la nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile l'art. 1392 cod. civ., in base al quale, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. *Detta nomina*, pertanto, *può risultare*, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 cod. civ., *dal comportamento concludente dei condomini*, che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi a lui abitualmente in tale veste" (Cass. 12 febbraio 1993, n. 1791).

Qualora l'assemblea non provveda alla nomina dell'amministratore, la nomina stessa è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini (art. 1129, comma 1, c.c.). Pertanto, l'autorità giudiziaria può eccezionalmente sostituirsi all'assemblea qualora venga accertato che la stessa non voglia o non possa provvedere alla nomina dell'amministratore.

Secondo la Cassazione:

- “*Il provvedimento di nomina dell’amministratore adottato dal presidente del tribunale, a norma dell’art. 1129, comma 1, c.c., sul presupposto che il condominio ne sia sprovvisto, costituisce attività di carattere non giurisdizionale ma amministrativo, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi ma solo ad assicurare al condominio l’esistenza dell’organo necessario per l’espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge. Esso non è soggetto a reclamo innanzi alla Corte d’Appello, mancando una previsione normativa in tal senso (a differenza del provvedimento di revoca dell’amministratore adottato ai sensi del comma 3 del citato art. 1129 nonché dell’ultimo comma dell’art. 1131, per il quale il reclamo è previsto dall’art. 64 disp. att. c.c.) con conseguente inammissibilità del ricorso per Cassazione ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento della Corte d’Appello che abbia dichiarato inammissibile il reclamo contro lo stesso proposto*” (Cass. 13 novembre 1996, n. 9942).

Occorre aggiungere che il ricorso all’autorità giudiziaria per la nomina dell’amministratore è possibile anche *ex art. 1105 c.c.* – norma dettata in materia di amministrazione della comunione in generale, ma applicabile in materia di condominio in virtù del richiamo contenuto nell’art. 1139 c.c. – quando non si prendano i provvedimenti necessari per l’amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita.

Qual è il rapporto che lega l’amministratore ai condomini?

Le posizioni prevalenti di dottrina e giurisprudenza sono orientate nel ritenere che il rapporto che lega l’amministratore ai condomini sia il mandato (contratto tipico disciplinato dal codice civile agli articoli 1703-1730).

A tale proposito risulta significativa la seguente pronuncia della Suprema Corte:

- “L'amministratore di condominio – nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale – configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto «sociale» della gestione, al *mandato con rappresentanza*, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720, comma 1, c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nella esecuzione dell'incarico, diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore anche contro il singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota” (Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286).

Va sottolineato che un argomento a favore dell'indirizzo giurisprudenziale dominante si può dedurre dall'art. 1131 del codice civile, secondo il quale *l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi*.

Per l'esercizio dell'attività di amministratore quali requisiti occorre possedere?

Per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio il codice civile non richiede uno specifico titolo di studio né l'iscrizione ad un albo professionale (è però in corso d'esame un progetto di legge per l'istituzione di un registro degli Amministratori presso la Camera di com-

mercio, in cui dovranno essere annotati anche gli stabili amministrati).

Si tratta, pertanto, di un'attività che può essere esercitata da tutte le persone che abbiano raggiunto la maggiore età e non siano state dichiarate né interdette né inabilite.

In ogni caso nulla vieta che i regolamenti o l'assemblea condominiale possano prevedere limitazioni particolari alla scelta dell'amministratore (ad esempio che l'amministratore possa essere soltanto un condomino o un ragioniere o un commercialista).

Alla domanda se un impiegato statale o di un ente pubblico possa esercitare l'attività di amministratore di condominio, giurisprudenza e dottrina concordano nel ritenere che non siano ravvisabili situazioni di incompatibilità.

Relativamente, invece, all'interrogativo se amministratore possa essere una persona giuridica, in giurisprudenza si registrano interventi diversi e contrastanti.

Il Tribunale di Roma, con sentenza 31 maggio del 1989, ha ritenuto ammissibile la nomina ad amministratore di una società commerciale, motivando come segue:

- "Poiché unico scopo del condominio quale organizzazione è l'amministrazione dei beni della relativa speciale comunione indivisibile (scopo assai più specifico e limitato di quello di ogni altro organismo cui l'ordinamento riconosce forme di soggettività giuridica), non sono incompatibili con la qualità di società commerciale le funzioni dell'amministratore".

Il Tribunale di Genova ha, invece, affermato:

- "E' nulla la nomina (o riconferma) di un amministratore condominiale non indicato con il proprio nome e cognome, ma attraverso il solo riferimento ad un determinato studio immobiliare".

In materia non sono mancati neppure gli interventi della Corte di Cassazione.

In senso conforme all'indirizzo del Tribunale di Genova (sopra riportato), la Suprema Corte, nel giugno del 1994, ha ritenuto:

- "L'amministratore del condominio negli edifici non può essere una persona giuridica sia perché il rapporto di mandato è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia sia perché le norme del codice civile sull'amministrazione dei condominii presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica, ed in tal senso ne disciplinano il controllo giudiziario dei relativi atti" (Cass. 9 giugno 1994, n. 5608).

Nel dicembre del 1994, la Corte di Cassazione si è espressa di nuovo, ma in senso contrario, affermando che le norme del codice civile sulla nomina, la revoca e l'attività dell'amministratore del condominio negli edifici non escludono la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata ad una pluralità di amministratori dato che la carenza di una specifica disposizione per l'individuazione tra i diversi amministratori di quello tenuto a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi comporta solo, ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'attribuzione a tutti del potere di rappresentanza anche nei confronti di terzi e che, grazie al rinvio alle norme sulla comunione, operato dall'art. 1139 c.c., deve ritenersi applicabile al condominio negli edifici l'art. 1106 c.c., che espressamente consente la delega per l'amministrazione della cosa comune ad uno o più partecipanti o anche ad un estraneo. Ne consegue la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata anche ad una società di fatto in cui la disciplina del potere di amministrazione e rappresentanza (art. 2266 c.c.) presenta un notevole parallelismo con quella dell'art. 1131 c.c., alla quale aggiunge la predisposizione di regole legali per la risoluzione del conflitto tra gli amministratori (Cass. 24 dicembre 1994, n. 11155).

Quanto dura l'incarico dell'amministratore?

L'incarico dell'amministratore di condominio – secondo quanto dispone l'art. 1129, 2° comma, del codice civile – dura un anno. La durata prevista dalla legge è inderogabile (art. 1138 c.c.), con la conseguenza che né il regolamento condominiale né l'assemblea possono stabilire una durata inferiore o superiore.

Scaduto il termine annuale, l'amministratore è tenuto a continuare nell'esercizio della sua attività fino alla nomina del nuovo amministratore (c.d. *prorogatio*, ossia proroga dei poteri).

A tale proposito si è espressa molto chiaramente la Corte di Cassazione, affermando:

- “In virtù dell'istituto della *prorogatio* l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'Inps a titolo di sanzioni amministrative” (Cass. 25 marzo 1993, n. 3588).

Giova notare che l'amministratore conserva *ad interim* (cioè temporaneamente) i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento fino a quando non venga sostituito con altro amministratore, a meno che l'assemblea

non abbia espressamente deliberato altrimenti.

In tal senso la seguente pronuncia della Cassazione:

- “Il principio secondo cui l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, conserva *ad interim* i suoi poteri e può continuare ad esercitarli fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta *perpetuatio* di poteri all'interesse ed alla volontà dei condomini, non può trovare applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico” (Cass. 5 febbraio 1993, n. 1445).

Va, infine, osservato che allo scadere del mandato l'amministratore può essere confermato dall'assemblea (art. 1135 c.c.). La maggioranza necessaria per la conferma in carica dell'amministratore è la stessa richiesta per la prima nomina.

A tale proposito, la Cassazione, con sentenza 5 gennaio 1980, n. 71, ha stabilito che:

- “In tema di condominio negli edifici, l'art. 1136 quarto comma cod. civ., sulle maggioranze necessarie al fine della nomina dell'amministratore, trova applicazione tanto nel caso di prima nomina, quanto in quello di conferma dopo la scadenza annuale, mentre resta irrilevante, in tale seconda ipotesi, la circostanza che l'amministratore medesimo abbia a lungo continuato ad esercitare le sue funzioni, per inerzia dei condomini nel sollecitare detta deliberazione, stante la non configurabilità di un rinnovo dell'incarico in forma tacita”.

Qual è il compenso dell'amministratore?

L'art. 16 del r.d.l. n. 56 del 1934, secondo il quale l'amministratore "presta la sua attività di regola gratuitamente", non è stato inserito nelle norme del codice civile del 1942.

Il principio vigente è, infatti, quello della *presunzione di onerosità* del mandato, come si evince dall'art. 1709 del codice civile ("*Il mandato si presume oneroso*").

"Con riguardo ai rapporti fra amministratore e condominio, che sono regolati dalle norme del mandato" – chiarisce la Cassazione – "la presunzione di onerosità del mandato stesso prevista dall'art. 1709 cod. civ. va considerata in correlazione con il disposto dell'art. 1135, n. 1, cod. civ. che prevede come «eventuale» la retribuzione dell'amministratore, inteso nel senso che l'assemblea può espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico" (*Nella specie la Corte ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva interpretato la disposizione del regolamento di condominio che prevedeva la retribuzione per il solo amministratore professionista, nel senso dell'esclusione di ogni compenso per il condomino cui fosse stato affidato l'incarico di amministratore*) (Cass. 16 aprile 1987, n. 3774).

Circa il superamento della presunzione di onerosità del mandato, risulta interessante anche la seguente pronuncia della Suprema Corte:

- "La presunzione di onerosità del mandato, stabilita *iuris tantum* dalla legge, può essere superata da una prova contraria la quale può essere basata su circostanze quali la prassi esistente presso il mandante (*nella specie un condominio di edificio*) di conferire gratuitamente il mandato, nonché il contegno delle parti prima e dopo lo svolgimento delle prestazioni" (*Nella specie, l'amministratore nei cinque anni di espletamento del suo incarico e nei sei anni successivi alla cessazione non aveva avanzato alcuna richiesta di compenso*) (Cass. 27 maggio 1982, n. 3233).

Per quanto riguarda i criteri di determinazione del compenso, l'art. 1709 del codice civile dispone che la misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi ovvero, in mancanza, è determinata dal giudice.

La Cassazione ha precisato che:

- “L'amministratore del condominio che, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c., continui ad esercitare i suoi poteri *ad interim*, sino a che venga sostituito da altro amministratore nominato dall'assemblea, ha diritto, per il periodo di internato, ad essere compensato secondo i criteri stabiliti per il periodo precedente” (Cass. 14 giugno 1976, n. 2214).

Occorre, infine, chiedersi se l'amministratore possa pretendere un compenso *extra* per la partecipazione alle assemblee di condominio.

La risposta è contenuta nel seguente intervento della Corte di Cassazione:

- “In tema di condominio, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza – le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini – deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve essere retribuita a parte” (Cass. 12 marzo 2003, n. 3596).

Quali sono le cause di estinzione del rapporto di mandato tra amministratore e condominio?

Oltre alla scadenza del termine previsto dall'art. 1129, 2° comma, del codice civile (“*L'amministratore dura in*

carica un anno”), alla morte, all’interdizione e all’inabilitazione dello stesso amministratore, le cause di estinzione del rapporto di mandato tra amministratore e condominio sono le seguenti:

a) la rinuncia dell’amministratore

L’amministratore, prima che sia scaduto l’anno, può rinunciare all’incarico convocando l’assemblea e ponendo all’ordine del giorno le sue dimissioni, che non richiedono necessariamente una motivazione.

Secondo l’orientamento prevalente della giurisprudenza, l’amministratore dimissionario (così come quello cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall’art. 1129 c.c.) continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall’art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore.

b) la revoca da parte dell’assemblea

L’art. 1129, 2° comma, del codice civile stabilisce che *l’amministratore può essere revocato in ogni tempo dall’assemblea*.

La revoca (al pari della nomina) dell’amministratore è adottata dall’assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei convenuti e almeno la metà del valore dell’edificio.

Va sottolineato che l’amministratore può essere revocato dall’assemblea anche in assenza di una giusta causa (l’amministratore ha comunque diritto al pagamento del proprio compenso maturato e al rimborso delle somme eventualmente anticipate).

La Cassazione ha, infatti, precisato quanto segue:

- *“La revoca dell’amministratore di un condominio, che può avvenire in qualsiasi tempo, non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio, con*

la conseguenza che a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 cod. civ., potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 cod. proc. civ." (Cass. 28 ottobre 1991, n. 11472).

c) la revoca da parte dell'autorità giudiziaria

Ai sensi del 3° comma dell'art. 1129 c.c., l'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nei seguenti casi:

1) quando non dia tempestiva comunicazione all'assemblea dei condomini delle azioni giudiziarie relative alle parti comuni dell'edificio per le quali è convenuto, ovvero dei provvedimenti amministrativi a lui notificati, purché citazione e provvedimento abbiano contenuti esorbitanti rispetto alle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.).

2) quando per due anni non abbia reso il conto della sua gestione. E' stato affermato che:

- "Non ricorre l'ipotesi di revoca dell'amministratore di condominio disposta dall'art. 1129, terzo comma, c.c., il quale prevede il caso di assoluta mancanza di resa della gestione per due anni, qualora l'amministratore non presenti il rendiconto in assemblea, ma rediga e presenti ai singoli condomini una relazione contabile semestrale evidenziante, mediante entrate ed uscite, una chiara situazione contabile di cui ogni condomino sia a conoscenza ed in ordine alla quale possa proporre le proprie osservazioni" (Trib. civ. Foggia, 18 febbraio 1997).

3) quando vi siano *fondati* (quindi da dimostrare) *sospetti di gravi irregolarità*.

Il Tribunale di Pescara, con sentenza 5 ottobre 1977, relativamente all'ambiguità dei termini "fondati sospetti" utilizzati dal legislatore, ha chiaramente spiegato:

- "L'interpretazione logica e sistematica dell'art. 1129 c.c. induce a ritenere che i «fondati sospetti» di grave irregolarità – per i quali l'amministratore può essere revocato dall'incarico con provvedimento dell'autorità giudiziaria – debbono rivestire la caratteristica di indizi precisi, gravi, molteplici e concordanti (art. 2729 c.c.) che non vanno confusi né con illazioni gratuite, né con mere congetture, né con presunzioni di natura soggettiva".

Riportiamo alcune decisioni dei giudici, nelle quali non sono stati ravvisati gli estremi della grave irregolarità nel comportamento dell'amministratore, tali da giustificare la revoca:

- "La mancanza di prova sulla volontaria intenzione da parte dell'amministratore del condominio di ostacolare l'informazione di tutti i condomini sulla convocazione dell'assemblea non può integrare l'ipotesi di una grave irregolarità a lui ascrivibile al fine della sua revoca da parte dell'autorità giudiziaria" (Corte d'Appello di Genova, 5 aprile 1991);

- "La fattispecie dei «fondati sospetti di gravi irregolarità» di cui al comma terzo dell'art. 1129 c.c., che legittima la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria, non si può ravvisare ogni qualvolta l'assemblea condominiale abbia adottato deliberazioni nulle o annullabili e l'amministratore si sia limitato a darvi esecuzione, perché in questo caso il condomino che si ritiene leso ha il più agevole e corretto rimedio dell'impugnazione della delibera o del ricorso all'autorità giudiziaria mediante strumenti appositamente previsti dalla legge" (Tribunale di Firenze, 22 aprile 1991);

- “Ai fini della revoca dell’amministratore, non è ravvisabile una grave irregolarità in danno del condominio e dei singoli condomini nel comportamento dell’amministratore il quale – di fronte a gravi esigenze di amministrazione e sul presupposto dell’inattività dei condomini nella convocazione dell’assemblea – prenda l’iniziativa, previo il consenso di tutti i condomini, di aumentare le quote condominiali senza autorizzazione assembleare” (Tribunale di Foggia, 18 febbraio 1997);

- “Non sono ravvisabili i «fondati sospetti di gravi irregolarità» che comportano la revoca giudiziale dell’amministratore nel rifiuto da questi opposto alla richiesta di un condomino di ritirare, per effettuarne il controllo, tutti i documenti del condominio” (Tribunale di Parma, 12 marzo 1999).

Le gravi irregolarità sono, invece, ravvisabili in tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala, come ad esempio il tentativo esperito dall’amministratore di influenzare l’assemblea per l’assunzione di particolari delibere, gradite ad alcuni condomini e malaccette ad altri (Corte d’Appello di Genova, 6 novembre 1990).

Di notevole interesse risulta anche l’intervento del Tribunale di Milano (29 settembre 1993), che ha ritenuto non “legittimo il comportamento dell’amministratore che, facendo affluire i versamenti delle quote condominiali e dei fondi di riserva sul suo conto personale e non su un conto del condominio, generi una confusione del suo patrimonio con quello di un condominio o di più condomini e renda, peraltro, impossibile ogni controllo da parte dei condomini che hanno il diritto soggettivo di fruire di una corretta gestione dei beni e dei servizi comuni. Tale comportamento, indipendentemente dal consenso della maggioranza e pur trattandosi di un mandato collettivo, rappresenta una irregolarità gestionale di gravità tale da portare da sola alla revoca dell’amministratore”.

Le gravi irregolarità comportanti la revoca dell'amministratore sono state ravvisate dai giudici anche nei casi di:

- mancato pagamento delle bollette, dei fornitori o dei contributi previdenziali dei dipendenti del condominio (pur avendo la necessaria provvista);
- presentazione di rendiconti incompleti o falsi;
- stipula di contratti per conto del condominio in palese conflitto di interessi;
- indebita distrazione delle somme regolarmente versate dai condomini.

Per quanto riguarda, infine, il procedimento per la revoca giudiziaria dell'amministratore, il tribunale (competente per territorio) provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'Appello nel termine di 10 giorni dalla notificazione (art. 64 disp. att. codice civile).

Quali sono le attribuzioni dell'amministratore?

Le attribuzioni (compiti) spettanti all'amministratore sono precisamente indicate dalla legge. Infatti, ai sensi dell'art. 1130 del codice civile, l'amministratore deve:

1. *eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio.* La Cassazione ha sottolineato che "l'obbligo dell'amministratore di eseguire le delibere dell'assemblea di condominio e di curare l'osservanza del regolamento – con la conseguente rappresentanza dei partecipanti anche in giudizio, sia contro i condomini, sia contro i terzi – *si riferisce soltanto alle cose e alle parti comuni* a tutti i condomini, ma non

riguarda quelle clausole contenute negli atti di acquisto del bene da parte di ciascun partecipante al condominio, concernenti la costituzione di servitù di passaggio su beni di un altro condominio, poiché tali clausole interessano i singoli condomini quali proprietari esclusivi ed esulano dall'autonomo potere dell'amministratore del condominio" (Cass. 8 marzo 1977, n. 954). In un successivo intervento, la Cassazione ha precisato che "l'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 n. 1, e 1131 cod. civ., le norme regolamentari, anche quando esse dettino prescrizioni che si riferiscono all'uso di cose di proprietà individuale, sempreché incidano sulla disciplina e sui rapporti relativi alle cose comuni, così che la violazione di dette prescrizioni si risolva in un uso della proprietà individuale che si riflette sulle cose comuni, ponendo in essere un uso abnorme delle stesse (*Nella specie, un condomino aveva destinato a discoteca e sala da ballo i locali seminterrati di sua proprietà, contro l'espresso divieto contenuto nel regolamento di condominio*) (Cass. 21 maggio 1979, n. 2915).

2. *disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.* "Tra le incombenze spettanti all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1130 n. 2 c.c. rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti nonché il dovere di eseguire verifiche e di porre in essere le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini" (Cass. 19 novembre 1996, n. 10144).

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.* La riscossione è fatta in base al preventivo e allo stato di ripartizione

approvato dall'assemblea (Cass. 29 ottobre 1975, n. 3655); in dottrina è stato sottolineato che, se manca il preventivo, l'amministratore può chiedere il pagamento di una somma necessaria a costituire il fondo comune. Può accadere che, una volta approvato dall'assemblea lo stato di ripartizione, un condomino ritardi nel pagamento. Contro il condomino moroso, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. Così dispone l'art. 63 disp. att. del codice civile: *“Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato”*. Per quel che riguarda il compito dell'amministratore di erogare le spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni, la Cassazione ha affermato che “nei poteri attribuiti all'amministratore di condominio dall'art. 1130 c.c. rientra quello di stipulare contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni: detti contratti sono, pertanto, vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c.” (Cass. 17 marzo 1993, n. 3159).

4. *compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio*. In dottrina e giurisprudenza è stato più volte affermato che il potere dell'amministratore di compiere atti conservativi non si limita soltanto alla richiesta all'autorità giudiziaria di misure cautelari (es. denuncia di nuova opera, danno temuto), ma comprende tutti gli

atti diretti a conservare le parti comuni e più in generale l'esistenza dell'edificio stesso (quando sia minacciato dal punto di vista della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico). In particolare è stato sentenziato che "l'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., menzionando gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni dell'edificio condominiale. Quindi l'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 c.c., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche se privo della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale" (Cass. 28 marzo 1997, n. 2775). La Cassazione ha, inoltre, stabilito che "il potere-dovere di «compiere atti conservativi», riconosciuto all'amministratore di condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di chiedere non soltanto le necessarie misure cautelari (avuto riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni), ma anche il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni, e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto" (Cass. 22 ottobre 1998, n. 10474).

5. *rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno.* Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale, l'obbligo dell'amministratore del condominio di sottoporre, alla fine di ciascun anno, il conto della sua gestione all'approvazione dell'assemblea dei condomini può essere assolto senza l'osservanza di particolari formalità, essendo sufficiente che esso, anche se non redatto in rigorosa forma contabile, contenga gli elementi essenziali occorrenti per rendere intelligibili, ai singoli condomini, le modalità di impiego dei fondi anticipati dai medesimi per la gestione del condominio, con enunciazione delle spese, suddivise

per categorie e ripartite tra i condomini in proporzione delle rispettive quote, nonché dei residui attivi e passivi della gestione. Può accadere che un condomino pretenda di accedere, in qualunque momento, alla visione dei documenti contabili. A tale proposito, la Cassazione (contraddicendo il precedente orientamento giurisprudenziale – Cass. 5 aprile 1984, n. 2220 – secondo cui il diritto del singolo condomino di ottenere l'esibizione della documentazione contabile può essere riconosciuto, fuori dalla sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, solo ove si deduca e dimostri uno specifico interesse al riguardo) ha affermato che "ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)" (Cass. 26 agosto 1998, n. 8460).

Infine, è importante evidenziare che l'art. 1130 c.c. è una norma derogabile; ciò significa che i poteri dell'amministratore possono essere modificati (in dottrina si discute se possano essere anche diminuiti o negati) da una delibera assembleare o dal regolamento di condominio. Sul punto la Cassazione ha ritenuto che:

- "Il regolamento condominiale (approvato per contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio,

per conferirlo esclusivamente all'assemblea, subordinando alla deliberazione di questa l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria, attesa la derogabilità, da parte del regolamento condominiale, in favore dell'assemblea, della norma di cui all'art. 1130 c.c., sulle attribuzioni, che ha carattere suppletivo e non imperativo" (Cass. 8 settembre 1997, n. 8719).

Il potere di rappresentanza dell'amministratore da quale norma è disciplinato?

E' disciplinato dall'art. 1131 del codice civile. Si tratta di una norma inderogabile (art. 1138, ultimo comma, c.c.), per cui né il regolamento di condominio, né l'assemblea dei condomini possono legittimamente limitare i poteri di rappresentanza attribuiti dalla legge all'amministratore.

L'articolo in esame recita:

“Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

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

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni”.

Dalla lettura dell'articolo 1131 c.c. emerge che “i poteri di rappresentanza processuale dell'amministratore del condo-

minio differiscono a seconda se si tratti di *rappresentanza attiva* o di *rappresentanza passiva*: nel primo caso, infatti, essi coincidono con i limiti delle sue attribuzioni, salvi i maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea (art. 1131, primo comma, c.c.); nel secondo caso, invece, la rappresentanza dell'amministratore non incontra limiti, tanto che egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio o per proporre le impugnazioni che si rendessero successivamente necessarie, compreso il ricorso per cassazione" (Cass. 3 novembre 1979, n. 5698).

Per quanto riguarda la rappresentanza attiva, l'art. 1131 c.c. legittima l'amministratore ad agire in giudizio, a tutela di un interesse comune, sia contro i condomini sia contro i terzi, purché ciò avvenga nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. (o dei maggiori poteri attribuiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea, che devono sempre e comunque attenersi alle parti comuni del condominio); ne deriva che "quando la rappresentanza attiva esula dalla sfera di dette attribuzioni, essa deve essere necessariamente sorretta da apposita investitura, deliberata dall'assemblea condominiale. Alla stregua di detti principi, è da ritenere che l'amministratore sia legittimato ad agire in giudizio senza alcuna autorizzazione, nei confronti dei singoli condomini al fine: a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio; b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini; c) di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) di compiere, infine, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Quando l'oggetto della causa esorbita dai limiti anzidetti e incide, invece, su obblighi o diritti esclusivi dei singoli condomini, la rappresentanza di diritto dell'amministratore deve essere senz'altro esclusa" (Cass. 29 ottobre 1975, n. 3655).

La Cassazione ha precisato che “l'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio” (*Nella specie, i proprietari degli appartamenti del primo piano dell'edificio avevano chiuso il giardino coperto sottostante alle rispettive unità immobiliari, e lo avevano ad esse inglobato. La S.C. ha ritenuto corretta la decisione della corte di merito, la quale aveva affermato la legittimazione dell'amministratore del condominio a proporre la domanda diretta al ripristino dello stato originario del fabbricato, in quanto le opere eseguite avevano determinato una modifica della facciata comune*) (Cass. 6 agosto 1999, n. 8486).

Per quel che concerne, invece, la legittimazione passiva, l'amministratore può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni; la legittimazione passiva deriva direttamente dalla legge (art. 1131, comma 2, c.c.): non è dunque necessaria alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

Occorre chiedersi che cosa s'intende per *qualunque azione concernente le parti comuni*. Secondo un orientamento giurisprudenziale ampiamente consolidato, l'espressione *parti comuni* deve essere intesa in senso estensivo, così da comprendere non solo le parti materiali comunque destinate all'uso comune dei condomini, ma anche tutti i rapporti giuridici che da esse derivino, ivi compresa l'organizzazione e l'amministrazione del condominio.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 1131 c.c., l'amministratore chiamato in giudizio può proporre eccezioni e difese anche in materie esorbitanti dai suoi poteri, purché ne dia notizia all'assemblea senza indugio, cioè convocandola nel più breve tempo possibile. Se non adempie a questo obbligo,

potrebbe essere revocato e sarebbe comunque tenuto al risarcimento dei danni.

E', infine, importante evidenziare che, quando per una qualsiasi causa manchi l'amministratore, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti al condominio, può chiedere all'autorità giudiziaria la nomina di un *curatore speciale*; questi deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite (art. 65 disp. att. c.c.).

Solo l'amministratore può agire per la tutela dei diritti inerenti le parti comuni?

La risposta è negativa; infatti, anche i singoli condomini sono legittimati ad agire per la tutela delle parti comuni.

A tale proposito, nella sentenza della Cassazione del 14 dicembre 1993, n. 12304, si legge quanto segue:

- "Il condominio non è un soggetto 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 partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del *potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni*".

La Cassazione ha riconosciuto *il potere del singolo condomino ad agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, "costituendosi personalmente anche in grado di appello* per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore" (Cass. 9 giugno 2000, n. 7891).

Concretamente, numerosi sono i casi in cui i giudici della Suprema Corte hanno riconosciuto al singolo condomino il potere di promuovere le azioni a difesa dei diritti comuni inerenti all'immobile in condominio.

Ad esempio, il potere suddetto sussiste nell'ipotesi in cui si denunci l'inosservanza del regolamento di condominio per non avere un condomino previamente interpellato l'amministratore prima dell'esecuzione di lavori sulle parti comuni (Cass. 5 febbraio 1980, n. 832).

Che cosa prevede la legge in tema di dissenso dei condomini rispetto alle liti?

L'art. 1132 del codice civile stabilisce che qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

La norma in esame riguarda solo le liti (attive o passive) per le quali si sia pronunciata l'assemblea; pertanto, come sostenuto in dottrina (PERETTI-GRIVA), l'art. 1132 c.c. non trova applicazione nell'ipotesi in cui la lite rientri nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, dato che in tal caso tutti i condomini sono legati al suo comportamento senza alcuna possibilità di dissociazione.

Circa la natura della dichiarazione di dissenso, la Cassazione ha affermato:

- "La dichiarazione del condomino dissenziente, di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini, per il caso di soccombenza del condominio nelle liti che l'assemblea condominiale ha deliberato, è un atto giuridico recettizio di natura sostanziale, da portarsi, in quanto tale, tempestivamente a conoscenza dell'amministratore, o di chi altri rappresenti il condominio, ma per il quale non sono

necessariamente richieste forme solenni, né la notificazione a norma della legge processuale (*Nella specie si è ritenuta valida la dichiarazione di dissenso comunicata mediante raccomandata con avviso di ricevimento*) (Cass. 15 giugno 1978, n. 2967).

Ai sensi dell'art. 1132 c.c., l'atto deve essere notificato all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della delibera.

A questo punto, occorre domandarsi quali siano gli effetti del dissenso rispetto alle liti. Ebbene:

- in caso di soccombenza, il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa (art. 1132, 2° comma, c.c.);

- se l'esito della lite è favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ottenere dalla parte soccombente (art. 1132, 3° comma, c.c.).

I condomini possono ricorrere contro i provvedimenti presi dall'amministratore?

La risposta è affermativa. Infatti, l'art. 1133 c.c., sancita l'obbligatorietà per i condomini dei provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri, ammette tuttavia il ricorso (da parte del singolo condomino) all'assemblea contro i provvedimenti che risultino illegittimi (per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio) o inopportuni; nulla vieta – è stato evidenziato dai giudici – che l'amministratore possa rivolgersi all'assemblea condominiale per provocare una deliberazione che sancisca la disciplina da lui adottata per l'uso delle cose comuni, al fine di vincere l'asserita resistenza di uno dei condomini (Cass. 28 agosto 1975, n. 3024).

Per il ricorso all'assemblea non esiste alcun termine di decadenza; l'assemblea potrà confermare o meno il provvedimento adottato dall'amministratore.

L'ultima parte dell'art. 1133 c.c. stabilisce che i provvedimenti dell'amministratore possono essere impugnati davanti all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137 del codice civile.

Occorre chiedersi se il condomino possa, anziché rivolgersi all'assemblea, ricorrere subito all'autorità giudiziaria; a tale proposito, la Cassazione ha risposto che "l'art. 1133 c.c., nel prevedere la facoltà di ricorrere all'assemblea, avverso i provvedimenti che l'amministratore abbia preso in violazione della legge o del regolamento di condominio (*nella specie, con riguardo alla ripartizione di spese di manutenzione*), fa espressamente salvo il diritto di rivolgersi immediatamente all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina l'esercizio di tale diritto al preventivo ricorso all'assemblea" (Cass. 8 marzo 1977, n. 960).

Per il ricorso all'autorità giudiziaria, il condomino deve agire, a pena di decadenza, entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento da impugnare.

In linea generale quali sono le responsabilità che gravano sull'amministratore di condominio?

In capo all'amministratore gravano una serie di responsabilità che a volte neppure lo stesso amministratore sa di accollarsi nel momento in cui assume l'incarico di gestire un condominio.

Partendo dal presupposto che secondo il prevalente orientamento di giurisprudenza e dottrina il rapporto tra amministratore e condominio è inquadrabile nel contratto di mandato, ne deriva che il fondamento della responsabilità civile dell'amministratore sia rintracciabile nell'art. 1710 del codice civile, ai sensi del quale "*il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia*"; ciò significa che l'amministratore, nella

sua veste di mandatario, è tenuto ad agire con l'accortezza, la prudenza, la perizia e la solerzia dell'uomo medio. Per aversi responsabilità civile in capo all'amministratore di condominio è sufficiente che sia accertata la *colpa* nell'esecuzione degli obblighi posti a suo carico; la colpa è, tuttavia, esclusa quando il danno sia stato cagionato da caso fortuito o forza maggiore, non prevedibile o non evitabile. L'art. 1710 c.c. precisa, inoltre, che la colpa del mandatario debba essere valutata con minore gravità quando l'incarico sia gratuito.

L'amministratore risulta, in ogni caso, responsabile ogni qualvolta ecceda i limiti delle sue attribuzioni o abusi dei poteri-doveri conferitigli dalla legge, dal regolamento di condominio o dalla stessa assemblea dei condomini, oppure in tutti i casi in cui non faccia ciò che la legge, il regolamento o l'assemblea gli impongono di fare (ad esempio può essere chiamato a rispondere dei danni cagionati per aver omesso di far riparare il tetto in esecuzione di una decisione dell'assemblea).

Va sottolineato che i condomini da parte loro devono somministrare all'amministratore i mezzi necessari per l'espletamento del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni contratte (artt. 1719 c.c., 1130, n. 3 c.c.); ne deriva che se i condomini hanno corrisposto i necessari contributi, l'amministratore è tenuto al risarcimento dei danni per omesso versamento all'ente previdenziale dei contributi a carico del condominio; in tal caso l'azione promossa dal condominio contro l'amministratore è da qualificare come azione di risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale all'obbligo dell'amministratore di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 cod. civ. (Cass. 27 maggio 1982, n. 3233).

Accanto alla sopra esaminata responsabilità civile, l'amministratore di condominio può incorrere anche in responsabilità di natura penale in tutti i casi in cui le sue azioni od omissioni configurino un reato.

Ad esempio, l'amministratore è responsabile penalmente nei casi di:

- omissione di lavori di manutenzione ordinaria (art. 677 c.p.);

- violazione della legge 13 luglio 1966, n. 615, relativa all'inquinamento atmosferico, che impone l'obbligo di denunciare al Comando dei Vigili del Fuoco l'installazione di un nuovo impianto termico di potenza superiore alle 30.000 Kcal/H o la trasformazione o ampliamento di un impianto preesistente;

- omissione della richiesta di rilascio del certificato provvisorio e della domanda di rinnovo del certificato di prevenzione incendi;

- mancato versamento dei contributi previdenziali per il personale alle dipendenze del condominio;

- mancato adeguamento degli impianti comuni (es. ascensore) alle normative dettate in tema di sicurezza;

- mancata osservanza delle ordinanze comunali riguardanti le parti comuni dell'edificio;

- violazione della legge n. 257/1992 (normativa sull'amianto) che impone all'amministratore di effettuare atti conservativi con interventi diretti a bonificare lo stabile condominiale dalla presenza di amianto.

L'amministratore è responsabile per i danni cagionati dai singoli condomini alle cose comuni?

La risposta negativa è contenuta nella sentenza n. 8804 del 20 agosto 1993.

La Cassazione, infatti, dopo avere preliminarmente precisato che “l'amministratore del condominio è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari”, ha osservato che lo stesso amministratore:

- “non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini – salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni – né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare”.

ASSEMBLEA

Quali sono le attribuzioni e i poteri dell'assemblea condominiale?

E' doveroso premettere che l'assemblea è l'organo deliberante del condominio.

Circa la natura giuridica, in giurisprudenza è stato affermato che l'assemblea è:

- l'organo costituito per la rappresentanza degli interessi della comunione (Cass. 19 ottobre 1961, n. 2246);

- l'organo supremo del condominio (Cass. 12 agosto 1969, n. 2985);

- la sede per la formazione della volontà del condominio (Cass. 4 ottobre 1976, n. 3243).

Per quanto riguarda le attribuzioni e i poteri dell'assemblea, occorre preliminarmente mettere in rilievo che essi possono essere esercitati solo in relazione alle parti comuni, non potendo, cioè, invadere la sfera delle proprietà individuali. E' stato, infatti, chiaramente osservato che:

- "I poteri dell'assemblea condominiale concernono la disciplina dell'uso delle cose comuni, senza mai invadere la sfera delle proprietà individuali, salvo le limitazioni accettate convenzionalmente dai singoli condomini, i quali, conseguentemente, eccettuate queste limitazioni, non possono essere autorizzati dall'assemblea ad una utilizzazione

più ampia di parti comuni, che si risolva in una violazione delle norme sui rapporti di vicinato, quale la realizzazione di una veranda su un terrazzo di proprietà esclusiva, senza il rispetto della distanza legale della veduta esercitata dal proprietario dell'appartamento sovrastante" (Cass. 21 ottobre 1980, n. 5652).

Poste le suddette premesse, restano da elencare le attribuzioni spettanti all'assemblea. Tali attribuzioni sono espressamente indicate dall'art. 1135 del codice civile, ai sensi del quale:

“Oltre a 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, costituendo, se occorre un fondo speciale.

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

E' importante sottolineare che l'elencazione operata dalla norma del codice civile non ha carattere tassativo, ma solo esemplificativo.

A tal proposito la Cassazione ha affermato che:

- “L'assemblea condominiale – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 cod. civ. – 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” (Cass. 13 agosto 1985, n. 4437).

Prima di passare all’esame delle specifiche attribuzioni spettanti all’assemblea, va rimarcato che il 1° comma dell’art. 1135 rimanda ad ulteriori attribuzioni individuate in precedenti norme del codice civile. L’assemblea, in particolare, è chiamata a deliberare circa:

- le innovazioni finalizzate al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento dei beni comuni (art. 1120, 1° comma, c.c.);

- la ricostruzione dell’edificio in caso di perimento parziale (art. 1128, 2° comma, c.c.);

- la nomina e la revoca dell’amministratore (art. 1129, 1° e 2° comma, c.c.);

- le liti attive e passive che esorbitano dal potere dell’amministratore (art. 1131, 3° comma, c.c.);

- i ricorsi ad essa avanzati da condomini dissenzienti contro i provvedimenti presi dall’amministratore (art. 1133 c.c.).

All’assemblea competono anche le delibere riguardanti la formazione e la modifica del regolamento condominiale (art. 1138 c.c.) e quelle relative allo scioglimento del condominio (art. 61 disp. att. c.c.).

Analizziamo ora le singole attribuzioni dell’assemblea condominiale di cui all’art. 1135 del codice civile:

1) conferma e retribuzione eventuale dell’amministratore

Circa la conferma dell’amministratore, secondo la dottrina prevalente l’assemblea deve deliberare con la stessa maggioranza prescritta per la nomina, cioè con un numero

di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dello stabile. Anche i giudici hanno sottolineato che “la conferma dell’amministratore del condominio postula una manifestazione espressa di volontà dell’assemblea, che deve essere deliberata con le stesse maggioranze previste dall’art. 1136, quarto comma, cod. civ. per la sua nomina” (Trib. civ. Monza, 19 febbraio 1986).

Per quanto riguarda la retribuzione dell’amministratore, se l’assemblea non provvede a quantificarne il compenso, la misura dello stesso sarà determinata in base alle tariffe professionali o agli usi ovvero, in mancanza, dal giudice.

2) approvazione del preventivo delle spese e riparto tra i condomini

L’amministratore è tenuto a presentare solitamente all’inizio di ogni anno un preventivo delle spese condominiali – ordinarie e straordinarie – per l’anno successivo, ripartendo le suddette spese tra i vari condomini secondo un prospetto di rateizzazione.

Il preventivo deve essere approvato dall’assemblea, la quale ha il duplice compito di valutare la congruità delle spese, nonché la legittimità dei criteri di riparto.

In giurisprudenza è stato affermato che “sono valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell’esercizio precedente, eventualmente aumentato di una certa percentuale, in tal modo risultando determinante, per riferimento alle spese dell’anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall’applicazione delle tabelle millesimali” (Cass. 25 maggio 1984, n. 3231).

Relativamente alla ripartizione delle spese comuni, è stato anche evidenziato che “le attribuzioni dell’assemblea, ai sensi dell’art. 1135 n. 2 cod. civ., sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati

dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca” (Cass. 21 maggio 1987, n. 4627).

3) approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ed impiego del residuo attivo della gestione

L'amministratore, alla fine di ogni anno, è tenuto a presentare il conto della sua gestione all'approvazione dell'assemblea (ricordiamo che la mancata presentazione del rendiconto per due anni giustifica la revoca dell'amministratore). Il suddetto obbligo non richiede l'osservanza di particolari formalità. E' stato, infatti, affermato che:

- “La validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo a tal fine sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, né richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore” (Cass. 29 aprile 1981, n. 2625).

I giudici hanno anche chiarito che:

- “Una volta che il bilancio consuntivo sia stato approvato con la maggioranza prescritta dalla legge, l'ammini-

stratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, non è tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi delle spese effettuate (cosiddette «pezze d'appoggio»), dovendo gli stessi essere controllati prima dell'approvazione del bilancio, senza che sia ammissibile la possibilità di attribuire ad alcuni condomini la facoltà di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza" (Cass. 23 maggio 1981, n. 3402).

Nel caso in cui la gestione annuale del condominio si chiuda con un residuo attivo, l'assemblea – secondo la dottrina (PERETTI-GRIVA) – può disporre a maggioranza e così restituirlo ai condomini in ragione della misura in cui hanno contribuito agli anticipi, trattenerlo per la costituzione del fondo comune dell'anno successivo o impiegarlo per spese di manutenzione, innovazioni o restauri, che l'assemblea stessa può aver già deciso o decidere contestualmente.

4) esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si rendono necessarie in conseguenza di eventi imprevisi di carattere eccezionale, quali quelli derivanti da caso fortuito o forza maggiore.

Un'altra definizione delle opere in esame è stata fornita dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, secondo la quale gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

I lavori di manutenzione straordinaria devono essere espressamente autorizzati dall'assemblea; ne deriva che "è improponibile la domanda del condomino nei confronti dell'amministratore del condominio e diretta ad ottenere

opere di manutenzione straordinaria di un servizio comune (*nella specie: sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento*), senza la previa sollecitazione della convocazione dell'assemblea del condominio stesso, nelle cui attribuzioni rientra la relativa deliberazione" (Cass. 22 febbraio 1971, n. 460).

In un'altra sentenza i giudici hanno evidenziato che:

- "Qualunque decisione sulle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale spetta in via esclusiva, a norma dell'art. 1135, n. 4 cod. civ. alla competenza dell'assemblea, sicché è illegittima la delega conferita ad una commissione composta da alcuni soltanto dei condomini su provvedimenti e scelte tecnico-economiche inerenti lavori urgenti e di straordinaria amministrazione interessanti l'edificio condominiale" (Trib. civ. Napoli, 14 luglio 1987).

Occorre chiedersi quali maggioranze siano richieste per approvare le opere di manutenzione straordinaria.

Ebbene, i lavori di manutenzione straordinaria devono essere approvati con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 3, del codice civile, vale a dire con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Nel caso in cui, però, la manutenzione straordinaria richieda interventi di "notevole entità" è necessario un consenso più ampio, cioè un numero di voti pari alla maggioranza degli intervenuti ed almeno alla metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 2, c.c.).

Circa la nozione di "notevole entità" in ordine alle opere di manutenzione straordinaria, risulta interessante la seguente pronuncia della Corte di Cassazione:

- "In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, quarto comma, cod. civ., della «notevole entità» delle riparazioni straordinarie

deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla quale l'estremo della proporzionalità tra spesa e valore dell'edificio configura non un vincolo e limite della discrezionalità, bensì un eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare oggettivo della somma occorrente e del rapporto tra la stessa ed il costo delle comuni riparazioni straordinarie, anche dell'importanza economica dell'immobile, con la conseguenza della legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro degli elementi di giudizio e della sufficienza, ai fini dell'obbligo di motivazione, dell'indicazione delle risultanze reputate determinanti in ordine alla «notevole entità» o meno della spesa deliberata» (Cass. 6 gennaio 1982, n. 15).

Va, infine, evidenziato che l'assemblea, per affrontare le spese di manutenzione straordinaria, ha il potere di costituire un *fondo speciale*. I giudici hanno affermato che, ove detto fondo sia stato costituito e l'assemblea ne abbia approvato lo stato di ripartizione, l'amministratore è legittimato ad agire nei confronti dei singoli condomini per ottenere il pagamento delle loro quote, ricorrendo, ove necessario, anche al procedimento ingiuntivo di cui all'art. 63 disp. att. c.c. (Cass. 18 gennaio 1973, n. 184).

5) controllo sui lavori di manutenzione straordinaria disposti dall'amministratore

L'ultimo comma dell'art. 1135 c.c. abilita l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza imponendogli l'obbligo di riferirne alla prima assemblea dei condomini.

Secondo la Cassazione l'obbligo di riferire all'assemblea rientra nel dovere generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini e, pertanto, non può essere confuso con la necessità di ratifica di

un atto esorbitante dal mandato; la Cassazione ha, inoltre, precisato che l'inosservanza dell'obbligo di informativa dell'avvenuta disposizione di lavori urgenti non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate (Cass. 19 novembre 1996, 10144).

Quali sono i soggetti legittimati a convocare l'assemblea?

Per rispondere a questa domanda è necessario tenere presente che l'assemblea può essere di due tipi: *ordinaria* e *straordinaria*.

Ebbene, secondo quanto dispone l'art. 66, 1° comma, disp. att. del codice civile, l'assemblea *ordinaria* deve essere convocata annualmente a cura dell'amministratore per le deliberazioni indicate nell'art. 1135 c.c., mentre quella *straordinaria* può essere convocata sempre dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario oppure quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, i suddetti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Il 2° comma dell'articolo in esame aggiunge che, *in mancanza* (nel senso di vera e propria inesistenza) *dell'amministratore*, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

E', infine, importante notare che tra assemblea ordinaria e assemblea straordinaria non esistono differenze di sorta, né sono previsti differenti *quorum* per la legale costituzione delle medesime: l'assemblea straordinaria è 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 necessità (Cass. 8 giugno 1984, n. 3456).

Quali sono i soggetti legittimati a partecipare all'assemblea?

Secondo quanto dispone il 6° comma dell'art. 1136 c.c., *l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.*

La qualità di condomino, che presuppone la proprietà esclusiva di un piano o di una porzione di piano in cui l'edificio è diviso, è la condizione essenziale per essere tempestivamente convocati all'assemblea e per potervi conseguentemente partecipare.

Va, tuttavia, sottolineato che la legittimazione a partecipare all'assemblea investe altri soggetti, vale a dire:

a) comproprietari pro indiviso

Può accadere che l'appartamento sia oggetto di comunione *pro indiviso* tra due o più persone; in tal caso l'art. 67 disp. att. c.c. prevede la partecipazione all'assemblea di un solo rappresentante, che deve essere designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea.

Occorre chiedersi se l'amministratore debba inviare l'avviso di convocazione assembleare a tutti i comproprietari *pro indiviso*, o meno.

La risposta a tale interrogativo è contenuta nel seguente intervento della Corte di Cassazione:

“Affinché uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato – nella ricorrenza di circostanze presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito – che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che

tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia" (Cass. 18 febbraio 2000, n. 1830).

Più specificamente, nel caso in cui l'appartamento appartenga in comproprietà ai coniugi, la Cassazione ha affermato:

“La validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno dei comproprietari *pro indiviso* di piano o di porzioni di piano di un condominio può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa" (*Nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro, è stato ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro*) (Cass. 16 febbraio 1996, n. 1206).

b) eredi

Nell'ipotesi di morte del condomino l'onere di rendere noto all'amministratore il mutamento di titolarità grava sull'erede; a quest'ultimo, pertanto, dovrà essere rivolto l'avviso di convocazione.

In mancanza di comunicazione da parte degli eredi del defunto, l'amministratore adempie l'obbligo della comunicazione dell'avviso di convocazione indirizzando lo stesso all'ultimo domicilio del condomino deceduto, a nome di lui, e dimostrando l'avvenuta ricezione dell'avviso da parte di persona addetta al domicilio medesimo (Cass. 29 luglio 1978, n. 3798).

c) usufruttuari

Nell'ipotesi in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, emerge dal terzo e quarto comma dell'art. 67 disp. att. c.c. la regola secondo la quale:

“il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario” (Cass. 5 novembre 1990, n. 10611).

d) conduttori

L'art. 10 della legge sull'equo canone (n. 392/1978) riconosce al conduttore il diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento (in pratica, può votare sulla fissazione dei periodi di accensione, sugli orari giornalieri di funzionamento, sull'impresa fornitrice di combustibile, sui problemi di ordinaria manutenzione dell'impianto) e di condizionamento d'aria (1° comma). Il conduttore ha, inoltre, diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui al 1° comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio (cioè, edificio appartenente ad un unico proprietario); in tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Circa l'individuazione del soggetto tenuto ad inviare al conduttore l'avviso di convocazione, è stato affermato che l'obbligo di convocazione sussiste in capo al condomino-locatore, anche nel caso in cui l'amministratore sia a conoscenza dell'esistenza di un rapporto di locazione.

Sul punto la Cassazione ha sentenziato come segue:

“L’art. 10 della l. 27 luglio 1978, n. 392 che, ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall’art. 6 della l. 22 dicembre 1973, n. 841, prevede, con norma eccezionale, un’ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria, non ha comportato modificazioni al disposto dell’art. 66 disp. att. c.c., che disciplina la comunicazione dell’avviso di convocazione dell’assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell’appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell’avviso di convocazione ricevuto dall’amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione” (Cass. 22 aprile 1992, n. 4802).

La convocazione dell’assemblea come deve essere portata a conoscenza dei condomini?

Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che la comunicazione possa essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo.

In particolare, la Cassazione ha affermato:

“Poiché l’art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell’avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuto la notizia della convocazione (*Nella specie, il giudice di merito – la cui decisione è stata confermata dalla S.C. in base all’enunciato principio – aveva*

considerato raggiunta detta prova alla stregua della dimostrata spedizione della raccomandata contenente l'avviso di convocazione attraverso il tempestivo inserimento del relativo avviso nella casella intestata al condomino destinatario, integrata dalla presunzione che lo stesso destinatario controllasse assiduamente la presenza al suo interno di corrispondenza a lui diretta" (Cass. 3 febbraio 1999, n. 875).

E' bene ricordare che se il regolamento di condominio prevede particolari modalità di comunicazione dell'avviso risulta obbligatorio attenervisi.

E' stato, infatti, puntualizzato:

- "In tema di convocazione dell'assemblea condominiale, le modalità per il relativo avviso, che siano prescritte dal regolamento di condominio allo scopo di rafforzare la garanzia della preventiva convocazione di tutti i condomini, devono essere osservate al pari della disciplina legale nei confronti di ciascun condomino, con la conseguenza, in caso di violazione, dell'annullabilità delle deliberazioni così viziate" (Cass. 12 febbraio 1988, n. 1515).

Che cosa deve contenere l'avviso di convocazione?

L'avviso di convocazione deve contenere le seguenti indicazioni:

a) luogo dell'assemblea

La Cassazione, con sentenza 22 dicembre 1999, n. 14461, ha statuito che:

- "E' nulla – e perciò impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato – la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi di un luogo diverso dal solito stante l'assoluta

inidoneità di quest'ultimo. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione" (*Nella specie la Suprema Corte ha ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'inidoneità di quello solitamente adibito a sede assembleare, normalmente destinato alla raccolta dei rifiuti*).

b) data e ora

La data della convocazione, costituita da giorno, mese e anno, deve indicare anche l'ora. Generalmente nell'avviso di convocazione vengono fissati anche i riferimenti per la seconda convocazione. Il 3° comma dell'art. 1136 c.c. dispone che – in mancanza delle maggioranze di legge alla prima convocazione – l'assemblea di seconda convocazione deve essere convocata non prima del giorno successivo e non oltre 10 giorni da quello di prima convocazione. "La norma dell'art. 1136 cod. civ. – secondo la quale tra la prima e la seconda assemblea deve passare almeno un giorno – va intesa non nel senso che debbano trascorrere 24 ore, ma che la seconda assemblea deve essere tenuta, come minimo, nel giorno successivo (Cass. 29 gennaio 1970, n. 196).

E' importante sottolineare che spesso la prima convocazione è fissata in orari poco usuali (es. notturni): si tratta di una prassi abituale finalizzata a far andare deserta la prima adunanza assembleare; ciò in quanto esiste un tacito accordo tra amministratore e condomini perché ci si rechi solo alla seconda convocazione (in cui si abbassano le maggioranze per le delibere).

c) ordine del giorno

Occorre chiedersi se l'ordine del giorno debba contenere o meno l'indicazione analitica di tutti gli argomenti che saranno posti in discussione in assemblea. La risposta a tale interrogativo è contenuta nella seguente sentenza della Suprema Corte:

- “Affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105, comma 3, c.c. – applicabile anche in materia di condominio di edifici – la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale – nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione – è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato” (Cass. 27 marzo 2000, n. 3634).

Quando deve essere comunicato l'avviso di convocazione?

A norma dell'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. del codice civile, *l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza*, al fine di consentire agli aventi diritto un'adeguata preparazione per le decisioni da assumere.

Se l'avviso di convocazione viene spedito per posta, è necessario che esso non sia solo inviato, ma anche *ricevuto* da ciascun condomino nel termine previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., cioè almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza (Cass. 22 novembre 1985, n. 5769).

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale il termine di cinque giorni prima dell'assemblea deve essere calcolato a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione.

Il mancato rispetto del termine di cinque giorni comporta l'*annullabilità* della deliberazione adottata con la conseguenza che, non essendo stata la stessa tempestivamente impugnata, il vizio dalla quale la stessa è affetta deve ritenersi sanato (Trib. civ. Napoli 9 novembre 1988).

Da ultimo occorre evidenziare che l'art. 66 disp. att. c.c. – regolante le modalità dell'avviso di convocazione – è disposizione dichiarata inderogabile dall'art. 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile. L'inderogabilità concerne il termine minimo; è stato, infatti, affermato che il regolamento contrattuale può prevedere un termine maggiore, ma mai inferiore (App. Napoli 11 novembre 1962).

Un condomino può delegare un altro a partecipare all'assemblea?

A norma dell'art. 67 disp. att. del codice civile, *ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante*.

Si tratta di una norma dichiarata inderogabile dal successivo art. 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile; pertanto, deve essere considerata nulla la clausola di un regolamento condominiale che escluda la possibilità che un condomino deleghi un altro a partecipare all'assemblea.

Tuttavia, secondo i giudici i regolamenti condominiali possono disciplinare l'uso della delega, prevedendo un limite al numero delle deleghe che ciascun condomino può portare in assemblea (ad esempio, ogni partecipan-

te non può avere più di due deleghe) oppure limitando le deleghe stesse a determinate persone (parenti o altro condomino).

Il Tribunale di Milano, con sentenza 15 giugno 1989, ha addirittura riconosciuto la validità della “clausola del regolamento di condominio che esclude che in assemblea ogni partecipante possa rappresentare più di un condomino ed, inoltre, che la delega sia conferita ad un estraneo”.

Secondo la Cassazione la partecipazione all'assemblea condominiale di un condomino fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento di condominio, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della delibera stessa *ex art.* 1137 del codice civile (Cass. 12 dicembre 1986, n. 7402).

E' importante sapere che la delega può essere conferita anche all'amministratore, purché non sussista un conflitto di interessi inerenti alla gestione del condominio.

Circa la *forma della delega*, risulta certamente preferibile che essa venga conferita per iscritto (onde evitare possibili contestazioni), anche se la Cassazione ha stabilito quanto segue:

- “*Il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardi affari di ordinaria amministrazione, può essere attribuito anche verbalmente*, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato, può essere acquisita con ogni mezzo. Pertanto, non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea, nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza

dei diritti reali a ciascuno spettanti” (Cass. 28 giugno 1979, n. 3634).

Più recentemente la Cassazione, con sentenza 27 marzo 1998, n. 3251, ha confermato la legittimità della delega rilasciata in forma orale, affermando:

- “In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato essere provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino”.

Per quanto riguarda, infine, i rapporti intercorrenti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato, secondo la Cassazione tali rapporti, in difetto di norme particolari, sono disciplinati dalle regole sul mandato con la conseguenza che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (Cass. 26 aprile 1994, n. 3952).

Quando l'assemblea è regolarmente costituita?

A norma del 1° comma dell'art. 1136 del codice civile, *l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.*

In seconda convocazione il codice civile non prevede, invece, un *quorum* costitutivo; tuttavia, la Cassazione ha affermato che l'assemblea debba considerarsi regolarmente

costituita in seconda convocazione con la presenza di tanti condomini quanti siano sufficienti per raggiungere nella votazione la maggioranza valida per l'approvazione di una deliberazione (Cass. 11 giugno 1968, n. 1853).

Che cosa succede se un condomino decide di allontanarsi dall'assemblea prima che abbia inizio la votazione?

La circostanza che un condomino decida di allontanarsi dall'assemblea (regolarmente costituita) prima che abbia inizio la votazione, secondo la giurisprudenza non incide sulla determinazione del *quorum* costitutivo, dovendosi aver riguardo a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione assembleare. L'allontanamento del condomino dall'assemblea può, però, far venir meno le maggioranze necessarie per le varie votazioni: a tal proposito la Cassazione, con sentenza 18 luglio 1985, n. 4225, ha affermato che "al fine del calcolo delle maggioranze prescritte dalla norma dell'art. 1136 cod. civ. per l'approvazione delle delibere assembleari, *non si può tenere conto del voto del condomino che, inizialmente intervenuto, si sia successivamente allontanato* dichiarando di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza, perché soltanto nel momento della votazione le manifestazioni di voto espresse dai singoli condomini confluiscono per la formazione della volontà dell'assemblea".

Più recentemente, la Cassazione ha precisato quanto segue:

- "In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto della adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare la decisione della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione della volontà dei

singoli condomini creativa dell'atto collegiale. Né la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente alla adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto *quorum* deliberativo, potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione" (Cass. 13 febbraio 1999, n. 1208).

La Suprema Corte ha, altresì, ritenuto che:

- "Il voto di un partecipante ad un'assemblea condominiale, allontanatosi prima della trattazione e discussione sui punti dell'ordine del giorno, non può essere conteggiato per la formazione della maggioranza prescritta per l'assunzione della delibera perché questa è una sintesi, non una somma algebrica, delle volontà dei singoli, sì che l'opinione di ciascuno deve precedere la determinazione di essi" (Cass. 23 febbraio 1999, n. 510).

Come si svolge l'assemblea?

Una volta che tutti i condomini giungono al luogo dell'adunanza alla data e all'ora indicati nell'avviso di convocazione, si dà avvio all'assemblea con la nomina del *presidente*, il quale provvede a scegliere un *segretario* per la redazione del *verbale* (l'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. dispone, infatti, che *delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere in un registro tenuto dall'amministratore*).

Circa la *nomina del presidente e del segretario*, la Casazione ha precisato:

- "*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*" (Cass. 16 luglio 1980, n. 4615).

Secondo la dottrina (TERZAGO) i principali compiti del *presidente* sono i seguenti:

- controllo che tutti i condomini siano stati convocati;
- verifica delle eventuali deleghe;
- verifica della regolare conduzione dell'assemblea;
- allontanamento di terzi non legittimati;
- direzione e disciplina dell'adunanza, con eventuale sospensione;
- dettatura e sottoscrizione del verbale.

Il *segretario*, invece, redige il verbale sotto dettatura del presidente.

Può accadere che nel corso dell'assemblea non sia stata adottata alcuna delibera; in tal caso occorre domandarsi se sia necessario o meno redigere il verbale della seduta. La risposta a tale interrogativo è contenuta nella seguente pronuncia della Suprema Corte:

- "Nel condominio negli edifici, poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabi-

lità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 c.c.), una volta che l'assemblea sia stata convocata, *occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate deliberazioni*, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative” (Cass. 22 maggio 1999, n. 5014).

Sempre con riferimento alle *modalità di stesura del verbale di assemblea*, la Cassazione ha stabilito che:

- “In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari *devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali*, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall’art. 1136, 2°, 3° e 4° comma c.c., ai fini della validità dell’approvazione delle deliberazioni con riferimento all’elemento reale (quota proporzionale dell’edificio espressa in millesimi). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti (oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione. Né mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l’interesse dei partecipanti a valutare l’esistenza di un eventuale conflitto di interessi” (Cass. 29 gennaio 1999, n. 810).

Circa il *valore probatorio del verbale*, la Suprema Corte, con sentenza 13 ottobre 1999, n. 11526, ha affermato:

- “Il verbale dell’assemblea condominiale offre una

prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto”.

Da evidenziare, infine, che secondo la Cassazione non è necessaria la forma scritta nella redazione del verbale di assemblea, essendo sufficiente che si possa comunque raggiungere la prova delle delibere adottate, ad eccezione del caso in cui la delibera assembleare incida su diritti immobiliari (Cass. 16 luglio 1980, n. 4615).

Quali sono le maggioranze necessarie per le deliberazioni assembleari?

Le materia è disciplinata dall'art. 1136 c.c. (norma non derogabile dal regolamento condominiale in virtù dell'espresso richiamo contenuto nell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c.) che prevede, a seconda dell'oggetto della deliberazione, maggioranze differenziate. Precisamente:

- *per gli atti di ordinaria amministrazione e per le riparazioni straordinarie di non grande entità* = la deliberazione sarà valida se presa, in prima convocazione, dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno il 50% del valore dell'edificio (art. 1136, 2° comma, c.c.); in seconda convocazione basterà l'approvazione di almeno 1/3 dei condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio (art. 1136, 3° comma, c.c.);

- *per la nomina e la revoca dell'amministratore, per le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, per la ricostruzione dell'edificio* (quando esso sia perito per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore), *nonché per le riparazioni straordinarie di notevole entità* = il 4° comma dell'art. 1136

c.c. richiede per le assemblee, sia di prima che di seconda convocazione, la speciale maggioranza di cui al 2° comma (cioè, il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno il 50% del valore dell'edificio). Da rimarcare che la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c. occorre anche per approvare: a) *il regolamento di condominio* (o la sua revisione); b) *lo scioglimento del condominio*, qualora l'edificio possa suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 disp. att. c.c.);

- *per le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120*, cioè quelle *dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni* = è necessario, tanto in prima che in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, 5° comma, c.c.). La maggioranza del 5° comma dell'art. 1136 c.c. è richiesta anche *per lo scioglimento del condominio*, qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose o occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini (art. 62 disp. att. c.c.).

E' importante sapere che alcune *leggi speciali* hanno modificato, per certe materie, le maggioranze prescritte dalla norma in esame. In particolare:

- *la legge 9 gennaio 1989 n. 13*, recante norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136 comma 2° e 3° c.c. in deroga all'art. 1120 comma 1°, che richiama il comma 5° dell'art. 1136 e, quindi le più ampie maggioranze ivi contemplate;

- *la legge 24 marzo 1989 n. 122 (c.d. legge Tognoli)*

prevede che, per la realizzazione di parcheggi nel sotto-suolo e nei locali comuni del pianterreno, pur trattandosi di innovazioni, le relative deliberazioni siano approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile, cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno metà del valore dell'edificio;

- *la legge 9 gennaio 1991 n. 10* all'art. 26, comma 2, richiede, per la trasformazione dell'impianto centralizzato in impianto unifamiliare a gas, la sola maggioranza delle quote millesimali (almeno 501 millesimi); ciò significa che non è necessario tener conto del numero dei condomini che approvano o meno la delibera;

- *la legge 17 febbraio 1992 n. 178 (c.d. legge Ferrarini-Botta)*, che si occupa del condominio nella parte relativa al recupero del patrimonio edilizio, dispone all'art. 15 che: "in deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136, quinto comma c.c., gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio"; viene dunque spostata la maggioranza dei millesimi di cui al 5° comma dell'art. 1136 c.c. da 2/3 alla metà.

Ai fini del calcolo delle maggioranze assembleari deve essere computato il voto del condomino che si trovi in conflitto d'interessi con il condominio?

La risposta è negativa. Infatti, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente deve ritenersi applicabile alla deliberazione condominiale, per il conflitto di interessi, l'art. 2373 c.c. (norma dettata in materia di società per azioni), con conseguente esclusione del diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare,

si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio. Tale conflitto non è, tuttavia, configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio.

Nel caso in cui, però, il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato al voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato in modo aprioristico, ma unicamente quando si accerti che il condomino delegante non conoscesse tale situazione, dovendosi in caso contrario presumere che il condomino delegante abbia, nel momento in cui ha conferito il mandato, valutato anche il proprio interesse di componente della collettività - e non dunque meramente personale - ritenendolo conforme a quello del delegato; né si deve ritenere applicabile l'art. 1394 c.c. che legittima il solo rappresentato a dedurre il conflitto, in quanto quest'ultimo non concorre tra l'interesse personale del rappresentato e quello personale del rappresentante, ma tra quello personale del rappresentante e quello della collettività, per cui ogni partecipante alla collettività medesima è legittimato a fare valere questo conflitto nel comune interesse (Cass. 22 luglio 2002, n. 10683).

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza 5 maggio 1998, ha precisato che i condomini che versano in situazione di conflitto di interessi con il condominio hanno comunque diritto di partecipare all'assemblea, pur dovendo poi astenersi al momento della votazione.

E' possibile impugnare una delibera assembleare?

L'art. 1137 del codice civile, sancita al 1° comma l'obbligatorietà per tutti i condomini - ivi compresi gli assenti e i dissenzienti, nonché coloro che al momento della votazione non erano ancora condomini, poiché "gli aventi causa dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere

assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio” (Cass. 11 agosto 1982, n. 4542) – delle deliberazioni prese dall’assemblea con le maggioranze prescritte dalla legge, dispone (2° e 3° comma) che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all’autorità giudiziaria; il ricorso – che non sospende l’esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall’autorità stessa – deve essere proposto, a pena di decadenza, entro 30 giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

E’ opportuno evidenziare che, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, l’art. 1137 c.c. – norma inderogabile *ex art.* 1138, ultimo comma, c.c. – è applicabile solo alle delibere annullabili e non a quelle nulle; quest’ultime sono, invece, impugnabili in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse.

Quando le delibere assembleari sono nulle?

In linea generale le *delibere assembleari nulle* sono quelle caratterizzate dalla mancanza di requisiti essenziali, in quanto prese ad esempio fuori dall’assemblea, o con maggioranze inesistenti o aventi un oggetto impossibile o illecito o che ledano i diritti dei condomini sulle cose comuni o sulle parti di proprietà esclusiva.

Vastissima la casistica giurisprudenziale in materia. Di seguito riportiamo gli interventi più significativi:

- “Le deliberazioni condominiali adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge sono radicalmente nulle, perché la mancanza dei voti necessari impedisce l’insorgenza della volontà condominiale” (Cass. 14 aprile 1966, n. 945);

- “E’ nulla la delibera condominiale che, sul solo presupp-

posto dell'esistenza sullo stabile di un'antenna centralizzata per la ricezione dei programmi radiotelevisivi, vieta ai condomini l'installazione di un'antenna autonoma (*nella specie la Cassazione ha ritenuto che il divieto di installazione dell'antenna autonoma, in quanto compressione di un diritto soggettivo autonomo ovvero di una facoltà compresa nel diritto primario all'informazione, sia legittimo solo se il suo esercizio pregiudichi in misura apprezzabile il diritto degli altri condomini sulle cose comuni*) (Cass. 6 novembre 1985, n. 5399);

- “In tema di condominio di edifici è nulla la deliberazione assembleare che sia stata adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito di riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'art. 66 disp. att. c.c., risultando violate sia le disposizioni sulla convocazione dell'assemblea sia il principio della collegialità della deliberazione” (Cass. 5 giugno 1991, n. 6366);

- “In tema di condominio di edifici, è nulla (e non soltanto annullabile) la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza che approvi una utilizzazione particolare da parte di un singolo condomino di un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione – senza che sia dato distinguere tra parti principali e secondarie dell'edificio condominiale – rechi pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui, quali asservimenti, immissioni o molestie, lesivi del diritto degli altri condomini alle cose e servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi” (*nella specie la S.C. ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto la validità della deliberazione presa a maggioranza che aveva autorizzato un condomino ad appoggiare sul muro perimetrale comune una canna fumaria destinata a smaltire le esalazioni prodotte dal forno di un esercizio commerciale ubicato a piano terra, collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di altro condomino*) (Cass. 28 agosto 1993, n. 9130);

- “E’ nulla per impossibilità dell’oggetto, in quanto esorbitante dalle attribuzioni dell’assemblea condominiale, la deliberazione con cui questa abbia autorizzato l’amministratore a nominarsi un difensore per assisterlo in un processo penale, ancorché per comportamenti attinenti l’amministrazione delle parti comuni dell’edificio, ed abbia posto a carico dei condomini le relative spese” (Cass. 10 giugno 1997, n. 5163).

- “E’ nulla la vendita o la permuta di una parte comune di un edificio in condominio (art. 1117 c.c.) senza il consenso di tutti i condomini, ciascuno dei quali è legittimato a far valere la nullità” (Cass. 26 novembre 1998, n. 11986);

- “E’ nulla per illiceità dell’oggetto, in quanto lesiva dei diritti attribuiti dalla legge ai condomini sulle parti comuni dell’edificio, la deliberazione approvata a maggioranza – anteriormente all’entrata in vigore della L. 9 gennaio 1991, n. 10 – di non eseguire i lavori di manutenzione e di adattamento dell’impianto comune di riscaldamento centralizzato, posto che il rifiuto di deliberare le spese per la conservazione determina l’impedimento all’uso dell’impianto comune in danno dei condomini dissenzienti e menoma le facoltà e i poteri inerenti ai loro diritti” (Cass. 7 febbraio 1998, n. 1302);

- “E’ affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all’assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall’art. 1137 c.c.) la delibera dell’assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell’interesse comune, e ciò perché il riparto in base all’uso differenziato, previsto dal secondo comma del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali” (Cass. 8 gennaio 2000, n. 126).

Da registrare che recentemente la Cassazione ha finito per inglobare quasi tutte le delibere illegittime nel campo di quelle annullabili; in particolare quelle prese in adunanze assembleari irregolarmente convocate, quelle assunte con maggioranze insufficienti, oppure riguardanti argomenti che non erano stati compresi nell'ordine del giorno. E' stato, infatti, affermato che "le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge; sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ., le altre delibere «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare" (Cass. 2 ottobre 2000, n. 13013).

In particolare, mentre in passato era stato affermato che la mancanza dell'invito anche di uno solo dei condomini rendesse la deliberazione dell'assemblea non semplicemente annullabile, ma affetta radicalmente da nullità (Cass. 15 dicembre 1990, n. 11947), più recentemente la Cassazione si è espressa come segue:

- *“La mancata comunicazione, anche ad uno solo dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta non la nullità ma la semplice annullabilità della delibera che, se non viene impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti o dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio”* (Cass. 5 gennaio 2000, n. 31).

Quando le delibere assembleari sono annullabili?

In linea generale le *delibere assembleari annullabili* sono quelle affette da vizi formali, e cioè adottate in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; sono altresì annullabili le delibere affette da eccesso di potere o da incompetenza (quando invadono il campo riservato all'amministratore).

Numerosi gli interventi giurisprudenziali in materia. Di seguito riportiamo i più significativi:

- "Ciascun condomino può prendere l'iniziativa di convocare l'assemblea soltanto nel caso di mancanza e non anche in quello di impedimento dell'amministratore. La deliberazione dell'assemblea, convocata su iniziativa di un condomino nel caso di impedimento dell'amministratore è annullabile" (Cass. 21 novembre 1973, n. 3139);

- "La sanzione della nullità dell'assemblea condominiale presidia esclusivamente l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea, così da poter essere partecipi del procedimento di formazione della delibera medesima. Pertanto, salvaguardata tale esigenza, le lacune e le irregolarità del procedimento di convocazione e di informazione dei condomini (*in esse compresa l'eventuale incompletezza dell'ordine del giorno*) non possono che dar luogo a deliberazioni contrarie alla legge, espressamente soggette, come tali, all'impugnazione per annullamento, da proporsi nel termine di cui all'art. 1137 c.c." (Cass. 21 settembre 1977, n. 4035);

- "La delibera adottata dall'assemblea condominiale in seconda convocazione nello stesso giorno della prima è annullabile, ma il difetto non può essere fatto valere dal condomino che, partecipando all'assemblea, abbia accettato la discussione sugli oggetti dell'ordine del giorno" (Cass. 15 febbraio 1979, n. 989);

- “Gli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi, avendo soltanto una funzione estetica volta a rendere armonica la facciata dell’edificio condominiale, sono cose che servono all’uso e al godimento comune e, quindi, ai sensi dell’art. 1117, n. 3, cod. civ., sono oggetto di proprietà comune e non di proprietà esclusiva del condomino cui appartengono i singoli balconi. Ne consegue che la delibera con la quale l’assemblea abbia ripartito tra i condomini le spese necessarie alla rimozione e alla riparazione dei predetti elementi decorativi pericolanti non è viziata da nullità assoluta, ma può essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all’art. 1137 cod. civ.”(Cass. 9 luglio 1980, n. 4377);

- “L’esecuzione nell’edificio in condominio di opere che, pur incidendo su beni in proprietà esclusiva, mettano in pericolo interessi comuni tutelati dalla legge, quale quello connesso al decoro dell’edificio, che costituisce un particolare aspetto del godimento dei beni e servizi comuni, è legittimamente disciplinata non solo direttamente dal regolamento condominiale ma anche fissata, su delega di questo, dall’assemblea condominiale, tra i cui compiti è compresa la disciplina della conservazione e manutenzione delle cose comuni. Consegue che l’eventuale impugnativa, da parte del condomino che contesti la valutazione dell’assemblea che abbia ritenuto la contrarietà al decoro dell’edificio di una data opera (*nella specie: apposizione dei doppi vetri nelle aperture degli appartamenti*) e l’abbia vietata, va proposta nei termini stabiliti dall’art. 1137 c.c., senza che rilevi che all’epoca della delibera il condomino non fosse ancora tale, poiché gli aventi causa dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio” (Cass. 11 agosto 1982, n. 4542);

- “A ciascun condomino partecipante all’assemblea di un condominio di edificio 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. Peraltro, la lesione di tale diritto spiega effetti invalidanti non sulla costituzione dell'assemblea, non essendo equiparabile al mancato invito di quel partecipante all'assemblea medesima, ma sulla deliberazione adottata, la quale resta impugnabile a norma dell'art. 1137 c.c." (Cass. 11 maggio 1984, n. 2893);

- "E' annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c., nonché il nome e il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai *quorum*, se le quote sono disuguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio" (Cass. 19 ottobre 1998, n. 10329);

- "La violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina l'annullabilità delle delibere ivi approvate riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del diritto alla informazione sopra richiamata incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari" (Cass. 11 settembre 2003, n. 13350).

E' possibile che una delibera assembleare sia invalida solo parzialmente?

La risposta è affermativa. Infatti, secondo la Cassazione “la validità delle deliberazioni dell’assemblea condominiale, sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione, deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, essendo del tutto irrilevante che, nella stessa adunanza in cui esse sono state prese, sia venuto in discussione anche un argomento che richieda una maggioranza più elevata (quale, nell’ipotesi, la nomina dell’amministratore); con la conseguenza che uno o più capi della delibera, adottata in una medesima riunione, possono essere validi, in quanto richiedenti maggioranze inferiori, ed uno o più capi possono essere invalidi giacché richiedenti maggioranze superiori a quelle raggiunte” (Cass. 28 marzo 1995, n. 3680).

Si possono impugnare le delibere assembleari che abbiano respinto una proposta?

Al quesito la Cassazione ha dato risposta positiva, affermando precisamente che “le deliberazioni di un’assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono legittimamente impugnabili dinanzi all’autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l’art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all’autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte (*Fattispecie in tema di delibera condominiale con cui era stata respinta la proposta di ripristino degli ascensori di servizio*) (Cass. 14 gennaio 1999, n. 313).

Il conduttore può impugnare le delibere assembleari viziate?

Sì. Infatti, secondo la Corte di Cassazione “*l’art. 10 l. 27 luglio 1978*, il quale attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l’approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni, *ricosce* implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l’assemblea dei condomini, *il diritto dell’inquilino di impugnare le deliberazioni viziate*, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria. Al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame non attribuisce all’inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell’assemblea condominiale di nomina dell’amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo” (Cass. 18 agosto 1993, n. 8755).

I condomini astenuti possono impugnare le delibere assembleari annullabili?

Secondo l’orientamento giurisprudenziale prevalente la legittimazione ad impugnare una delibera assembleare annullabile spetta anche agli astenuti, dovendo quest’ultimi essere equiparati ai condomini dissenzienti. Tale principio è stato affermato per la prima volta dalla Corte di Cassazione con sentenza 9 dicembre 1988, n. 6671; precisamente ha stabilito che:

- “In tema di condominio degli edifici, tutti i condomini che non hanno votato in maniera conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano

stati presenti alla seduta ovvero assenti (l'unica differenza consistendo nel *dies a quo* per proporre l'impugnazione, che decorre dalla data di deliberazione per i primi e dalla data della comunicazione per i secondi), ivi compresi, pertanto, gli astenuti – i quali sostanzialmente non hanno approvato la delibera – a nulla rilevando che questi, al momento del voto, abbiano formulato riserva da sciogliere dopo la seduta”.

Il condomino che abbia espresso voto favorevole è legittimato a far valere la nullità di una delibera?

In senso favorevole si registrano diversi interventi giurisprudenziali.

Ecco i più significativi:

- “Il condomino il quale abbia partecipato all’assemblea, anche se abbia espresso voto conforme alla deliberazione che si assume nulla, è legittimato a far valere la nullità sol che allegghi e dimostri di avervi interesse e cioè che la deliberazione, se non annullata, gli arrechi un qualche apprezzabile pregiudizio” (Cass. 27 maggio 1982, n. 3232);

- “L’art. 1137 c.c., che riconosce al singolo condomino il diritto di impugnare le deliberazioni dell’assemblea solo se dissenziente o assente, si riferisce alle azioni di annullamento e non a quelle di nullità, che, ai sensi dell’art. 1421 c.c., possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse ed anche dal condomino, quindi, che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione della delibera impugnata” (Cass. 16 novembre 1992, n. 12281);

- “La nullità di una delibera condominiale è disciplinata dall’art. 1421 cod. civ., a norma del quale chiunque vi ha interesse può farla valere e quindi anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera, salvo che con tale voto egli si sia

assunto o abbia riconosciuto una sua personale obbligazione” (Cass. 19 febbraio 1997, n. 1511).

Che cos'è il consiglio di condominio e qual è la sua funzione?

Occorre preliminarmente ricordare che gli organi previsti dal codice civile per la gestione del condominio sono l'amministratore e l'assemblea.

Prima dell'entrata in vigore del codice del 1942, l'art. 16 del R.D. n. 56 del 15 gennaio 1934 stabiliva che “per condomini numerosi, l'amministratore può essere coadiuvato da un consiglio composto di non meno di due membri scelti fra i partecipanti al condominio. Detto consiglio è l'organo consultivo dell'amministratore, ne controlla l'operato informandone l'assemblea e ha la precisa funzione di conciliare le vertenze fra i condomini. I regolamenti speciali possono affidare al consiglio altre attribuzioni fra quelle riservate al presente decreto”.

Tale disposizione non è stata recepita da alcuna norma dell'attuale codice civile; tuttavia, il consiglio di condominio è spesso previsto nei regolamenti condominiali.

In dottrina si ritiene legittima l'introduzione nella vita condominiale di tale organo, la cui funzione consiste principalmente nel coadiuvare e controllare l'amministratore nell'espletamento del suo mandato.

In particolare, il consiglio di condominio partecipa alla formazione dell'ordine del giorno delle assemblee, nonché alle decisioni riguardanti lavori straordinari urgenti previsti dall'ultimo comma dell'art. 1135 del codice civile.

Va segnalata, infine, un'interessante pronuncia giurisprudenziale circa la nomina da parte dell'assemblea dei consiglieri di un condominio complesso non prevista dal regolamento condominiale; ebbene, il Tribunale di Milano, con sentenza 6 aprile 1992, ha affermato che tale nomina “deve considerarsi perfettamente legittima, trattandosi di un organo consultivo la cui istituzione produce indubbia

utilità ai fini della corretta gestione del condominio e non comporta oneri di sorta, attesa la gratuità dell'incarico. L'istituzione di tale organo, pertanto, rappresenta esercizio legittimo della discrezionalità dell'assemblea condominiale, insuscettibile di censura se sorretta dalla maggioranza dei consensi”.

REGOLAMENTO

Che cos'è il regolamento di condominio e quando è obbligatoria la sua formazione?

In dottrina è stato sottolineato che per regolamento di condominio deve intendersi quel complesso di norme destinate a regolare i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio.

Secondo la Cassazione “il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione (accettazione da parte dei singoli acquirenti delle unità immobiliari condominiali del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio; deliberazione dell'assemblea dei condomini votata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma secondo, cod. civ.) si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale, che ne disciplina la vita e l'attività come ente di gestione (ferma l'inderogabilità di alcune norme concernenti specifici aspetti della disciplina legislativa) come atto volto a incidere su di un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico con un complesso di regole giuridicamente vincolanti per tutti i condomini” (Cass. 30 marzo 1990, n. 2590).

La formazione del regolamento di condominio è *obbligatoria* quando il *numero dei condomini sia superiore a 10* (art. 1138, 1° comma, c.c.).

Nulla vieta che, negli edifici condominiali con un numero di condomini inferiore o uguale a 10, il regolamento possa comunque essere adottato; il regolamento non può, invece, essere formato qualora i condomini siano solo 2,

venendo meno la possibilità di formare una maggioranza qualificata.

Che differenza intercorre tra regolamento assembleare e contrattuale?

Il *regolamento assembleare* è disciplinato dall'art. 1138 del codice civile. Trae la sua origine (c.d. interna) da una delibera dell'assemblea votata con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio (art. 1138, 3° comma, c.c.).

Il regolamento assembleare (*obbligatorio* se i condomini sono più di 10) deve contenere le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138, 1° comma, c.c.).

Ai sensi del 2° comma dell'art. 1138 c.c., ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente; ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., ai sensi del quale l'assemblea può essere convocata in via straordinaria quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Il 3° comma dell'art. 1138 stabilisce che il regolamento di tipo assembleare deve essere trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 c.c., tenuto, ai sensi dell'art. 71 disp. att. c.c., presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati; tuttavia, tale associazione è stata disciolta con il decreto n. 369 del 1944 (recante norme in tema di soppressione delle associazioni sindacali fasciste e liquidazione dei relativi patrimoni) venendo, in pratica, sostituita da libere associazioni. Sempre il 3° comma prevede che il regolamento possa essere impugnato ai sensi dell'art. 1107 del codice civile, secondo il quale "ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti al-

l'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte”.

L'ultimo comma dell'art. 1138 dispone, infine, che 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 art. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 del codice civile.

Per *regolamento contrattuale* (detto anche “ad origine esterna”) s'intende, invece, il regolamento predisposto dall'originario proprietario unico dell'edificio o dal costruttore ed accettato da tutti i condomini all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare facente parte del condominio; il regolamento può acquistare valenza contrattuale anche in epoca successiva all'acquisto, qualora venga approvato con il concorso unanime di tutti i partecipanti al condominio oppure se stipulato da due o più condomini mediante accordi individuali con la successiva adesione di tutti gli altri proprietari.

La *differenza* fondamentale tra i due tipi di regolamento risiede nel fatto che i regolamenti contrattuali, diversamente dagli altri, possono disciplinare i diritti dei singoli condomini sia sulle parti comuni che sulle proprietà esclusive. Sul punto la Cassazione ha chiaramente affermato che:

- “Il regolamento di condominio può disciplinare le situazioni di diritto reale riguardanti le parti di proprietà esclusiva dell'edificio soltanto se abbia natura contrattuale, cioè quando sia predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio stesso e accettato con i singoli atti d'acquisto, ovvero quando venga adottato con il consenso unanime dei condomini manifestato nelle forme prescritte. Diversa-

mente, il regolamento può imporre o vietare ai condomini un determinato comportamento in ordine all'uso, alla manutenzione e all'eventuale modifica delle parti di proprietà esclusiva solamente nella misura in cui ciò si rende necessario per tutelare interessi generali del condominio, ivi compreso il decoro architettonico dell'edificio (Cass. 18 agosto 1986, n. 5065).

E' stato, altresì, osservato che:

- "L'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre" (Cass. 6 febbraio, 1987, n. 1195).

Il regolamento contrattuale di condominio deve essere inserito nel testo del contratto di compravendita?

Secondo la Cassazione "il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorché sia espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano per *relationem* nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti indipendentemente dalla trascrizione" (Cass. 21 febbraio 1995, n. 1886).

Il regolamento di condominio può contenere una clausola che obblighi il condomino a comunicare all'amministratore la vendita dell'appartamento?

Sì. La Cassazione ha, infatti, recentemente affermato che “in materia di condominio, la previsione contenuta nel regolamento di condominio che impone ai condomini l'obbligo di comunicare i mutamenti dei loro indirizzi e i trasferimenti delle unità immobiliari facenti parte dello stabile è pienamente legittima, in quanto finalizzato ad una più spedita e corretta gestione dell'amministrazione condominiale, e non lesivo di alcun diritto dei condomini” (Cass. 21 agosto 2003, n. 12298).

Il conduttore è tenuto ad osservare il regolamento di condominio?

Sì; secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale le norme del regolamento di condominio devono essere osservate anche dal conduttore. In particolare, il Tribunale di Milano, con sentenza 16 settembre 1993, ha precisato che “alle limitazioni imposte dal regolamento sono tenuti anche i conduttori dei locali facenti parte del condominio, i quali non possono esercitare maggiori diritti di quelli spettanti ai condomini-locatori e contro i quali, anche da parte di singoli condomini, possono essere direttamente esperite le azioni volte all'accertamento della illegittimità del loro operato e alla cessazione dell'attività illecita, che è quanto dire all'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni”.

In giurisprudenza è stato più volte affermato che il condomino-locatore è responsabile in solido con il suo conduttore per le violazioni al regolamento condominiale. Sul punto la Cassazione, con sentenza 17 luglio 1973, n. 2093, ha stabilito:

- “La responsabilità del locatore per infrazioni, da parte del conduttore, al regolamento condominiale, legittima-

mente può essere fondata sulla mera qualità di locatore del primo, in quanto, con il fatto stesso di assumere tale qualità riguardo ad un locale facente parte del condominio, esso locatore viene a trovarsi in una posizione di ingerenza nell'organizzazione condominiale, e ad esercitare di fatto poteri corrispondenti all'esercizio dei diritti condominiali, con correlativo onere, da parte sua, di controllo sull'operato del conduttore in funzione del rispetto delle norme proprie di quell'organizzazione”.

Sulla responsabilità del condomino per infrazioni al regolamento condominiale da parte del conduttore, più recentemente la Cassazione ha affermato che:

“Il condomino siccome principale destinatario delle norme regolamentari si pone nei confronti della collettività condominiale non solo come responsabile delle dirette violazioni di quelle norme da parte sua, ma anche come responsabile delle violazioni delle stesse norme da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento ma altresì a prevenire le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto (*Nella fattispecie i giudici di merito – con sentenza confermata dalla Suprema Corte – avevano condannato il condomino a cessare l'utilizzazione abusiva del proprio appartamento, dato in locazione ad uso abitativo e in effetti adibito dal conduttore ad ambulatorio tricologico, in contrasto con il divieto del regolamento condominiale, e a risarcire al condominio i danni conseguenti a tale uso, addebitando al condomino-locatore di non aver fatto ricorso ai rimedi giudiziari previsti, in particolare, dall'art. 80 legge c.d. dell'equo canone per l'ipotesi di uso diverso da quello pattuito*) (Cass. 29 agosto 1997, n. 8239).

Chi acquista un appartamento in un edificio condominiale è tenuto a rispettare il preesistente regolamento?

La risposta è affermativa. Inoltre la Cassazione ha stabilito che “per l’acquirente di unità in immobile condominiale l’obbligo di attenersi alle disposizioni regolamentari, limitative del suo diritto di proprietà esclusiva, qualora il regolamento risulti predisposto dall’unico originario proprietario dell’immobile condominiale, sorge se al momento della stipulazione del contratto di acquisto il regolamento condominiale risulta già predisposto e richiamato nell’atto di compravendita; e sempre che l’acquirente abbia manifestato nel contesto dell’atto o, successivamente, per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile (e non per fatti concludenti) la volontà di accettare quelle disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile” (Cass. 4 marzo 1983, n. 1634).

La Suprema Corte ha anche affermato che “il regolamento di condominio predisposto dal costruttore-venditore che contenga vincoli afferenti all’intero edificio – e, quindi, a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato – quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari, è opponibile non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell’edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all’approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono ricomprendersi, prima della conclusione del loro acquisto, come terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell’opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità” (Cass. 17 marzo 1994, n. 2546).

Può accadere che l’unità immobiliare sia stata acqui-

stata prima della predisposizione del regolamento e che nell'atto di acquisto sia stato posto a carico dell'acquirente l'obbligo di rispettare il regolamento da redigere in futuro; in tal caso, secondo la Cassazione "il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti adesione" (Cass. 18 luglio 1989, n. 3351).

Per le eventuali infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilita una sanzione?

L'art. 70 disp. att. c.c. dispone che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. Tale somma deve essere devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

E' evidente che l'entità della sanzione prevista dal codice civile è oggi inadeguata e anacronistica; sul punto, in passato, la giurisprudenza ha ritenuto che "la disposizione di cui all'art. 70 disp. att. c.c. è derogabile dal regolamento condominiale, non essendo la medesima disposizione inderogabile a norma del successivo art. 72" (Giud. Conc. Caserta, 22 luglio 1985); più recentemente, la Cassazione ha, invece, affermato che "in tema di condominio, poiché l'art. 70 disp. att. c.c. prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, sono nulle, in quanto *contra legem*, le eventuali disposizioni del regolamento di condominio che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore" (Cass. 26 gennaio 1995, n. 948); infine, la Corte Costituzionale, chiamata a esprimersi sulla costituzionalità della norma in esame, ha dichiarato manifestamente inammissibile, in quanto coinvolgente scelte attribuite alla discrezionalità del legislatore, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 70, nella parte in cui non ha mai elevato l'importo della sanzione (Corte Cost. 11 dicembre 1997, n. 388).

Da ultimo, occorre chiedersi se un'eventuale sanzione possa irrogarsi al conduttore. La risposta negativa è contenuta nella seguente sentenza della Cassazione:

- “L’art. 70 disp. att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una cosiddetta pena privata che ha come destinatari i condomini. Essa, pertanto, non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell’edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all’organizzazione condominiale” (Cass. 17 ottobre 1995, n. 10837).

In materia di immissioni, il regolamento può prevedere una disciplina più severa rispetto a quanto disposto dalla legge?

Posta la premessa che secondo il codice civile (art. 844) non si possono impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni e i rumori se non superano la *normale tollerabilità*, al quesito la Cassazione ha dato risposta, affermando che “qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere nei locali di proprietà individuale determinate attività, non occorre accertare, al fine di ritenere l’attività stessa illegittima, se questa possa dar luogo o meno ad immissioni vietate a norma dell’art. 844 c.c., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori rispetto a quelle stabilite dalla citata norma...” (*Nella specie trattavasi dell’apertura di birreria con musica dal vivo nonostante il divieto posto dal regolamento contrattuale di utilizzare porzioni di immobile di proprietà individuale per usi contrari alla tranquillità della collettività condominiale*) (Cass. 4 aprile 2001, n. 4963).

Il regolamento può imporre ai condomini il divieto di detenere animali negli appartamenti?

A tale domanda i giudici hanno dato risposta più volte, dichiarando illegittimo il divieto di detenzione degli animali in condominio. Già nel 1972 la Cassazione, con sentenza n. 899, si era espressa come segue: “E’ inesistente il divieto giuridico di tenere cani in condominio. Il regolamento condominiale che contenga una norma contraria è limitativo del diritto di proprietà, quindi giuridicamente nullo. L’assemblea condominiale non può deliberarlo”.

Più recentemente, la Suprema Corte ha dichiarato che “il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, sicché in difetto di un’approvazione unanime le disposizioni anzidette sono inefficaci anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione, giacché le manifestazioni di voto in esame, non essendo confluite in un atto collettivo valido ed efficace, costituiscono atti unilaterali atipici, di per sé inidonei ai sensi dell’art. 1987 c.c. a vincolare i loro autori, nella mancanza di una specifica disposizione legislativa, che ne preveda l’obbligatorietà” *(nella specie: trattavasi della invalidità e conseguente inapplicabilità di un divieto contenuto in un regolamento approvato non dalla totalità dei condomini anche se con l’assenso del proprietario-locatore, il cui inquilino teneva nel proprio alloggio un cane che, abbandonato frequentemente nel terrazzo dell’abitazione, faceva cadere urine maleodoranti sugli spalti e sulle ringhiere delle terrazze sottostanti)* (Cass. 4 dicembre 1993, n. 12028).

E’ stato, tuttavia, sottolineato che anche “qualora il regolamento vieti la detenzione di animali che possano turbare

la quiete o l'igiene della collettività, il semplice possesso di cani o di altri animali non è sufficiente a far incorrere i condomini in questo divieto, essendo necessario che si accerti effettivamente il pregiudizio causato alla collettività dei condomini sotto il profilo della quiete o dell'igiene" (Pret. Civ. Campobasso, 12 maggio 1990).

Qualora manchi un regolamento contrattuale, potendo nascere il problema che gli animali ammessi in condominio turbino la quiete e la sicurezza dei condomini, a quest'ultimi è concessa la tutela prevista dall'art. 844 del codice civile in materia di immissioni. Sul punto, il Tribunale di Piacenza, con sentenza 10 aprile 1990, n. 231, ha, infatti, affermato che "la detenzione di un animale può integrare in astratto la fattispecie di cui all'art. 844 cod. civ., in quanto tale norma, interpretata estensivamente, è suscettibile di trovare applicazione in tutte le ipotesi di immissioni che abbiano carattere materiale, mediato o indiretto e provochino una situazione di intollerabilità attuale; pertanto, in mancanza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale che vieti al singolo condomino di detenere animali nell'immobile di sua esclusiva proprietà, la legittimità di tale detenzione deve essere accertata alla luce dei criteri che presiedono la valutazione della tollerabilità delle immissioni".

Infine, occorre domandarsi se possa essere chiesto l'allontanamento (dal condominio) con provvedimento di urgenza di un animale molesto. La risposta affermativa è contenuta nelle seguente sentenza:

- "Il giudice può, con provvedimento d'urgenza *ex art.* 700 c.p.c., ordinare l'allontanamento di animali molesti (*nella specie cani*) dal condominio, affidando l'esecuzione ad organi pubblici, con divieto assoluto di ritorno nell'edificio condominiale" (Trib. civ. Napoli, 8 marzo 1994).

Le clausole inserite nel regolamento di condominio possono essere modificate?

Occorre distinguere tra clausole contrattuali e clausole assembleari. La Cassazione ha, infatti, affermato che:

- “Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall’originario proprietario dell’edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l’uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall’unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall’art. 1136, secondo comma, cod. civ..” (Cass. 30 dicembre 1999, n. 943).

E’ importante osservare che le clausole regolamentari possono essere modificate dall’assemblea con la maggioranza prescritta dall’art. 1136 c.c. anche se siano formalmente inserite in un regolamento di tipo contrattuale, in quanto la natura di una clausola dipende dal suo contenuto piuttosto che dalla sua collocazione (Cass. 21 gennaio 1985, n. 208).

Quali sono le limitazioni previste dalla legge al potere regolamentare dei condomini?

Le limitazioni al potere regolamentare dei condomini sono sancite dall’ultimo comma dell’art. 1138 del codice civile, ai sensi del quale “le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun

condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni” (si tratta di limiti riguardanti esclusivamente i regolamenti di tipo assembleare).

L'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. prevede un secondo ordine di limiti riguardante tanto i regolamenti assembleari quanto quelli contrattuali. Precisamente sancisce l'*inderogabilità* delle seguenti disposizioni di legge:

- art. 1118, 2° comma, c.c. (*Diritto dei proprietari sulle cose comuni*);
- art. 1119 c.c. (*Indivisibilità*);
- art. 1120 c.c. (*Innovazioni*);
- art. 1129 c.c. (*Nomina e revoca dell'amministratore*);
- art. 1131 c.c. (*Rappresentanza*);
- art. 1132 c.c. (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*);
- art. 1136 c.c. (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*);
- art. 1137 c.c. (*Impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea*).

Non possono trovare deroga né in un regolamento assembleare né in un regolamento contrattuale anche le disposizioni elencate dall'art. 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile, vale a dire:

- art. 63, che si occupa delle riscossione delle spese condominiali da parte dell'amministratore;
- art. 66, sul procedimento di convocazione straordinaria dell'assemblea;

- art. 67, che si riferisce alla rappresentanza dei condomini in assemblea;

- art. 69, che prevede ipotesi di revisione delle tabelle millesimali.

Come può essere redatto il regolamento di un supercondominio?

Riportiamo, a titolo esemplificativo, il fac-simile di un regolamento di tipo assembleare relativo alla gestione di un supercondominio (o condominio complesso).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ART. 1 Premessa

Il presente regolamento, adottato a termini dell'art. 1138 del codice civile, intende disciplinare l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo gli obblighi ed i diritti spettanti a ciascun condomino, nonché dettare le norme per la tutela del decoro degli edifici e quelle relative all'amministrazione. Il presente regolamento non intende modificare e non modifica i DIRITTI e gli OBBLIGHI dei proprietari fissati nei titoli d'acquisto e in convenzioni.

ART. 2 Obbligatorietà delle pattuizioni del presente regolamento

Le norme e le pattuizioni di cui agli articoli seguenti sono stabilite per regolare la gestione e l'amministrazione del complesso condominiale, nonché i rapporti tra i condomini.

Pertanto ciascun condomino, per ogni effetto di legge, e sia in via reale, sia personale, si obbliga tanto in proprio, quanto per gli eredi successori, aventi causa, conduttori e sub-conduttori, ad osservare tutti gli articoli del presente regolamento.

Tale obbligazione è solidale ed individuale.

Gli eredi e successori del titolare devono designare per la loro rappresentanza nell'assemblea dei condomini una sola persona.

La designazione sarà fatta d'ufficio dall'amministratore, qualora non venga fatta dagli interessati.

Uguale designazione dovrà essere fatta nel caso più persone risultino proprietari di uno stesso immobile.

ART. 3 Proprietà comuni al complesso condominiale

Sono proprietà comuni al complesso condominiale tutti i fabbricati, costruiti, in fase di costruzione, o da costruire: area destinata a giardino, parcheggi, nonché a viali pedonali e carrai, e comunque tutto quanto descritto nei rogiti d'acquisto.

ART. 4 Proprietà comuni ai singoli fabbricati

Sono di proprietà ad uso comune ed indivisibile per ogni fabbricato, come espresso dall'art. 1117 c.c., le fondazioni, i muri maestri, i tetti, e i lastrici solari, i portoni d'ingresso, gli anditi, le scale, ecc...fatte salve le disposizioni contenute negli atti d'acquisto.

ART. 5 Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio

A tutti gli effetti degli articoli 1123, 1124, 1126, 1136 del codice civile, in ottemperanza alle norme dell'art. 68 delle "Disposizioni d'attuazione e transitorie", l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino è espressa in MILLESIMI.

ART. 6 Modifica al valore delle quote

I valori di cui all'art. 5 potranno essere modificati anche a richiesta di un solo condomino (il condomino richiedente dovrà, però, a sue spese, presentare la nuova tabella millesimale rilevandone i relativi errori) se:

a) risulta che essi siano derivati da uno o più errori;

b) si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario dei singoli piani o appartamenti.

Si richiamano le disposizioni del c.c. e le disposizioni transitorie del RD 30 marzo 1942 n. 318 – Sez. III – Art.li 68 e 69.

ART. 7 Obblighi e divieti

Premesso che i condomini devono fare uso della loro proprietà tenendo presente il carattere e la natura dello stabile e contribuire, per quanto di loro spettanza, alla regolare ed efficiente amministrazione dei beni comuni, si stabiliscono in particolare i seguenti obblighi e divieti, che possono essere, in qualunque momento, integrati da altre disposizioni dettate dall'assemblea.

Ai Sigg. condomini è vietato qualsiasi uso della loro proprietà con-

trario al decoro, alla normalità, all'igiene, alla sicurezza, alla decenza ed alla tranquillità dei condomini, osservate anche le vigenti norme del regolamento di polizia urbana; è altresì vietato:

- destinare gli appartamenti o locali ad attività rumorosa ed a qualunque altro uso che possa recare danno o pregiudizio all'edificio e ai suoi abitanti;

- occupare, permanentemente e temporaneamente, con costruzioni cosiddette provvisorie, o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, i terrazzi, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune e di uso comune, salvo i casi di forza maggiore e per il tempo strettamente necessario.

Il condomino deve comunicare all'amministratore, senza indugio e per iscritto, il proprio domicilio; in difetto di ciò si intenderà domiciliato, per qualsiasi effetto, nei locali di sua proprietà.

Qualora i locali dovessero rimanere disabitati per qualche tempo, i proprietari devono preventivamente provvedere alla chiusura della presa d'acqua, del gas, dell'elettricità e sono tenuti a far prendere nota all'amministratore del recapito del detentore delle chiavi nel caso si verifici l'improrogabile necessità di accedervi.

Sono da intendere parte integrante al presente regolamento le disposizioni comunali, le disposizioni di pubblica sicurezza e quelle previste dal corpo VV.UU. in materia condominiale ed associativa.

ART. 8 Trasferimento o frazionamento della proprietà

In caso di trasferimento della proprietà, oltre all'osservanza degli obblighi previsti dal codice civile, il condomino è tenuto:

- a comunicare all'amministratore, con lettera raccomandata, le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario;

- a dare conoscenza al nuovo proprietario del contenuto del presente regolamento che dovrà costituire parte integrante all'atto di trasferimento;

- a cedere al nuovo proprietario la propria posizione contabile nel condominio, onde evitare particolari e non previsti conteggi di amministrazione.

Resta salvo il disposto dell'art. 63 (2° comma) delle disposizioni d'attuazione c.c. concernente l'ingiunzione e la responsabilità solidale tra venditore e compratore.

In caso di frazionamento di un piano, di una porzione di piano o

di una proprietà, gli interessati devono comunicare all'amministratore, con lettera raccomandata, le generalità e gli estremi del titolo che dovranno esibire in copia autentica e procedere, d'accordo con lui, alla divisione dei millesimi attribuiti alla proprietà e alla ripartizione del fondo di riserva.

ART. 9 Responsabilità per danni

Ciascun condomino è responsabile, a norma dell'art. 2043 e seguenti c.c. e salvo le eventuali sanzioni penali previste dalle leggi penali e dai regolamenti urbani o da altre disposizioni, dei danni subiti dalle cose comuni, per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui è tenuto a rispondere.

Il proprietario dell'immobile è solidalmente responsabile degli atti con l'inquilino che occupa l'immobile di sua proprietà, ai sensi di legge.

L'amministratore quindi citerà in giudizio il proprietario al quale appartiene l'immobile dell'inquilino moroso.

I condomini e gli inquilini rispondono personalmente delle persone conviventi o ospiti anche se minorenni, irresponsabili, interdetti, e per le domestiche.

ART. 10 Disposizioni del regolamento interno

E' rigorosamente vietato ai condomini e agli inquilini:

- gettare immondizia ed altri oggetti dalle finestre in qualsiasi parte dell'area condominiale;
- gettare cose ingombranti negli apparecchi idrosanitari (vedi assorbenti igienici) e nei lavandini;
- gettare o depositare immondizie fuori dai contenitori messi a disposizione dell'azienda municipale nettezza urbana;
- gettare oggetti di qualsiasi natura fuori dagli appositi contenitori;
- sbattere gli zerbini nel vano scala;
- battere i panni, i tappeti, le coperte, ecc. dalle finestre ad eccezione dalle ore 7,00 alle ore 10,00 del mattino;
- suonare, ballare, cantare, oltre le ore 22,00 d'inverno e le ore 23 d'estate e fare funzionare in qualsiasi ora, ad alta tonalità, apparecchi stereo, televisori, e quant'altro provochi rumori molesti;
- produrre rumori di qualsiasi natura dalle ore 13,00 alle ore 15,00 di ogni giorno (mesi invernali) e dalle ore 13,00 alle ore 16,00 (mesi estivi);
- è vietato girare in luoghi comuni in maniera discinta e comunque

contraria alle norme di decoro e di buona educazione, per il rispetto degli altri condomini;

- lasciare i bambini per le scale o nell'androne a qualsiasi titolo; i bambini possono giocare nelle sale giochi regolarmente predisposte e nelle aree cortilive a loro destinate; è oltremodo vietato lasciare i bambini a giocare nei luoghi comuni dalle ore 13,00 alle ore 15,00 di ogni giorno (mesi invernali) e dalle ore 13,00 alle ore 16,00 (mesi estivi);

- è pure vietato ai bambini giocare davanti alle porte di accesso e nei luoghi comuni all'interno del fabbricato, a qualsiasi ora (vedi davanti ai garages, negli svincoli, ecc...);

- introdurre biciclette nel condominio dall'accesso principale;

- depositare biciclette o motocicli di qualsiasi tipo nei luoghi comuni non preventivamente adibiti a tale uso;

- depositare cose di qualsiasi natura nel cortile e nei luoghi comuni del condominio (vedi pianerottoli ecc...) se non preventivamente autorizzati dall'amministratore e comunque in forma temporanea;

- depositare, sia pure temporaneamente, in qualsiasi locale, cose di peso eccessivo;

- è severamente vietato danneggiare le zone verdi e comunque destinare tali zone e parti di esse a orti e quanto altro non previsto dal presente regolamento;

- tenere sospesi sui balconi, sui davanzali, alle persiane o su corde, in modo visibile, biancheria ed altri oggetti;

- tenere apparecchi e motori elettrici non schermati, in maniera tale da disturbare la ricezione degli altri utenti;

- mettere vasi di fiori sui davanzali delle finestre, sulle ringhiere dei balconi se non su appositi contenitori saldamente ancorati; è comunque vietata tassativamente ogni forma di stillicidio a qualsiasi titolo provocata;

- stendere nei luoghi non previsti e comunque stendere biancheria sgocciolante;

- è severamente vietato sostare nei tunnel dei garages e depositarvi oggetti di qualsiasi natura, cicli e motocicli inclusi;

- le porte dei garages devono rimanere sempre chiuse, così per le porte di accesso ai fabbricati;

- la velocità di accesso e di uscita dal tunnel e nell'area cortiliva deve essere a passo d'uomo.

In ogni caso l'amministratore in nome proprio e per conto del condomino declina ogni responsabilità per danni subiti dalle cose e dalle

persone a qualsiasi titolo, nell'area condominiale ai sensi di legge.

ART. 11 Osservanza delle disposizioni da parte degli inquilini

E' fatto obbligo al condomino che cede in locazione le cose di sua proprietà esigere dall'inquilino, mediante apposita clausola contrattuale o altrimenti, l'osservanza delle norme disciplinari del presente regolamento nonché delle altre disposizioni relative all'uso dei servizi comuni che consentano rivalsa.

ART. 12 Rinvio alla legge comune

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, valgono le norme del codice civile e sue disposizioni di attuazione, salvo l'applicazione delle eventuali leggi speciali.

ART. 13 Assemblea: attribuzioni, voto

L'assemblea si riunisce in via ordinaria alla chiusura dell'anno di esercizio per l'approvazione del rendiconto e del preventivo.

Si riunisce in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da un numero di condomini che rappresentino almeno un sesto di valore dell'edificio oppure dal consiglio dei condomini. E' fatto salvo il disposto dell'art. 64 delle disposizioni per l'attuazione del c.c.. L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale raccomandato da inviarsi almeno 5 giorni prima della data stabilita, con indicazione del luogo, giorno ed ora di adunanza, delle materie ed argomenti da trattare e da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea, nonché degli estremi di adunanza in seconda convocazione fissata a norma del 3° comma dell'art. 1136 del codice civile.

I convenuti all'assemblea ordinaria o straordinaria nominano di volta in volta, dopo 15 minuti dall'ora fissata, un presidente ed un segretario.

L'assemblea non può deliberare se non constatata che tutti i condomini sono stati regolarmente invitati alla riunione.

Le attribuzioni dell'assemblea sono quelle previste dalle norme del c.c.. Ogni condomino può farsi rappresentare all'assemblea da altra persona anche estranea al condominio.

L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio, osservate le disposizioni dell'art. 1138 del c.c.;
- b) sulla nomina del consiglio dei condomini e sulla funzione di

amministrazione attiva, sulla nomina dell'amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca o conferma di quest'ultimo;

c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente e sul preventivo;

d) sulle spese di carattere straordinario;

e) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'assemblea deliberare su ogni altro argomento eventuale, riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle parti comuni, salvo il disposto dell'art. 1138, ultimo comma, del codice civile.

ART. 14 Verbale dell'assemblea

Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, su apposito registro, contenente:

a) luogo, data dell'adunanza e ordine del giorno;

b) cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione dei millesimi delle rispettive quote di proprietà;

c) designazione del presidente e del segretario e constatazione della regolarità della costituzione dell'assemblea;

d) sommario resoconto della discussione e testo delle deliberazioni prese, con indicazione della maggioranza da ciascuna ottenuta, nonché le dichiarazioni, in forma sintetica, di cui si chiede l'iscrizione.

Art. 15 Osservazione delle cose comuni

Sono vietate innovazioni o modifiche alle cose comuni senza la preventiva approvazione dell'assemblea. Ciascun partecipante può servirsi delle cose comuni purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne uso.

Le spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni e per le eventuali innovazioni sono sostenute dai condomini in valore proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Le spese per innovazioni a carattere puramente voluttuario devono essere approvate con le maggioranze previste dalla legge.

ART. 16 Lavori in locali privati

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua esclusiva proprietà, la cui omissione può danneggiare altri condomini in particolare od il condominio in generale (stabilità dell'edificio,

decoro architettonico, simmetria esteriore).

Egli, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, deve consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, naturalmente con riguardo e con garanzia tecnica per gli eventuali danni, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse del condominio e dei condomini, salvo il diritto di rivalsa per i danni subiti.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere, nei locali di loro proprietà, l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità, l'estetica, il decoro dell'edificio o di parte di esso, nonché gli impianti comuni, devono darne notizia per iscritto all'amministratore che provvederà ad informare il consiglio dei condomini e l'assemblea, per il preventivo benessere.

ART. 17 Spese per cose e servizi comuni

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per mantenere e osservare, comodamente e decorosamente, le cose comuni di cui ai precedenti articoli, alle spese per eventuali innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., nonché a quelle per le assicurazioni, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione in millesimi di proprietà.

ART. 18 Rinuncia ai servizi

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa.

ART. 19 Unità immobiliare sfitta

Ogni unità immobiliare sfitta dovrà provvedere ugualmente alle spese, nulla escluso.

ART. 20 Vertenze e conciliazione

Insorgendo vertenze o dissidi fra condomini, o fra questi e l'amministratore, inconciliabili da parte dei consiglieri di amministrazione, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi all'associazione della proprietà edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'autorità giudiziaria.

ART. 21 Morosità e sanzioni

Il condomino è costituito in mora, senza bisogno di speciale intimazione, per il semplice fatto di essere venuto meno all'obbligo di pagare alle scadenze stabilite. Ogni versamento in acconto, se previsto ed accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

ART. 22 Rappresentanza e amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- 1) l'amministratore
- 2) il consiglio dei condomini
- 3) l'assemblea

ART. 23 Amministrazione: nomina, attribuzioni, rendiconto

L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Ha la rappresentanza legale del condominio e dura in carica un anno.

L'amministratore provvede:

a) all'esecuzione delle decisioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento nonché agli atti aventi come scopo la conservazione delle cose comuni ed il miglior godimento delle stesse, ivi compresi i servizi di interesse comune;

b) alla riscossione dei contributi dei condomini e di ogni altra somma comunque spettante al condominio;

c) alla erogazione delle spese ordinarie di gestione e di ogni altro pagamento dovuto al condominio anche per opere straordinarie;

d) agli atti aventi come scopo la conservazione dei diritti comuni comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera o di danno temuto e le richieste di provvedimenti urgenti ai sensi dell'art. 700 e segg. del codice di procedura civile;

e) alle opere di manutenzione ordinaria del fabbricato, nelle sue parti comuni e negli impianti comuni, nonché alle opere di manutenzione straordinaria debitamente approvate dall'assemblea salvo che esse siano assolutamente urgenti ed inderogabili e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando l'obbligo in tal senso di riferirne alla prima assemblea;

f) a disciplinare l'uso delle cose comuni stabilendo le norme, gli orari, i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente regolamento. Le disposizioni date dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo ricorso all'assemblea o all'autorità giudiziaria nei modi previsti dall'art. 1133 del codice civile.

Tutti i reclami inerenti all'uso delle cose comuni e all'amministrazione del condominio devono essere diretti, per iscritto, all'amministratore. Per l'espletamento di quanto previsto alle lettere b) e

c) sopraindicate, l'amministratore tiene la contabilità della gestione condominiale e compila i preventivi e i consuntivi delle spese.

Alla fine di ciascun esercizio rende noto all'assemblea del suo operato e sottopone all'approvazione della stessa il bilancio consuntivo.

L'obbligo del rendiconto gli compete anche nel caso di revoca o di dimissioni in corso di esercizio, consegnando al successore o, in mancanza, al consiglio dei condomini tutti i documenti, atti e valori dell'amministrazione, ai sensi di legge.

Entro 15 giorni dall'approvazione del bilancio consuntivo e del bilancio preventivo, ciascun condomino è tenuto a versare la prima rata destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Il consuntivo ed il preventivo dovranno essere inviati dall'amministratore ai condomini, completi di ripartizione, unitamente alla lettera di convocazione.

Il pagamento delle quote condominiali in conto preventivo deve essere effettuato in rate annuali; trascorse le date di scadenza, l'amministratore è obbligato ad applicare una penale pari all'ammontare del 10% e, se necessario, ad esperire azioni legali a carico del proprietario dell'immobile.

Per le spese straordinarie di particolare entità, l'assemblea deciderà le modalità di rateizzazione e le relative scadenze.

ART. 24 Atti e documenti

L'amministratore deve tenere:

- 1) il libro dei verbali dell'assemblea
- 2) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del loro domicilio e residenza, qualora non dimorino abitualmente nell'edificio condominiale;
- 3) la planimetria dei piani dell'immobile e lo schema degli impianti;
- 4) il conto corrente bancario intestato al condominio.

ART. 25 Assemblee parziali

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà soltanto ad alcune palazzine, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti all'intero complesso condominiale, dette deliberazioni potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

ART. 26 Animali

Gli animali potranno essere tenuti solamente se questi non arrecheranno disturbo e non dovranno mai essere lasciati liberi nelle aree comuni: pianerottoli, scale, giardini, ecc...

ART. 27 Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio

Quando l'assemblea, parziale o totale, dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condominio ha avuto notizia della deliberazione.

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

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio, che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

ART. 28 Ripartizione delle spese

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.

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. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

ART. 29 Spese fatte dal condomino

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministrazione o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

ART. 30 Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dai maggiori poteri conferitogli dal regolamento di condominio (art. 1138 c.c.)

o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

ART. 31 Chiusura delle terrazze

E' assolutamente vietato modificare la struttura originale delle terrazze chiudendole completamente o parzialmente con vetrate o similari sia su struttura fissa che mobile; è consentita l'installazione di tende da sole, se deliberato dall'assemblea condominiale.

E' vietata l'installazione di tende "alla veneziana".

Il tutto a salvaguardia dell'estetica delle palazzine.

TABELLE MILLESIMALI

Che cosa sono e a che cosa servono le tabelle millesimali?

Le tabelle millesimali (o millesimi) sono l'unità di misura della proprietà nell'ambito del condominio. In pratica, all'edificio condominiale viene assegnato un valore complessivo pari a 1000 e a ciascuna proprietà viene attribuito un numero di millesimi proporzionale alla consistenza materiale dell'unità immobiliare in rapporto all'intero edificio.

A richiedere che i valori dei piani o singoli porzioni di piano siano espressi in millesimi è l'art. 68 disp. att. c.c., che precisamente recita:

“Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, raggugliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano”.

L'indicazione delle quote millesimali di ciascun condomino è finalizzata a consentire, da una parte, la suddi-

visione dei contributi a carico dei vari condomini per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dello stabile nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse collettivo, e, dall'altra, il calcolo del *quorum* a cui fare riferimento per la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle relative delibere.

E' doveroso evidenziare che nello stesso condominio possono coesistere più tabelle millesimali. Accanto a quelle di proprietà, con cui vengono ripartite le spese necessarie per garantire a tutti i condomini il godimento delle parti comuni, ci possono essere quelle riguardanti specifiche parti dell'edificio per le quali la legge prevede una particolare disciplina (es. scale, lastrici solari) oppure quelle finalizzate alla gestione di particolari servizi oggetto di uso differenziato da parte dei condomini (es. riscaldamento centralizzato, ascensore, ecc.).

Attenzione: solo la *tabella dei millesimi di proprietà* potrà essere utilizzata per il calcolo del *quorum* a cui fare riferimento per la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle relative delibere.

Per la determinazione delle tabelle millesimali quali sono i criteri da adottare?

Circa i criteri da adottare per la determinazione delle tabelle millesimali, l'art. 68 disp. att. c.c. si limita a stabilire che:

1. ogni edificio ha un valore uguale a 1000 e che ogni unità immobiliare che ne fa parte deve avere un valore pari a una quota di quel 1000;
2. per la determinazione dei valori non si deve tener conto del canone di locazione ricavabile dalle unità immobiliari, né dei miglioramenti e dello stato di manutenzione.

La predisposizione delle tabelle millesimali viene ge-

neralmente affidata ad un tecnico (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) che dovrà procedere, nei limiti posti dall'art. 68 disp. att. c.c., ad una vera e propria attività peritale finalizzata alla valutazione degli immobili; per l'elaborazione delle tabelle il perito potrà avvalersi delle indicazioni contenute nella circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 12480 del 26 marzo 1966 recante *“Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese tra i singoli soci”*.

Trattandosi di materia particolarmente tecnica, ci limitiamo a sottolineare che generalmente il calcolo viene fatto moltiplicando la superficie reale dell'appartamento per dei coefficienti di riduzione o di aumento, che modificano i metri quadrati in funzione dell'effettivo utilizzo della superficie dell'appartamento.

I coefficienti indicati dalla circolare ministeriale sono i seguenti:

- coefficiente di destinazione
- coefficiente di piano
- coefficiente di orientamento
- coefficiente di prospetto
- coefficiente di luminosità

Come deve avvenire l'approvazione della tabella millesimale?

Normalmente la tabella millesimale viene predisposta dal costruttore-venditore ed allegata al regolamento di condominio (di natura contrattuale); la sua approvazione, pertanto, avviene insieme a quella del regolamento allegato o richiamato nei singoli atti d'acquisto.

Qualora la tabella millesimale non venga predisposta dal costruttore-venditore, la sua approvazione dovrà essere deliberata dall'assemblea con il *consenso unanime* di tutti i condomini.

La Cassazione ha sottolineato che qualora la formazione delle tabelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, 2° comma, c.c. per l'approvazione del regolamento (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio), la relativa deliberazione non impegna gli assenti e i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tabelle millesimali il consenso di tutti i condomini (Cass. 9 febbraio 1985, n. 1057).

E' possibile un'accettazione tacita dei millesimi?

Secondo la giurisprudenza prevalente il consenso alle tabelle millesimali (oppure alla loro modifica) non deve necessariamente essere espresso in assemblea, ma può anche essere ricavato dal comportamento del condomino (assente) successivo alla delibera di approvazione, potendosi trarre l'adesione per *facta concludentia* (cioè, comportamenti concludenti), come nel caso del ripetuto pagamento dei contributi condominiali ripartiti in base alle risultanze delle tabelle stesse (Cass. 19 ottobre 1988, n. 5686).

Un condomino può delegare ad altri l'approvazione della tabella millesimale?

Sì; il consenso all'approvazione (ma anche alla modifica) della tabella millesimale può essere dato mediante delega, anche verbale. La Cassazione ha, infatti, affermato:

- "In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser pro-

vato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* – come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci – perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino” (Cass. 27 marzo 1998, n. 3251).

Possono essere modificate le tabelle millesimali?

Le tabelle millesimali possono essere modificate o revisionate soltanto con deliberazione adottata da tutti i condomini oppure con un provvedimento del giudice nei casi tassativamente indicati dall'art. 69 disp. att. c.c., che stabilisce:

“I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;*
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano”.*

Relativamente alle caratteristiche dell'*errore* quale presupposto per la revisione delle tabelle, in giurisprudenza è stato affermato che l'errore non consiste nel vizio del consenso di cui all'art. 1428 c.c., come si riteneva in passato (Cass. 11 gennaio 1982, n. 116), ma nella semplice, obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale delle stesse (Cass. 9 luglio 1997, n. 6222).

L'errore che giustifica la revisione deve essere *essenziale*;

è considerato tale l'errore riguardante la determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti: può essere *di fatto* (es. un errore di calcolo della superficie) oppure *di diritto* (es. l'aver determinato il valore in funzione della redditività dell'unità immobiliare, elemento che l'art. 68 disp. att. c.c. non prevede di considerare).

Quanto, invece, alla seconda ipotesi di revisione delle tabelle prevista dall'art. 69 disp. att. c.c., la Corte di Cassazione, con sentenza n. 1408 del 19 febbraio 1999, ha confermato che le tabelle millesimali possono essere rivedute e modificate solo se è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

E' stato anche precisato che "la sussistenza di una sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali, le quali ex art. 69, n. 2 disp. att. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano" (Cass. 13 settembre 1991, n. 9579).

Va, infine, evidenziato che la richiesta di revisione delle tabelle millesimali condominiali può essere proposta da un solo condomino e deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini, essendo l'amministratore sfornito di rappresentanza in materie esorbitanti l'ambito delle cose e degli interessi comuni (Cass. 10 aprile 1992, n. 4405); non è, quindi, contro l'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, che deve promuoversi il giudizio.

L'amministratore può modificare le tabelle millesimali?

La risposta negativa è contenuta nella seguente pronuncia della Suprema Corte:

- "Non rientra tra i compiti dell'amministratore di con-

dominio la modifica delle tabelle già esistenti, ovvero la creazione di nuove tabelle, essendo tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui deve, conseguentemente, ritenersi demandato anche il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni onde provvedere alla suddetta modifica, nel rispetto delle maggioranze qualificate prescritte dall'art. 1136 c.c." (*Nella specie, l'amministratore di un condominio aveva dato incarico di modificare le tabelle millesimali ad un professionista, in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea dei condomini: la S.C., nel sancire l'invalidità di tale atto per i motivi di cui in massima, ha, ancora, affermato che la delibera adottata in una successiva riunione assembleare cui aveva partecipato lo stesso professionista per illustrare il suo operato non poteva considerarsi ratifica tacita dell'incarico conferito dall'amministratore – né ratifica tacita poteva altresì considerarsi la circostanza che tutti i condomini avessero consentito al professionista l'accesso ai loro appartamenti*) (Cass. 11 febbraio 2000, n. 1520).

PRIVACY

L'amministratore di condominio può disporre l'affissione in bacheca dell'elenco dei nominativi dei condomini morosi?

Il Garante per la protezione dei dati personali, interpellato da un condomino moroso che aveva visto esposto il suo nome in un elenco affisso nella bacheca situata nell'androne dell'edificio condominiale, ha precisato (con un provvedimento del 16 ottobre 2000) che è fatto divieto all'amministratore di condominio disporre l'affissione in bacheca di dati personali riguardanti le posizioni di debito o di credito dei singoli condomini, senza tenere conto di quanto previsto:

- dalla legge sulla tutela della privacy;
- dalle norme del codice civile sui poteri dell'amministratore;
- dal regolamento condominiale.

L'affissione in bacheca, infatti, potrebbe consentire anche a terzi estranei al condominio (non legittimati a conoscere le situazioni debitorie dei singoli condomini) di venire a conoscenza di dati aventi carattere personale.

Resta, tuttavia, fermo il diritto di ogni singolo condomino, che ne faccia richiesta, di ricevere dall'amministratore di condominio (sul quale incombe il dovere di adottare le opportune cautele per evitare l'accesso ai dati da parte di

persone estranee al condominio) tutte le informazioni concernenti la situazione contabile del condominio, compresi i nomi degli eventuali condomini morosi.

E' possibile installare telecamere negli edifici condominiali?

La risposta è contenuta nel provvedimento generale sulla videosorveglianza del 29 aprile 2004 (che, riguardando tutti gli aspetti della videosorveglianza, prende in esame anche quelli relativi alla videosorveglianza in ambito condominiale), a cui il Garante fa espresso riferimento nella relazione sullo stato di attuazione del Codice in materia di protezione dei dati personali per l'anno 2004 (presentata nel febbraio del 2005).

Nella relazione citata, al cap. 13, si legge quanto segue:

“In relazione al frequente impiego di sistemi di videosorveglianza nei condomini, il provvedimento del 29 aprile 2004 ha precisato che i videocitofoni sono utilizzabili per identificare coloro che si accingono ad entrare in luoghi privati e che la loro installazione, quando non sono predisposti da persone fisiche per fini esclusivamente personali (art. 5, comma 3, del Codice), deve essere resa nota attraverso un'informativa agevolmente rilevabile.

Quanto all'installazione di vere e proprie telecamere ad iniziativa di singoli condomini all'interno di edifici in condominio e loro pertinenze (es. posti auto, *box*), il Garante ha precisato che l'impiego di tali sistemi, pur non rientrando nell'ambito di applicazione delle disposizioni del Codice, a meno che i dati siano comunicati sistematicamente o diffusi (art. 5, comma 3, del Codice), richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi. In particolare, l'angolo visuale delle riprese deve essere rigorosamente limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa anche senza registrazione di immagini relative ad

aree comuni (cortili, pianerottoli, corridoi, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condomini; ciò, anche al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-*bis* c.p.).

Il Codice si applica, invece, in caso di installazione di sistemi di ripresa di aree condominiali da parte di più proprietari o condomini oppure ad iniziativa di un condominio o della relativa amministrazione (comprese le amministrazioni di *residence* o multiproprietà). In questi casi, l'installazione di impianti è ammissibile a condizione che ricorrano determinate finalità, quali l'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni in presenza di concrete situazioni di pericolo (di regola costituite da illeciti già verificatisi); la valutazione di proporzionalità, da effettuare anche nei casi di utilizzazione di sistemi di videosorveglianza che non prevedano la registrazione dei dati, va effettuata in rapporto ad altre misure già adottate o che è possibile adottare (es. sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici)".

PARCHEGGI

Per la realizzazione di parcheggi nell'area condominiale a quale legge occorre fare riferimento?

Occorre fare riferimento alla legge n. 122/1989 (meglio nota come «legge Tognoli»), normativa parzialmente modificata dalla legge n. 127 del 15 maggio 1997 (c.d. legge Bassanini).

L'art. 9 della legge Tognoli (così come riformulato dall'art. 17 della legge Bassanini) ha stabilito che i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati *parcheggi* da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenti esterne al fabbricato (restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale).

L'esecuzione delle opere suddette è soggetta ad *autorizzazione gratuita* e le relative deliberazioni sono approvate dalla *assemblea del condominio*, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile.

Resta, tuttavia, fermo quanto disposto:

- dall'art. 1120, 2° comma, del codice civile, per cui l'innovazione deliberata dall'assemblea non può pregiudicare la stabilità e la sicurezza del fabbricato, né alterarne il deco-

ro architettonico, né rendere talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino;

- dall'art. 1121, 3° comma, del codice civile, per cui i condomini "dissenzienti", che non vogliono aderire in un primo tempo al progetto approvato, potranno, in seguito, partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Infine, va evidenziato che, secondo quanto dispone il 5° comma dell'art. 9, i parcheggi realizzati a norma della legge in esame non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, per cui sono nulli gli eventuali atti di cessione.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il problema del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati trova il suo riferimento normativo in quale legge?

Colmando indubbiamente un vuoto normativo da anni ormai creatosi nel nostro ordinamento giuridico, il problema del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati trova il suo importante riferimento normativo nella *legge 9 gennaio 1989, n. 13* (modificata ed integrata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 e completata dalla Circolare esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1669/U.L. del 22 giugno 1989); da sottolineare che, anteriormente alla legge 13/89, il problema del superamento delle barriere architettoniche era stato affrontato solo relativamente agli edifici pubblici, a quelli privati aperti al pubblico e marginalmente anche a quelli di edilizia residenziale pubblica.

La legge 13/89 ha un campo di applicazione più esteso. Infatti, si riferisce:

- agli edifici privati di nuova costruzione;
- agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- alla ristrutturazione degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata;
- agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai

punti precedenti.

- La normativa del 1989 può essere suddivisa in tre parti, dedicate rispettivamente:

- alle previsioni relative alla costruzione di nuovi edifici ed alla ristrutturazione di interi edifici (art. 1);

- al tema delle innovazioni da attuare sugli edifici esistenti dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche (artt. 2-7);

- alla materia concernente la concessione di contributi a fondo perduto per la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in favore di portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti (artt. 8-12).

Che cosa prevede la legge 13/89 in materia di innovazioni alle parti comuni di un condominio dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche?

Risulta opportuno premettere che, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, per "barriere architettoniche" devono intendersi:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;

- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e

delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Posta questa premessa, occorre sottolineare che, in base all'art. 2, comma 1, della legge 13/89, *le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni* da attuare negli edifici privati *dirette ad eliminare le barriere architettoniche*, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità di ciechi all'interno degli edifici privati, *sono approvate dall'assemblea del condominio*, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma del codice civile. Precisamente:

in prima convocazione = sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio;

in seconda convocazione = la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

La richiesta (che deve essere scritta) al condominio di apportare innovazioni finalizzate al superamento delle barriere architettoniche può essere fatta sia dal portatore di handicap (ovvero da chi ne esercita la tutela o potestà) che da ogni altro condomino.

Secondo quanto dispone il 2° comma dell'art. 2, nel caso in cui il condominio non approvi la innovazione prospettata o non si pronunci entro tre mesi dalla stessa richiesta di modifica, *i portatori di handicap*, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, *possono installare, a proprie spese*, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage.

L'art. 2, comma 3, della legge 13/89 prevede la possibilità

da parte del condomino, che si sia dissociato dalla volontà di modificare le cose comuni con innovazioni suscettibili di utilizzazione separata (es. ascensore), di partecipare in un secondo momento ai vantaggi della innovazione, contribuendo, ai sensi dell'art. 1121, 3° comma, c.c. alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera. La stessa facoltà, oltre al condomino, spetta ai suoi eredi o aventi causa.

Le innovazioni finalizzate al superamento delle barriere architettoniche negli edifici in condominio quali limiti incontrano?

Secondo quanto dispone l'art. 2, comma 3, della legge 13/89, le innovazioni oggetto delle deliberazioni di cui al comma 1 dell'art. 2, finalizzate al superamento delle barriere architettoniche negli edifici in condominio, incontrano i limiti sanciti dall'art. 1120, 2° comma, del codice civile, vale a dire:

- pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;
- alterazione del decoro architettonico;
- inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino di parti comuni.

A tale proposito risulta particolarmente interessante la seguente decisione della Cassazione:

- "L'art. 2, L. 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, che prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136 comma secondo e terzo c.c. in deroga all'art. 1120 comma primo, che richiama il comma quinto dell'art. 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate, dispone tuttavia che resta fermo il disposto dell'art. 1120 comma secondo, il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti co-

munì dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne deriva che a maggior ragione sono nulle le delibere che ancorché adottate a maggioranza al fine indicato siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative” (*Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione dei giudici di merito i quali avevano dichiarato la nullità della deliberazione adottata a maggioranza in base all'art. 2 legge n. 13/1989 cit. di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, che comportava peraltro un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino sita a piano terra*) (Cass. 25 giugno 1994, n. 6109).

Invece, le innovazioni eseguibili ai sensi del comma 2 dell'art. 2, cioè quelle poste in essere dal portatore di handicap (ovvero da chi ne esercita la tutela o potestà), a proprie spese, nell'ipotesi di rifiuto o di mancata risposta da parte del condominio, oltre i limiti sopra menzionati (art. 1120, 2° comma, c.c.), possono riguardare tassativamente soltanto gli interventi specificati nel comma stesso, quali, a titolo esemplificativo, i sistemi di apertura automatica di porte o cancelli, le carrozzelle elettriche montascale (ma non, quindi, l'ascensore).

Quali problemi possono sorgere relativamente all'ipotesi in cui il portatore di handicap abiti a titolo di proprietà o di locazione l'alloggio, e a seconda che le innovazioni incidano o meno sulle parti comuni dell'edificio?

- *Se l'interessato è proprietario* e le innovazioni riguardano parti comuni di un edificio condominiale è necessario munirsi dell'autorizzazione del condominio. Se l'assemblea

approva, con le maggioranze previste, la modifica, la spesa sarà ripartita, secondo i criteri stabiliti nel codice civile, per quote millesimali. Se, invece, l'assemblea non delibera l'innovazione (o comunque non si pronuncia entro tre mesi in merito ad essa), nell'ipotesi in cui le opere siano tra quelle comprese nell'elencazione formulata nel comma due dell'art. 2 della legge 13/89 e il portatore di handicap (o chi ne esercita la tutela o potestà) intenda avvalersi del diritto di farle eseguire ugualmente, le spese saranno a suo totale carico.

- Se il portatore di handicap occupa l'immobile a titolo di locazione e le innovazioni debbano eseguirsi all'interno dell'alloggio, deve essere acquisito il consenso del locatore. Le spese per l'innovazione sono a carico del conduttore. Se la modifica riguarda le parti di uso comune, è necessaria l'autorizzazione del proprietario, e le spese sono a carico del portatore di handicap. In mancanza di tale autorizzazione, il portatore di handicap, in presenza dei presupposti di cui all'art. 2, comma 2, della legge 13/89, potrà a proprie spese procedere all'esecuzione dell'opera (ferma restando, nei 3 casi da ultimo richiamati, la possibilità di ottenere il contributo a fondo perduto).

La legge 13/89 quali agevolazioni prevede per l'esecuzione delle innovazioni volte al superamento delle barriere architettoniche?

Ai sensi dell'art. 3 legge 13/89, le innovazioni volte al superamento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

Resta, tuttavia, salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di

uso comune.

L'art. 7 prevede, inoltre, che per le opere interne allo stabile non sia necessario il rilascio di alcun provvedimento di tipo amministrativo; qualora, invece, le innovazioni consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, l'amministratore del condominio è tenuto a richiedere l'autorizzazione (gratuita) del sindaco, così come prevede l'art. 48 della l. 5 agosto 1978, n. 457.

Perché la legge 13/89 trovi concreta applicazione è necessaria la presenza di portatori di handicap nell'immobile?

La risposta a tale domanda è negativa. Infatti, l'orientamento giurisprudenziale favorevole all'applicabilità della speciale normativa di cui alla legge 13 gennaio 1989 nel caso di un edificio condominiale in cui non abitino soggetti portatori di handicap è ormai da ritenersi prevalente.

Riportiamo gli interventi giurisprudenziali più significativi in materia:

- "Le agevolazioni consentite dalla l. n. 13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili anche senza la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della l. n. 118/1971 (richiamata espressamente dall'art. 2 della l. n. 13/89) è proprio quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà (si pensi agli inquilini, ai loro parenti, agli abituali frequentatori, ecc.). La presenza nello stabile di abitanti handicappati vale invece a rendere operanti le provvidenze di ordine economico previste dalla legislazione regionale" (Trib. civ. Milano, 22 marzo 1993);

- “La normativa concernente l’abbattimento delle barriere architettoniche è applicabile non solo relativamente a quei soggetti che presentino difficoltà di deambulazione, ma anche a coloro – quali persone anziane – che pur non essendo affetti da menomazioni motorie, si trovino comunque in minorate condizioni fisiche” (Pret. civ. Roma, 15 maggio, 1996);

- “L’art. 2, l. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età” (Trib. civ. Napoli, 14 marzo 1994);

- “In caso di installazione di un ascensore in un edificio condominiale è applicabile la disposizione di cui all’art. 2 della l. n. 13/1989 sulla eliminazione delle barriere architettoniche anche in caso di mancata esistenza di handicappati all’interno del condominio, in quanto tale normativa persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità di tutte le specie di edifici anche da parte di handicappati che possano recarvisi e non solo di agevolare quelli che vi abitano” (Trib. civ. Milano 14 novembre 1991);

- “L’art. 2 della l. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo alle necessità di un invalido civile e non solo di un portatore di handicap” (Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992).

E’ possibile ottenere la concessione di contributi a fondo perduto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti?

La risposta è affermativa. Infatti, il legislatore (artt. 8-12, legge 13/89) prevede la possibilità di richiedere contributi a un Fondo speciale (istituito presso il Ministero dei lavori pubblici) per l’eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Affinché sorga il diritto ai contributi, il portatore di handicap deve avere effettiva, stabile ed abituale dimora nell'immobile in cui si interviene; non sorge pertanto il diritto al contributo qualora l'handicappato abbia nell'immobile dimora solo saltuaria o stagionale ovvero precaria.

Qualora non risulti materialmente o giuridicamente possibile la realizzazione delle opere di modifica dell'immobile, i contributi possono essere concessi anche per l'acquisto di beni mobili che, per caratteristiche funzionali, risultino strettamente idonei al raggiungimento dei medesimi fini che si sarebbero perseguiti con l'opera non realizzabile.

Il contributo può essere concesso sia per opere da realizzare su parti comuni dell'edificio, sia su immobili o porzioni degli stessi in esclusiva proprietà o godimento al portatore di handicap: può, ad esempio, concedersi per opera da realizzare all'interno dell'appartamento condotto in locazione ove il portatore di handicap dimora stabilmente.

Gli interessati (se l'opera viene eseguita a spese di soggetti diversi dal portatore di handicap, la domanda deve essere sottoscritta anche da quest'ultimo) debbono presentare domanda – entro l'1 marzo di ciascun anno – al Sindaco del Comune in cui è sito l'immobile con indicazione delle opere da realizzare e della spesa prevista (alla domanda è necessario allegare il certificato medico attestante la patologia di cui il soggetto è affetto).

Il sindaco, entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, stabilisce il fabbisogno complessivo del Comune sulla base delle domande ritenute ammissibili e le trasmette alla Regione.

La Regione determina il proprio fabbisogno complessivo e trasmette al Ministero dei lavori pubblici la richiesta di partecipazione alla ripartizione del Fondo. Il Fondo viene assegnato alla Regione che lo ripartisce tra i Comuni interessati.

Le domande eventualmente non soddisfatte nell'anno di riferimento restano comunque valide per l'anno successivo.

IMMISSIONI

Che cosa dice la legge in tema di immissioni (fumo, calore, rumore, ecc.) all'interno degli edifici condominiali?

Secondo quanto dispone l'art. 844 del codice civile *“Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.*

Nell'applicazione di questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso”.

La norma sopra riportata, pur essendo collocata tra le disposizioni del codice civile riguardanti la proprietà fondiaria, trova applicazione analogica nel condominio. La Corte di Cassazione ha, infatti, affermato, con sentenza 15 marzo 1993, n. 3090, che “la disposizione dell'art. 844 c.c è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini”; nella stessa sentenza i giudici della Suprema Corte hanno puntualizzato che nell'applicazione della norma deve aversi riguardo – per desumere il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni – alla peculiarità dei rapporti condominiali, tenendo conto del fatto che il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni deve privilegiare

le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, nei confronti delle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali (*Nella specie la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito la quale aveva ordinato la rimozione del muro perimetrale comune di una canna fumaria collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di alcuni condomini, destinata a smaltire le esalazioni di fumo, calore e gli odori prodotti dal forno di un esercizio commerciale ubicato nel fabbricato condominiale*).

Per quanto riguarda l'indagine circa la tollerabilità delle *immissioni rumorose*, la Cassazione ha stabilito che "il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi, sicché la valutazione *ex art. 844 c.c.*, diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale. Spetta al giudice del merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nella normale tollerabilità" (Cass. 27 luglio 1983, n. 5157).

Generalmente, sono considerate *eccedenti la normale tollerabilità* le immissioni sonore che superino di oltre 3 decibel in periodo notturno e di 5 decibel in quello diurno il livello medio dei rumori di fondo.

Qualora le immissioni rumorose eccedano la normale tollerabilità, il condomino infastidito può, in un primo momento, chiedere (con lettera raccomandata con avviso di ricevimento) l'intervento dell'amministratore. Se tale intervento non sortisce alcun effetto, il condomino può rivolgersi al giudice. Questi, avvalendosi di un consulente tecnico d'ufficio per gli accertamenti (c.d. perizia fonometrica), potrà non solo inibire immediatamente l'attività

rumorosa, ma anche disporre il risarcimento degli eventuali danni sofferti.

E', infine, importante ricordare che contro chi provoca rumore può essere promosso un procedimento penale sulla base dell'art. 659 del codice penale, ai sensi del quale:

“Chiunque mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a 3 mesi o con l'ammenda fino a euro 309.

Si applica l'ammenda da euro 103 a euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'autorità”.

E' consentito fumare nelle parti comuni del condominio?

Per poter rispondere a questa domanda occorre brevemente spiegare qual è la situazione legislativa che regola il divieto di fumare nei luoghi pubblici.

L'art. 51 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, stabilisce:

“E' vietato fumare nei locali chiusi, ad eccezione di: a) quelli privati non aperti ad utenti o al pubblico; b) quelli riservati ai fumatori e come tali contrassegnati”.

Questo provvedimento è solo l'ultimo tassello di un lungo percorso volto a tutelare la salute dei non fumatori, che vede tra le tappe più salienti il divieto di pubblicità dei prodotti da fumo, il divieto di fumare sui mezzi di trasporto pubblici, l'imposizione dell'indicazione sui pacchetti di sigarette del contenuto di nicotina e catrame accompagnata da frasi di avviso ai cittadini sugli effetti nocivi del tabagismo.

Il Ministro della Salute ha recentemente chiarito, rispondendo ad un quesito posto dall'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali), che le disposizioni antifumo devono essere estese anche agli spazi comuni

del condominio.

Il Ministro, con nota n. 1505 del 24 gennaio 2005, ha testualmente affermato:

“Le disposizioni dell’art. 51 della legge 16 gennaio 2003 n. 3 hanno una portata ampia e pressoché generalizzata del divieto di fumare a esso conseguente, che, in pratica, interessa indistintamente tutti i locali chiusi, con particolare riguardo ai luoghi di lavoro, con esclusione soltanto degli spazi riservati ai fumatori e come tali contrassegnati, e dei locali privati non aperti a utenti o al pubblico.

La piena applicazione della nuova disciplina, ispirata al principio della tutela della salute dei non fumatori nella prospettiva generale di salvaguardia della salute pubblica, comporta l’applicazione del divieto di fumare anche nei locali chiusi dei condominii per l’indubbia esigenza di garantire in essi la tutela della salute del fumo passivo.

Tali spazi (androni, scale, ascensori, sale riunione eccetera) non possono essere di fatto equiparati ad una abitazione privata, in quanto rappresentano luoghi frequentati dai condomini e da altri soggetti – utenti dei locali e delle attrezzature in essi presenti – nello svolgimento della propria attività lavorativa (si pensi ad esempio agli addetti alle pulizie, alla manutenzione di ascensori o caldaie, agli addetti alla consegna della posta eccetera) ai quali deve essere estesa la tutela prevista dalla legge. Tali locali, pertanto, non possono essere considerati privati non aperti al pubblico o a utenti e quindi non possono rientrare tra quelli nei quali il divieto di fumo non è applicato.

Da ciò deriva in primo luogo l’obbligo dell’apposizione dei cartelli secondo quanto indicato dall’art. 22 dell’Accordo Stato-Regioni del 16 dicembre 2004.

Per quanto attiene la responsabilità della vigilanza sull’osservazione del divieto, si ritiene che sia compito degli amministratori di condominio la predisposizione e l’apposizione dei cartelli. Resta libera la facoltà da parte di condomini che si rendessero disponibili, o anche da parte di chiunque altro riscontri il mancato rispetto della norma, di

richiamare all'osservanza del divieto gli eventuali trasgressori e di segnalare alle autorità competenti all'accertamento ed alle contestazioni il comportamento dei trasgressori, in caso di inottemperanza al richiamo”.

ANTENNE

Che cosa è importante sapere sulle antenne?

Si registrano numerosi interventi legislativi in materia. Di seguito riportiamo i più significativi.

La legge 6 maggio 1940, n. 554 ha sancito per la prima volta il diritto all'installazione delle antenne sul tetto o sul lastrico solare degli edifici, nonché nelle zone di proprietà esclusiva, stabilendo che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi alla installazione nella loro proprietà, di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili o degli appartamenti stessi.

In materia di *antenne satellitari*, risulta di notevole importanza l'art. 3 della legge 31 luglio 1997, n. 249, che al comma 13 recita quanto segue: "A partire dal primo gennaio 1998 gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si avvalgono di norma di antenne collettive e possono installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nelle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge i comuni emanano un regolamento sull'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari nei centri storici al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici".

Altra norma da tenere presente è quella che stabilisce quale maggioranza occorra per l'installazione di un'antenna parabolica condominiale. L'art. 2 *bis* del decreto legge n. 5

del 23 gennaio 2001, n. 5, convertito in legge n. 66 del 20 marzo 2001, stabilisce che: “Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell’art. 1120, primo comma, del codice civile. Per l’applicazione delle relative deliberazioni si applica l’art. 1136 comma terzo dello stesso codice”.

Infine, con il decreto legislativo n. 259 del 1 agosto 2003 il Governo ha approvato il *Codice delle comunicazioni elettroniche*, che all’art. 91 si occupa delle limitazioni legali di proprietà, stabilendo che:

“Negli impianti di comunicazione elettronica di cui all’art. 90, commi 1 e 2, i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario od il condomino non può opporsi all’appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di conduttore, fili o qualsiasi altro impianto, nell’immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o condomini. I fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione. Il proprietario è tenuto a sopportare il passaggio nell’immobile di sua proprietà del personale dell’esercente il servizio che dimostri la necessità di accedervi per l’installazione, riparazione e manutenzione degli impianti di cui sopra. Nei casi previsti dal presente articolo al proprietario non è dovuta alcuna indennità. L’operatore incaricato del servizio può agire direttamente in giudizio per far cessare eventuali impedimenti e turbative al passaggio ed alla installazione delle infrastrutture”.

APPENDICE

- Norme sulla comunione
- Norme sul condominio
- Disposizioni di attuazione

NORME SULLA COMUNIONE

Codice Civile - Titolo VII Della Comunione
CAPO I (artt. 1100-1116)

Della Comunione in generale

Art. 1100

Norme regolatrici

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano, le norme seguenti.

Art. 1101

Quote dei partecipanti

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

Art. 1102

Uso della cosa comune

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 migliore godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

Art. 1103

Disposizione della quota

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI.

Art. 1104

Obblighi dei partecipanti

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie

per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto.

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

Art. 1105

Amministrazione

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente.

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

Art. 1106

Regolamento della comunione e nomina di amministratore

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune.

Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.

Art. 1107

Impugnazione del regolamento

Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro tren-

ta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Art. 1108

Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa.

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievole all'interesse di alcuno dei partecipanti.

E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.

Art. 1109

Impugnazione delle deliberazioni

Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della maggioranza:

- 1) nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;
- 2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'art. 1105;
- 3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 1108.

L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre da giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato.

Art. 1110

Rimborso di spese

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.

Art. 1111

Scioglimento della comunione

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri.

Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dei partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni.

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.

Art. 1112

Cose non soggette a divisione

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate.

Art. 1113

Intervento nella divisione e opposizioni

I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria o dell'azione

surrogatoria.

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione, per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda.

Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale.

Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione.

Art. 1114

Divisione in natura

La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.

Art. 1115

Obbligazioni solidali dei partecipanti

Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione.

La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti.

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti.

Art. 1116

Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

NORME SUL CONDOMINIO

Codice Civile - Titolo VII Della Comunione
CAPO II (artt. 1117-1139)

Del condominio negli edifici

Art. 1117

Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

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

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 1118

Diritti dei partecipanti sulle cose comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

Art. 1119

Indivisibilità

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Art. 1120

Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata dal 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.

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 condominio.

Art. 1121

Innovazioni gravose o voluttuarie

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

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

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.

Art. 1122

Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 1123

Ripartizione delle spese

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.

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.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Art. 1124

Manutenzione e ricostruzione delle scale

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano del suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125

Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari di 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.

Art. 1126

Lastrici solari di uso esclusivo

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle ripartizioni 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.

Art. 1127

Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

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.

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

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.

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.

Art. 1128

Perimento totale o parziale dell'edificio

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.

Nel caso di perimento di una parte minore l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere 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.

Art. 1129

Nomina e revoca dell'amministratore

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è

fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dall'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Art. 1130

Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) 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 dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

Art. 1131

Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dell'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto

a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 1132

Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

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

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripeterne dalla parte soccombente.

Art. 1133

Provvedimenti presi dall'amministratore

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri 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'art. 1137.

Art. 1134

Spese fatte dal condomino

Il condominio che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Art. 1135

Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

Oltre a 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, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

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

Art. 1136

Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

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

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

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministrazione o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Art. 1137

Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art. 1138

Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

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.

Art. 1139

Rinvio alle norme sulla comunione

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie (artt. 61-72)

Art. 61

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 62

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò 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'art. 1136 del codice stesso.

Art. 63

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 64

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.

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

Art. 65

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

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

Art. 66

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

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

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima dalla data fissata per l'adunanza.

Art. 67

Ogni condominio può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

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.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

Art. 68

Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126, e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Art. 69

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Art. 70

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Art. 71

Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

Art. 72

I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.

ASSOCIAZIONE
EUROPA DEI DIRITTI

Associazione Europa dei Diritti

L'associazione nazionale senza fini di lucro "**Europa dei Diritti**", costituita con atto pubblico a Reggio Emilia il 17 Gennaio 2004, promuove la cultura dei diritti, tramite campagne di informazione effettuate capillarmente e con tutti i media disponibili, al fine di aumentare la consapevolezza dei cittadini sui propri diritti e sui mezzi disponibili per ottenerne la tutela.

L'associazione sottopone al comitato di redazione ogni singolo caso segnalato dagli associati, al fine di alimentare la documentazione che farà parte di settimanali segnalazioni alla stampa locale, nazionale, alle associazioni di difesa dei consumatori.

L'azione dell'associazione si svolge quindi in cooperazione con tutte le forze sociali che condividono la tutela dei cittadini.

Programmi

L'associazione, conformemente al proprio statuto, si prefigge:

- La cooperazione con le associazioni di difesa dei consumatori, sostenendo e promuovendo iniziative da esse coordinate in ambito locale;
- La promozione della cultura dei diritti ai diritti su medialocali, istituendo rubriche periodiche ove sia dato spazio ai cittadini e dove, in collaborazione con le altre associazioni presenti nel territorio, possano essere affrontati temi di quotidiana utilità.

Tale azione sarà svolta tramite collane editoriali specia-

lizzate, i quotidiani, le emittenti radiofoniche e televisive tramite la strutturazione di progetti radiotelevisivi supportati e supervisionati dall'opera dell'associazione;

- Il sito internet, quale strumento per la divulgazione dell'opera di ricerca e informazione dell'associazione come descritta ai punti precedenti, per recepire le indicazioni degli associati e dei cittadini in genere, con creazione di una banca dati fruibile a chiunque, avendone titolo, ne faccia richiesta e quant'altro attinente allo scopo.

L'associazione "Europa dei Diritti" non si pone in competizione con le associazioni di difesa dei diritti dei consumatori, già ampiamente rappresentate a livello locale e nazionale, ma si mette a disposizione di queste per promuovere tramite i propri mezzi stampa, ma anche i quotidiani, internet e le emittenti radiotelevisive, la cultura del "Diritto ai diritti".

Vantaggi per gli associati

L'adesione all'associazione è completamente gratuita, come previsto dallo Statuto approvato il 17/01/2004, e aperta a tutti i cittadini e a persone giuridiche quali società, enti, associazioni, comitati che ne condividano le finalità.

Pertanto l'associazione fa fronte alle proprie spese di gestione esclusivamente con gli incassi derivanti dalle proprie iniziative editoriali e multimediali, che prevedono la partecipazione alla realizzazione e diffusione di collane informative sui diritti dei cittadini, la realizzazione di format televisivi e radiofonici, la pubblicazione di libri.

Tutti gli associati hanno diritto di ricevere gratuitamente, previa richiesta da effettuarsi di volta in volta tramite il sito e fermo il recupero delle spese postali, particolari pubblicazioni a tal fine rese disponibili, e di partecipare gratuitamente agli incontri e ai corsi organizzati annualmente dallo staff legale di Europadei Diritti, i cui contenuti sono ricavati dalle stesse richieste dei soci in un'ottica di assistenza dedicata ai temi prevalenti.

Come associarsi

Gli associati ad Europa dei Diritti si dividono in tre categorie:

- a. **soci ordinari**, costituiti da persone fisiche;
- b. **soci sostenitori**, costituiti da persone giuridiche, quali a titolo esemplificativo e non limitativo le società commerciali, artigianali, industriali, associazioni, movimenti, leghe, circoli, gruppi organizzati o comitati.
- c. **soci aggregati**, le società che svolgono attività economiche quali società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società di fatto ed equivalenti soggetti collettivi esteri.

Pertanto si evidenzia il ruolo dell'Associazione come orientato non esclusivamente al consumatore come privato, ma al cittadino in senso lato, anche in qualità di titolare di un'attività, artigiano, professionista, datore di lavoro.

Associazione Europa dei Diritti
Via Guicciardi, 7
42100 Reggio Emilia (RE)
Fax 0522.019966
Form per la richiesta di
associazione disponibile on-line:
www.europadeidiritti.com

INDICE ANALITICO
DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Indice analitico degli argomenti trattati

allontanamento dall'assemblea, 136
amministratore di condominio, 85
anditi, 19
androne, 19
antenne, 227
antenne satellitari, 227
approvazione preventivo spese, 120
ascensore, 47
ascensore (installazione), 59
ascensore (sostituzione), 58
aspetto architettonico, 70
assemblea ordinaria, 125
assemblea straordinaria, 125
attribuzioni dell'amministratore, 99
attribuzioni e poteri dell'assemblea, 117
avviso di convocazione, 130
balconi, 17
barriere architettoniche, 207
barriere architettoniche (contributi), 214
barriere architettoniche (innovazioni), 208
cause estinzione mandato amministratore, 95
cavedio, 20
clausole regolamento di condominio, 170
compenso dell'amministratore, 92
comproprietari *pro indiviso*, 126
comunicazione avviso di convocazione, 132
condomini astenuti, 152

condominio, 11
condominio minimo, 45
condominio parziale, 39
condomino in conflitto di interessi, 143
conduttore, 128, 152, 163
conferma e retribuzione eventuale dell'amministratore, 119
consiglio di condominio, 154
controllo sui lavori di manutenzione straordinaria, 124
convocazione dell'assemblea, 129
cortili, 20
costituzione assemblea, 135
criteri ripartizione delle spese condominiali, 37
curatore speciale, 107
danno alle parti comuni, 29
data e ora assemblea, 131
decoro architettonico dell'edificio, 60
delega a partecipare all'assemblea, 133
delibera assembleare invalida solo parzialmente, 151
delibere assembleari annullabili, 148
delibere assembleari nulle, 144
derogabilità criteri di ripartizione spese, 39
diritti dei condomini sulle parti comuni, 26
diritto al rimborso, 44
diritto di sopraelevazione, 67
dissenso dei condomini rispetto alle liti, 108
divieto di detenere animali in appartamento, 168
divieto di fumo nelle parti comuni, 221
divieto di sopraelevazione, 69
durata incarico amministratore, 91
eredi, 127
facciata, 17
fondazioni, 16
fondo speciale, 122
immissioni, 167, 219
immissioni rumorose, 220
impugnazione delibera assembleare, 143

indennità di sopraelevazione, 72
indivisibilità delle parti comuni, 28
infrazioni al regolamento di condominio, 166
innovazioni, 55
innovazioni vietate, 60
lastrico solare, 18
legittimazione passiva dell'amministratore, 106
limitazioni al potere regolamentare dei condomini, 170
limiti al diritto di sopraelevazione, 69
limiti all'uso della proprietà esclusiva, 29
luogo dell'assemblea, 130
maggioranze per deliberazioni assembleari, 140
mandato con rappresentanza, 88
modifiche, 56
muri maestri, 16
muri perimetrali, 16
nomina tacita amministratore di condominio, 86
nominativi condomini morosi, 197
normale tollerabilità, 167
opere di manutenzione straordinaria, 122
parcheggi, 203
parti comuni, 13
perimento parziale dell'edificio condominiale, 80
perimento totale dell'edificio condominiale, 79
pianerottoli, 19
portoni d'ingresso, 19
potere di rappresentanza dell'amministratore, 104
presidente assemblea, 138
privacy, 197
prorogatio, 91
rappresentanza attiva dell'amministratore, 105
regolamento assembleare, 160
regolamento contrattuale, 161
regolamento di condominio, 159
regolamento supercondominio, 172
requisiti amministratore di condominio, 88

responsabilità dell'amministratore, 110
revisione tabelle millesimali, 74
ricorso contro provvedimenti amministratore, 109
rinuncia unilaterale al riscaldamento, 46
scale, 19
scioglimento del condominio, 31
scioglimento parziale, 32
segretario assemblea, 138
soggetti legittimati a convocare l'assemblea, 125
soggetti legittimati a partecipare all'assemblea, 126
sottosuolo, 15
sottotetto, 18
spese condominiali dell'inquilino, 49
spese del lastrico solare di uso esclusivo, 43
spese di manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai, 42
spese di manutenzione e ricostruzione scale, 40
spese illuminazione e pulizia scale, 41
spese relative al riscaldamento, 45, 46
spese relative all'ascensore, 47
suolo, 15
supercondominio, 12
svolgimento assemblea, 137
tabelle millesimali, 27, 187
tabelle millesimali (accettazione tacita), 190
tabelle millesimali (approvazione), 189
tabelle millesimali (criteri per la determinazione), 188
tabelle millesimali (modifica), 191
telecamere negli edifici condominiali, 198
terrazza a livello, 18
terrazza, 18, 74
tetto, 17
tutela delle parti comuni, 107
uso consentito della parte comune, 22
uso delle parti comuni, 21
uso non consentito della parte comune, 24
usufruttuari, 128

veranda a vetri (installazione), 71
verbale di assemblea, 139
vestibolo, 20

finito di stampare
nel mese di settembre 2006
presso Grafica Veneta S.p.A. - Trebaseleghe (PD)

IL CONDOMINIO: conoscerne le regole per viverci meglio

- *Come devono essere ripartite le spese relative al riscaldamento?*
- *Il regolamento può imporre ai condomini il divieto di detenere animali negli appartamenti?*
- *E' possibile installare telecamere negli edifici condominiali?*

Parti comuni, spese condominiali, innovazioni, sopraelevazione, amministratore, assemblea, regolamento, tabelle millesimali sono alcuni degli argomenti trattati in questo libro, vera e propria guida pratica che, con l'ausilio di significativi interventi giurisprudenziali, cerca di dare risposta ai numerosi interrogativi che investono la complessa vita condominiale.

Spesso, infatti, il cittadino non è consapevole dei propri diritti e non si trova pertanto nella condizione di tutelarli. Il ricorso alla consulenza dell'avvocato di fiducia, o alle strutture preposte a tale tutela, avviene quasi sempre quando tali diritti sono già stati violati.

L'Associazione "Europa dei Diritti" (www.europadeidiritti.com) ha promosso questa collana allo scopo di favorire la cultura del "diritto ai diritti": si propone di dare risposte semplici, anche se rigorose, ai dubbi e alle situazioni che potrebbero coinvolgere il cittadino...

Perchè "prevenire è meglio che curare"

GLI AUTORI:

Jean-Christophe Cataliotti

Avvocato, laureato in giurisprudenza presso l'Università degli studi di Bologna con la tesi "La tutela penale della privacy", è consulente legale del gruppo editoriale Unimedia e dell'Associazione nazionale "Europa dei Diritti".

Tiziano Motti

Presidente dell'Associazione nazionale "Europa dei Diritti" e del gruppo editoriale Unimedia. Azionista di maggioranza del quotidiano "Il Giornale di Reggio" e fondatore di diverse società operanti in campo pubblicitario e nella formazione sulla comunicazione. (www.tizianomotti.com)