

#01

INSTANT E-BOOK

Il Sole
24 ORE
L'Esperto risponde

Il meglio dei quesiti dell'Esperto risponde

13 aprile 2015 — Riservato ai lettori dell'Esperto risponde e agli abbonati del Sole 24 Ore

CONDOMINIO

le parti comuni



L'ESPERTO RISPONDE - LE PARTI COMUNI IN CONDOMINIO

Selezione di quesiti e risposte

RISPOSTE A CURA DI

Federico Ciaccafava e Raffaele Cusmai

IN COLLABORAZIONE CON

CONDOMINIO  www.condominio.ilsole24ore.com

ART DIRECTOR

Francesco Narracci

CREATIVE DIRECTOR

Adriano Attus

IMPAGINAZIONE E REALIZZAZIONE

Area pre-press Il Sole 24 Ore

L'ebook è stato chiuso in redazione il 10 aprile 2015

Direttore responsabile: Roberto Napoletano

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE S.p.A. - Via Monte Rosa, 91- 20149 Milano

Copyright Il Sole 24 ORE S.p.A.

Tutti i diritti sono riservati. È vietata la riproduzione dei contenuti presenti su questo prodotto.

La riforma riscrive le regole per l'uso delle parti comuni

di **Federico Ciaccafava**

Il condominio, o meglio, il «Condominio negli edifici» per utilizzare il termine impiegato dal legislatore del 1942, è fenomeno che non appartiene alla sola scienza e coscienza dell'operatore giuridico. La sua naturale configurazione sociale, la sua struttura a vocazione ontologicamente collettiva, lo isola rispetto agli altri istituti del diritto dei privati, immettendolo nel circuito, spesso conflittuale, delle umane relazioni. Di qui un interesse per la materia che non può dirsi limitato o circoscritto al giurista, sia esso l'avvocato, il giudice, il notaio o, oggi, secondo l'evoluzione della figura professionale, lo stesso amministratore del fabbricato. Il condominio, infatti, investe la stessa collettività urbanizzata, in quanto, tranne episodiche eccezioni, è lo stesso tessuto urbano che ne impone una conoscenza, costringendo inevitabilmente a doversi misurare con la sua disciplina giuridica.

L'essenza del condominio, la sua nota specificante, sono proprio quelle parti comuni che i condomini, riuniti in assemblea, quasi sempre attraverso la nomina di un amministratore, sono tenuti ad amministrare, essendo le stesse inscindibilmente connesse con le rispettive proprietà esclusive.

Con la legge di riforma della materia, varata alla fine del 2012, il legislatore ha elaborato una nozione più ampia ed articolata di «parti comuni» dell'edificio, il cui diritto di

condominio da parte dei partecipanti trova il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune.

In particolare, si precisa che, secondo disciplina in vigore sono ora espressamente inseriti nelle parti comuni:

- i pilastri e le travi portanti;
- le facciate degli edifici;
- i parcheggi;
- i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- gli impianti centralizzati:
 - per la ricezione radio tv,
 - per l'accesso a ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo.

Il nuovo testo si esprime poi in termini di oggetto di proprietà comune dei proprietari - anche se aventi diritto a godimento periodico - delle singole unità immobiliari e non più dei diversi piani o porzioni di piano dell'edificio, come indicato nell'originaria formulazione antecedente all'intervento di riforma. In tal senso si è inteso valorizzare in modo prevalente la configurazione della proprietà esclusiva negli edifici condominiali, così come si è affermato e diffuso negli anni successivi all'entrata in vigore del Codice civile fino agli attuali scenari.

Tra gli impianti che ricadono tra le parti comuni dell'edificio condominiale si definiscono diversamente, rispetto alla

formulazione abrogata, le seguenti diciture:

- impianti idrici e fognari (ex impianti per l'acqua);
- sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria (ex impianti per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili). Inoltre, il legislatore ha opportunamente precisato che gli impianti unitari rientrano tra le parti comuni solo fino al punto di utenza, fatte salve le normative di settore in materia di reti pubbliche.

A seguito dell'intervento di riforma, le parti comuni dell'edificio condominiale si prestano ad essere rappresentante secondo il seguente "quadro prospettico":

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

1) tutte le **parti dell'edificio necessarie all'uso comune**, quali:

- suolo su cui sorge l'edificio,
- le fondazioni,
- i muri maestri,
- i pilastri e le travi portanti,
- i tetti e i lastrici solari,
- le scale,
- i portoni di ingresso,
- i vestiboli,
- gli anditi,
- i portici,
- i cortili,
- le facciate

2) le **aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi in comune**, quali:

- la portineria, incluso l'alloggio del portiere,
- la lavanderia,
- gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le **opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune**, quali:

- gli ascensori,
- i pozzi,
- le cisterne,
- gli impianti idrici e fognari,
- i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione:
 - per il gas,
 - per l'energia elettrica,
 - per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria,
 - per la ricezione radiotelevisiva,
 - per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

La selezione di **quesiti e risposte** che viene proposta in questo e-book mira a offrire un quadro delle principali questioni che si agitano all'interno delle parti comuni dell'edificio condominiale. La tecnica impiegata è quella abituale della formulazione di un quesito, al quale segue poi la risposta, secondo una impostazione metodologica che muove dalla elaborazione di una questione per approdare alla prospettazione di una sua soluzione. Alcune domande e risposte sono poi state declinate valorizzando, in forma di fattispecie concrete, i materiali giurisprudenziali; i quali, nell'ambito della materia condominiale, complice anche una disciplina piuttosto scarna, rappresentano la risorsa più preziosa ai fini della soluzione delle incandescenti controversie, spesso animate da accenti di esasperata litigiosità che, neppure l'obbligatorietà del rito della tanta avversata mediazione civile, sembra essere in grado al momento di arginare del tutto.

L'Esperto risponde

CONDOMINIO

*le parti comuni
in 25 quesiti*

01

VILLETTE A SCHIERA E VIALI D'ACCESSO

In caso di più villette a schiera aventi in comune soltanto il viale di accesso, quale disciplina trova applicazione?

Per rispondere al quesito occorre muovere dal dato normativo: in particolare l'articolo 1117-bis del Codice civile, il quale ha fornito una definizione del supercondominio, stabilendo che le disposizioni in tema di condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 Cc.

Ne consegue che, non essendo inclusi i viali di accesso nel novero delle parti comuni così come definite dal citato art. 1117 Cc., troverà applicazione la disciplina dettata dal codice civile in materia di comunione in generale (articoli 1100 e seguenti Cc.).

02

LA MAGGIORANZA PER L'ANTENNA

Quale maggioranza risulta necessaria ai fini dell'installazione di un'infrastruttura porta antenne con relativa stazione radio base di un operatore di telefonia mobile?

In base al primo comma dell'art. 1120 Cc i condomini con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 Cc possono disporre, fra le altre, di tutte le innovazioni dirette anche al maggior rendimento delle cose comuni. Tuttavia, l'ultimo comma della medesima norma dispone che sono vietate le innovazioni che, per quanto qui interessa, alterino il decoro architettonico o rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. In tal caso, ai fini dell'innovazione, risulta necessa-

ria l'unanimità dei condomini e non già la mera maggioranza, seppur qualificata, di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. Il terzo comma dell'art. 1108 c.c., applicabile anche in materia di condominio in base al generale rinvio di cui all'art. 1139 c.c., dispone però che è necessario il consenso unanime di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni ultranovennali.

Secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione l'installazione di un'antenna di tal specie rappresenta in concreto la costituzione di un diritto reale sul fondo comune, per il quale l'art. 1108 c.c. richiede l'unanimità dei consensi (cfr. Cass. sent. n. 3865/93). In senso conforme si richiamano anche due sentenze della giurisprudenza di merito secondo cui l'installazione di una stazione radio base, che si possa qualificare quale un'innovazione, qualora determini una riduzione quantitativa dell'utilizzazione e del godimento anche di un solo condomino di una parte del bene condominiale o una modifica di destinazione funzionale della stessa, ovvero nel caso di trasformazione della parte comune in un'unità produttiva destinata a servire un'attività commerciale estranea al carattere residenziale dell'edificio, necessita dell'unanimità dei consensi dei condomini, in difetto della quale la delibera deve considerarsi nulla (cfr. Trib. Milano, sent. n. 12663 del 23.10.2002; Trib. Genova, sent. n. 1385 del 12.04.2006). Il consenso unanime sarebbe inoltre giustificato dal fatto che l'installazione di specie determinerebbe una riduzione del valore di mercato dell'edificio e delle singole unità che lo compongono (cfr. Trib. Bologna, ordinanza 8.03 del 28 giugno 2005).

03

I BALCONI AGGETTANTI E I «BENI COMUNI»

Nelle facciate degli edifici condominiali, è frequente la presenza di una particolare categoria di balconi, definiti balconi "aggettanti". Trattasi, in

particolare, di elementi accidentali rispetto alla struttura dell'edificio, nel senso che essi non svolgono alcuna funzione portante di sostegno o di necessaria copertura dello stesso. Premesso che essi appartengono al condomino proprietario dell'unità immobiliare di riferimento, esistono parti che sono comunque ritenute comuni a tutti i condomini?

Al quesito si è incaricata di dare risposta la Suprema Corte di Cassazione, che esaminando numerose fattispecie ha elaborato una serie di regole e principi che permettono di individuare il discrimine tra parti di proprietà esclusiva e parti ritenute comunque di proprietà comune, con conseguenti obblighi in termini di manutenzione e di risarcimento del danno in caso di pregiudizio arrecato ad altri condomini o terzi. A tale fine si è precisato in seno alla giurisprudenza di legittimità che esistono parti di essi ritenute comuni a tutti i condomini, le quali, assolvendo ad una funzione ornamentale dell'intero edificio ovvero afferendo a una struttura portante del fabbricato, sono assimilabili, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., alle parti comuni.

Si ritiene generalmente che sia per la concreta individuazione di tali elementi di proprietà comune insistenti sui balconi di proprietà individuale, sia per la determinazione della loro funzione precipua e del conseguente regime giuridico ad essi applicabile, non ci si possa avvalere di criteri generali ed astratti, risultando imprescindibile una indagine ed una valutazione legata alle peculiarità proprie di ogni singolo caso concreto. Tuttavia, sono stati comunque ritenuti dai giudici ben comuni: (i) i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale ed inferiore (frontalini, pilastri e parte sottostante della soletta) qualora si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole; (ii) la parte esterna dei parapetti, la fascia di coronamento (cornicione o marciapiano) e quella di rivestimento dei frontalini con relativi intradossi.

04

LA GIUSTA ALTEZZA DELLE RINGHIERE

L'amministratore può obbligare i condomini a regolarizzare l'altezza delle ringhiere a norma di legge?

In base a quanto stabilito dall'articolo 8.1.8 del Dm 14 giugno 1989, n. 236, il parapetto deve avere una altezza minima di 100 cm. ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro. In base a quanto previsto dal citato decreto, per gli edifici privati le norme ivi contenute trovano applicazione relativamente agli edifici di nuova costruzione e, qualora l'edificio risulti di costruzione antecedente all'entrata in vigore della norma, anche per questi ultimi nel caso in cui si effettuino opere di ristrutturazione. In base a quanto stabilito dall'art. 1135 Cc, l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente e, in tal ultimo caso, deve comunque riferirne nella prima assemblea. Invero, si rileva come l'organo decisionale del condominio vada comunque inquadrato nell'assemblea dei condomini, mentre l'amministratore può agire anche senza previa autorizzazione soltanto per quelle spese ritenute improrogabili tra le quali sembrerebbe non rientrare la spesa de qua, relativa all'innalzamento delle attuali ringhiere. Si rileva inoltre che eventuali norme locali possono anche prevedere delle norme più stringenti rispetto a quelle contenute nel decreto ministeriale citato e, pertanto, qualora l'assemblea intenda effettuare tali lavori, sembra opportuna una previa consultazione della relativa normativa edilizia comunale. Se risulta pur vero che l'amministratore non possa obbligare i condomini a regolarizzare l'altezza delle ringhiere di specie, si rileva però che secondo quanto recentemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, l'amministratore di condominio è tenuto, tramite i poteri e doveri di controllo che gli sono imputati dal codice civile e da precise disposizioni di leggi speciali, ad impedire che il mo-

do di essere dei beni condominiali provochi danni ai condomini o a terzi; sicché, egli si viene a trovare nella posizione di custode rispetto a tali beni e può, pertanto, rispondere di detti danni (Cfr. Cass. Civ. sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251).

Secondo una recente sentenza della Cassazione penale è stato affermato che l'amministratore non risponde penalmente dei danni al condominio e agli inquilini, salvo che non venga dimostrata la circostanza che la sua inerzia sia stata determinante ai fini dell'incidente (Cfr. Cassazione penale, sez. IV, sentenza 13 ottobre 2009, n. 39959). Si ritiene quindi opportuno che qualora l'assemblea non intenda adeguare l'altezza delle ringhiere alle norme di legge, l'amministratore sia comunque tenuto a prendere tutte le opportune precauzioni al fine di evitare una sua eventuale responsabilità omissiva, ovvero apponendo sulle ringhiere condominiali appositi avvisi o misure di sicurezza volte ad evitare possibili pericoli ai condomini e a terzi, nonché dare formale avviso a tutti i condomini dell'attuale situazione di irregolarità, di modo che non possa essere in un secondo momento invocata la sua eventuale responsabilità omissiva.

05

SE IL RISCALDAMENTO È RUMOROSO

Tizio e Mevia, comproprietari di una unità immobiliare sita nell'edificio del Condominio Alfa, informano l'amministratore Caio che l'impianto di riscaldamento condominiale produce immissioni sonore intollerabili. In particolare, i predetti condomini chiedono che Caio si adoperi per l'eliminazione del fastidioso disturbo. L'amministratore, tuttavia, pur ammettendo, a seguito di esperimento di una consulenza tecnica, che le immissioni sonore effettivamente superano la soglia di "normale tollerabilità", replica che non può in alcun modo adoperarsi per l'eliminazione delle propagazioni mo-

leste in quanto l'impianto termico risulta perfettamente conforme ed adeguato alla normativa vigente nonché regolarmente mantenuto a regola d'arte da personale tecnico qualificato. Tizio e Mevia decidono allora di rivolgersi ad un legale al fine di ottenere in giudizio la condanna del condominio a porre in essere tutti gli interventi necessari ad eliminare o almeno attutire entro i limiti di tolleranza i rumori prodotti dalla centrale termica con contestuale risarcimento dei danni materiali e morali derivatigli. Alla luce delle rispettive deduzioni delle parti, può dirsi fondata tale azione?

Sì, può dirsi fondata, come precisato anche dalla Suprema Corte di cassazione (Cass. civ., sez. II, sentenza 21 ottobre 2014, n. 23283) che ha affrontato la specifica questione. Infatti, in tema di condominio negli edifici, una volta accertato che le immissioni di rumore prodotte dall'impianto termico condominiale nelle unità immobiliari di alcuni condomini superano la normale tollerabilità ai sensi dell'art. 844 cod. civ., deve affermarsi la responsabilità del Condominio, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., con conseguente obbligo dello stesso al risarcimento dei danni patiti dai condomini lesi. A tal fine, è irrilevante la circostanza che l'impianto termico sia a norma e mantenuto a regola d'arte da personale tecnico qualificato, in quanto l'illiceità delle immissioni sonore che superano la normale tollerabilità è in se, quale che siano le cause che determinano la stessa immissione, dovendosi considerare che le immissioni moleste integrano, comunque, gli estremi di una attività vietata. In altri termini, l'accertamento del superamento della soglia di tollerabilità ex art. 844 cit., comporta nella liquidazione del danno da immissioni, sussistente in "re ipsa", l'esclusione di qualsiasi criterio di contemperamento di interessi contrastanti e di priorità dell'uso, in quanto venendo in considerazione, in tale ipotesi, unicamente l'illiceità del fatto generatore del danno arrecato a terzi, si rientra nello

schema dell'azione generale di risarcimento danni di cui all'art. 2043 cod. civ. e, specificamente, per quanto concerne il danno alla salute, nello schema del danno non patrimoniale risarcibile ai sensi dell'art. 2059 cod. civ.

06

ADDIO ALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

Quali sono le condizioni che consentono al condomino interessato di rinunciare all'impianto centralizzato di riscaldamento e di condizionamento?

La legge di riforma del condominio ha codificato principi e regole già enunciate dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione in sede di esame delle fattispecie sottoposte alla sua cognizione, trattandosi di casistica ad elevata conflittualità che non trovava, tranne espresse regole dettate dal regolamento di condominio, una disciplina positiva nel sistema del codice civile. In particolare il codice art. 1118 ultimo comma cod. civ., richiede il soddisfacimento di un duplice ordine di condizioni. Infatti, il condomino in tanto può rinunciare all'utilizzo del bene comune in quanto dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. La regola è applicabile, nel concorso delle medesime condizioni, anche all'impianto di condizionamento, ove presente nell'edificio.

07

LE SPESE DEL RISCALDAMENTO

Il condomino che, osservando le condizioni imposte dalla legge, abbia rinunciato all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento a quali spese è tenuto a concorrere?

L'art. 1117, n. 3, cod. civ. individua quale oggetto di proprietà comune anche l'impianto centralizzato di riscaldamento, salva la pos-

sibilità per il singolo condomino ex art. 1118, co. 4°, cod. civ. di rinunciare al relativo utilizzo purché dal distacco non derivi un notevole squilibrio di funzionamento o aggravio di spesa per gli altri condomini. Il condomino rinuziante rimane comunque tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la relativa manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

08

VIDEOSORVEGLIANZA IN ASSEMBLEA

La legge richiede una particolare maggioranza per deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza?

L'art. 1122 ter Cc, introdotto dalla riforma del condominio, dispone espressamente che le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse siano approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., ossia la maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio.

09

DIVIDERE LE SPESE DELL'IMPIANTO IDRICO

Come devono essere ripartite le spese per la manutenzione dell'impianto idrico condominiale?

In base a quanto stabilito dall'art. 1117 Cc, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, fra i quali rientrano espressamente anche gli impianti idrici e fognari, sono oggetto di proprietà comune, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo. Vi è tuttavia da evidenziare che, anche in seguito alla novella dell'art. 1117 c.c., il legisla-

tore ha mantenuto ferma la presunzione comune degli impianti, salvo diversamente risulti dal titolo, fino al punto di utenza, ovvero fino al punto in cui l'impianto comune si dirama nelle singole unità immobiliari (l'originario testo dell'art. 1117 c.c. disponeva fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini). Quanto alla ripartizione delle spese comuni, la norma di riferimento disposta dal Codice civile va rinvenuta nel successivo art. 1123, c. 1, in base alla quale le spese necessarie alla conservazione ed alla manutenzione dell'edificio, e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, fra i quali rientra il sistema idrico, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

In merito alle diramazioni dell'impianto idrico in corrispondenza dei singoli appartamenti, la Cassazione ha avuto modo di affermare che la presunzione di comunione dell'impianto idrico di un immobile in condominio (art. 1117, n. 3) non può estendersi a quella parte dell'impianto stesso ricompresa nell'ambito dell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva anche se questo sia allacciato a quello comune servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri condomini. (Cfr. Cass. civ., 23 luglio 1963, n. 2043). Ed ancora, con riferimento all'originario testo dell'art. 1117 c.c., la giurisprudenza ha affermato che l'ipotesi prevista dal n. 3 dell'art. 1117 può ricorrere anche nel caso di impianti (nella specie, di riscaldamento o di erogazione di acqua) installati in locali o spazi che, in virtù del titolo, siano di pertinenza esclusiva di uno dei condomini, purché concorra il nesso oggettivo di accessibilità, in dipendenza della destinazione degli impianti stessi al servizio dell'intero edificio; se esula questo estremo e si tratta di installazioni che formano parte integrante del cespite di proprietà esclusiva in cui sono poste, il diritto all'uso di esse da parte

degli altri partecipanti al condominio potrebbe sussistere soltanto in funzione di un titolo che, neutralizzando le conseguenze giuridiche che, di regola, dovrebbero derivare dal principio dell'accessione (art. 934) e dal rapporto pertinenziale (artt. 817 e 818), costituisca in relazione a tali opere un "condominio superficiale" o assoggetti a servitù parte dell'immobile in cui si trovano. (Cfr. Cass. civ., 23 aprile 1960, n. 913).

Anche la giurisprudenza di merito ha affermato che le riparazioni alle tubature effettuate all'interno degli appartamenti sono a carico dei rispettivi proprietari (Cfr. Trib. civ. Milano, 26 giugno 1970). Ed ancora e più chiaramente è stato affermato che "l'impianto idrico condominiale svolge una funzione comune, generale ed è una tipica struttura condominiale, anche se realizzato con un fascio di tubi distinti invece che con una condotta collettiva unica, fino all'ingresso nella singola unità immobiliare privata, dove cioè il tubo passa al servizio esclusivo della porzione di proprietà individuale: fino a quel punto l'impianto è di proprietà del condominio che infatti può modificarne il percorso, la consistenza e il servizio, frazionandolo, unificandolo, allacciandovi derivazioni, o apportando altre variazioni di interesse comune, naturalmente assicurandone la funzione a tutti i condomini (Cfr. Trib. civ. Roma, 17 marzo 1988, n. 4112).

In linea generale e salvo risulti diversamente dal titolo, le spese per la manutenzione dell'impianto idrico devono essere pertanto sostenute da tutti i condomini in base a quanto disposto dal primo comma dell'art. 1123 c.c., sino al punto di utenza.

10

IL RIMBORSO PER IL PORTONE

Un singolo condomino, di sua iniziativa, decide di sostituire la serratura difettosa del portone di ingresso, consegnando le nuove chiavi a tutti i condomini. Nel sostenere la spesa omette

di ottenere la previa autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea. Ha diritto al rimborso?

Ai sensi dell'art. 1134 Cc., il diritto al rimborso, in difetto di una previa autorizzazione da parte dei soggetti legittimati a disporre del potere di spesa, compete al condomino solo se egli riesca a provare l'urgenza della stessa. In giurisprudenza si è precisato che il requisito dell'urgenza esige che il condomino, per veder riconosciuto ed affermato il suo diritto al rimborso, dimostri effettivamente che l'opera da realizzare rivestiva caratteri tali da rendere impossibile la formazione della volontà condominiale secondo l'iter ordinario. Viene ritenuta parimenti 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 condomino che chiede il rimborso, il quale è tenuto a dimostrare la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

Nel caso descritto, il diritto al rimborso sarà agganciato alla prova dell'urgenza della spesa così come sopra rappresentata.

11

SE IL CORTILE DIVENTA PARCHEGGIO

Al fine di soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea dei condomini può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, ad esempio, un'area cortilizia del fabbricato che, in seguito al mutamento d'uso, viene adibita a parcheggio dei veicoli del condomini.

L'amministratore, in tale ipotesi, è tenuto ad inserire a verbale della deliberazione una espressa dichiarazione?

Sì, la legge prevede infatti che la deliberazione di mutamento di destinazione d'uso debba contenere una dichiarazione espressa di effettuazione degli adempimenti stabiliti dall'art. 1117-ter cod. civ. In particolare, trattasi di adempimenti relativi al contenuto e alle forme dell'avviso di convocazione - stabiliti dalla citata norma. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi "nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati" e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, inoltre, deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. Tale dichiarazione dovrà essere inserita nel verbale a cura dell'amministratore e la sua mancanza, in difetto di diversa previsione, può costituire causa di invalidità della delibera.

12

IL PORTICO CONDOMINIALE

Il portico di un edificio condominiale versa in uno stato di degrado e disfacimento con possibile nocimento per i condomini e i terzi. Tale circostanza legittima l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria senza autorizzazione assembleare? In caso di risposta affermativa, entro quali limiti?

Ai sensi dell'art. 1135, comma 2, cod. civ. «l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea». La norma codicistica contiene al contempo una regola ed una eccezione che deroga alla regola medesima. La regola impone all'amministratore un divieto: quello di ordinare "lavori di manutenzione straordinaria", in quanto

le opere ed i lavori di manutenzione straordinaria rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini la quale deve sempre autorizzarne l'esecuzione mediante apposita delibera. L'eccezione è invece costituita dal carattere di urgenza che può sollecitare l'esecuzione di tali lavori: in tale ipotesi, l'amministratore, se da un lato ha il potere di ordinare l'esecuzione senza previa autorizzazione assembleare, dall'altro ha poi il dovere di riferirne nella prima riunione dell'assemblea condominiale.

È opportuno precisare, tuttavia, che come autorevole dottrina ha posto in evidenza l'intervento dell'amministratore deve essere limitato e circoscritto al compimento dei lavori strettamente necessari, tali da imporre l'esercizio immediato di un potere - come anticipato - spettante in realtà all'assemblea dei condomini. Una volta realizzato l'intervento, necessario nell'interesse dei condomini ad evitare il pericolo di un maggior danno, o la prevenzione di un possibile illecito commesso a danno di terzi, cade il presupposto dell'urgenza che giustifica il potere sostitutivo attribuito dalla legge in via d'eccezione all'amministratore. Quest'ultimo è allora obbligato a riferire all'assemblea che, nella prima seduta, provvederà a deliberare sulla continuazione dei lavori. [Cianci, A.G. 2007]. Nel caso specifico, l'intervento dell'amministratore in difetto di autorizzazione assembleare dovrà essere circoscritto ad attività volte a mettere in sicurezza il portico rinviando poi la conclusione e la relativa esecuzione dell'appalto al deliberato assembleare.

13

LA RECINZIONE DEL GIARDINO

In un edificio condominiale, l'assemblea dei condomini, decide di realizzare una recinzione della zona verde comune al fine di evitare un indiscriminato calpestio dell'area. La relativa delibera assembleare deve essere adottata con una maggioranza qualifi-

cata - trattandosi di innovazione - oppure può essere assunta anche a maggioranza semplice?

Al quesito ha dato risposta una recentissima sentenza della Corte di Cassazione (Cass. civ., sez. II, sentenza 5 marzo 2015, n. 4508). A giudizio del supremo collegio, la recinzione della zona verde comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, deliberata dall'assemblea dei condomini a difesa della proprietà condominiale, non è suscettibile di inquadramento in un'ipotesi di innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata ad una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa. Tale intervento configura, invece, un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrando negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore. Tanto premesso, per rispondere al quesito, ne consegue che l'adozione della delibera in questione non necessita della maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, cod. civ., cioè, di una maggioranza qualificata, ma di una maggioranza semplice. Il principio espresso dalla Cassazione conferma una risalente arresto degli anni settanta (Cass. civ., sez. II, sentenza 21 settembre 1977, n. 4035).

14

LA CHIUSURA DEI CANCELLI CARRAI

L'assemblea dei condomini approva a maggioranza una delibera con la quale dispone la chiusura, anche diurna, dei cancelli carrai di accesso alle aree comuni facenti parte del complesso immobiliare con contestuale consegna dei relativi telecomandi di apertura in favore di tutti i condomini. Il condomino Tizio, in quanto titolare, sin dalla costruzione, di una attività commerciale di autofficina ritiene l'adozione della delibera lui grave-

mente pregiudizievole. In particolare, lamenta l'impossibilità di libero accesso da parte dei clienti con le autovetture da riparare, nonché degli stessi fornitori e dei carri attrezzi. Osserva, inoltre, che la chiusura, oltre che nelle ore notturne, anche in quelle diurne del passaggio ovvero della sosta dei veicoli estranei al condominio costituisce una consistente limitazione peggiorativa della sua attività economica, come tale non rientrando nella competenza dell'assemblea, incidendo sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni e sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini. Tanto premesso, invita l'amministrazione Mevio ad attivarsi affinché l'assemblea deliberi senza indugio la revoca della delibera assunta a maggioranza, pena l'impugnazione della stessa in quanto affetta da nullità per contrasto con una norma imperativa. Tale pretesa può dirsi legittima?

No, non può dirsi legittima come confermato da una recente decisione della cassazione (Cass. civ., sez. II, sentenza 23 febbraio 2015, n. 3509) che ha scrutinato un caso analogo a quello esposto.

Innanzitutto, occorre premettere che le deliberazioni assembleari condominiali - assunte con le necessarie maggioranze di legge - ben possono limitare l'uso delle parti comuni. In secondo luogo, inconferente è nella fattispecie il richiamo alla disciplina delle innovazioni vietate, in quanto, secondo quanto affermato in giurisprudenza, per innovazione in senso tecnico-giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. 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 mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la

consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. Ora, nella specie, i lavori deliberati dall'assemblea dei condomini in quanto riguardanti l'apposizione, all'ingresso dell'area condominiale, di due cancelli per il transito pedonale e per il passaggio veicolare, non possono ricondursi al concetto di innovazioni come qualificate a norma dell'art. 1120 cod. civ., non comportando alcun mutamento di destinazione delle zone condominiali ed essendo, anzi, dirette a disciplinare, in senso migliorativo, l'uso della cosa comune impedendo a terzi estranei l'indiscriminato accesso al condominio, soprattutto considerando che in uno dei fabbricati esiste proprio l'attività commerciale svolta da Tizio, con conseguente possibilità di un transito continuo dei veicoli estranei alla collettività condominiale.

Al caso descritto va dunque applicato il principio secondo cui, in tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche in funzione di impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione. Da ciò consegue che non è necessaria la maggioranza qualificata ovvero l'unanimità dei consensi per la legittimità di una delibera assembleare condominiale avente tale oggetto, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune consistente nel non consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso alle aree condominiali delimitate dai cancelli.

15

LA MAGGIORANZA PER LA PORTINERIA

Quale maggioranza occorre per l'autorizzazione dell'affitto e del subaffitto del locale precedentemente adibito a portineria?

In base all'art. 1108, terzo comma, c.c., applicabile al condominio in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 c.c., per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore ai nove anni è necessario il consenso di tutti i condomini. Nel caso in cui il Condominio intenda locare un bene comune precedentemente adibito ad una diversa destinazione, erano sorti due orientamenti in merito, ovvero l'uno secondo cui tale eventualità andrebbe ricondotta ad un'innovazione ex art. 1120 c.c., ed un altro che riteneva invece sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136, secondo comma, c.c.

Secondo l'orientamento della Corte di legittimità, si evidenzia però come, in tema di condominio, costituisce innovazione ex art. 1120 c.c. non ogni modificazione della cosa comune ma soltanto quella che alteri l'identità 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 differente consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere (cfr. Cass., sentenze n. 2470/1997 e 3549/1989). La locazione per uso abitativo dell'appartamento condominiale in precedenza concesso ad un condomino per uso deposito non realizza un mutamento di destinazione nei termini sopra precisati ma soltanto una diversa utilizzazione che l'assemblea dei condomini può deliberare con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136, c.c. (cfr. Cass. sent. n. 8622/98). Qualora un locale comu-

ne risulti già da alcuni anni locato a terzi, salvo la limitazione di non stipulare una locazione ultranovennale ex art. 1108 c.c., la decisione di porre in essere una nuova locazione rientra negli atti di ordinaria amministrazione ai cui fini risulta necessaria la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. Si rileva inoltre come ex art. 1594 c.c., salvo patto contrario, il conduttore ha facoltà di sublocare il bene locatogli.

16

LE AFFISSIONI IN BACHECA

Sussistono obblighi di affissione che, attraverso il supporto materiale della bacheca condominiale, riguardano le parti comuni?

Gli obblighi di affissione riguardano due specifici ambiti normativi: da un lato, la disciplina della modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-ter cod. civ.); dall'altro, il regime degli obblighi posti a carico della persona che assume l'incarico di amministratore (art. 1129 cod. civ.). Per quanto riguarda la prima ipotesi, che è quella che ci interessa, si ricorda che, per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea dei condomini può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Ora, ricorrendo tale ipotesi, tra i vari adempimenti, il codice ne impone anche uno specifico di tipo formale-procedurale. Infatti, l'avviso di convocazione assembleare deve essere affisso: "...nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.. "(requisito spaziale).

Ora tale requisito spaziale, espressamente previsto dal legislatore, si presta ad essere integrato dalla presenza e dall'utilizzo proprio di una bacheca condominiale. Infatti l'avviso di convocazione assembleare ben può essere esposto nella bacheca condominiale presente nei locali, negli spazi, nei luoghi previsti dalla legge. In tale prospettiva,

la bacheca condominiale funge quindi da dispositivo funzionale all'assolvimento, da parte dell'amministratore, del peculiare obbligo informativo.

17 QUOTE PER LE PORTE TAGLIAFUOCO

Come devono essere ripartite le spese per l'installazione di porte «REI»?

L'art. 1123, secondo comma c.c. dispone che le spese relative alla conservazione ed al godimento delle parti comuni che siano destinate a servire i condomini in misura diversa debbono essere ripartite, salvo diversa convenzione, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Secondo quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità, la circostanza che attraverso determinate spese attinenti a delle parti comuni si adempia, attraverso le opere poste in essere (quali porte tagliafuoco ed impianto di ventilazione), ad una funzione di prevenzione di eventi, ovvero un incendio, che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale, non comporta automaticamente l'addebitabilità della spesa a tutti i condomini in base al disposto del primo comma dell'art. 1123 c.c. Invero, il criterio di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c. è complesso e si articola su due principi, ovvero quello del valore della quota previsto dal 1° c., dell'art. 1123 c.c., relativamente alle spese sulla cosa comune che sia destinata a servire ugualmente ed indistintamente tutti i condomini e quello dell'uso previsto dal secondo comma della stessa norma relativamente a spese su una cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa. Sulla base del secondo principio sopra richiamato, l'obbligo di contribuzione alle spese si fonda sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune. Di conseguenza, qualora la cosa comune oggetto di intervento non possa in alcun mo-

do servire ad uno o più condomini, non sussiste l'obbligo di questi ultimi alla contribuzione delle spese (cfr. Cass. civ. Sez. II, 22-06-1995, n. 7077; Cass. n. 5179 del 1992). Ciò posto, si rileva come le spese relative all'installazione di una porta REI da posizionare tra l'autorimessa ed il corpo scale debba essere sopportata da tutti i condomini che siano anche proprietari di un box e/o di un posto auto nell'autorimessa cui si accede tramite la porta in questione. Qualora invece, per la particolare conformazione dell'edificio, l'accesso al corpo scale sia possibile tramite più porte autonome e private la spesa per l'installazione di ogni singola porta REI deve essere generalmente sostenuta, salvo diversa convenzione, dai rispettivi proprietari.

18 CHI PAGA IL TETTO DANNEGGIATO

Come vanno ripartite le spese per i danni subiti a causa di eventi atmosferici ad una sola porzione del tetto?

In base all'art. 1117 c.c. il tetto rientra, salvo diversamente risulti dal titolo, fra le parti comuni del condominio. Per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni il primo comma dell'art. 1123 c.c. dispone che le stesse debbono essere distribuite fra tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà. Tuttavia, il terzo ed ultimo comma dell'art. 1123 c.c. dispone che qualora in un edificio siano presenti più opere, lastrici solari, od impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato le spese relative allo loro manutenzione vanno poste a carico dei soli condomini che ne traggono utilità. Qualora pertanto in un dato edificio siano presenti più tetti, ovvero più strutture che fungano da copertura soltanto ad alcune aree del fabbricato condominiale, salvo diversamente sia disposto dal regolamento di

condominio, le relative spese di manutenzione di ogni singola opera edile devono essere ripartite fra i condomini la cui singola struttura funge da copertura.

Secondo quanto affermato dalla giurisprudenza di merito nella ripartizione delle spese di riparazione del tetto condominiale deve essere applicato il principio della funzione di copertura e, pertanto, non devono partecipare in alcun modo alle spese i condomini che, per la particolare conformazione del condominio, non risultino coperti dal tetto (cfr. Trib. Bologna, 11/05/1995).

In conclusione, qualora per la particolare conformazione edile il tetto possa considerarsi un unico elemento strutturale, ovvero non possa essere astrattamente suddiviso in più porzioni di copertura (più tetti), le spese per la sua manutenzione debbono essere sostenute da tutti i condomini in base ai rispettivi millesimi di proprietà. Diversamente, ovvero qualora la struttura materiale del tetto sia tale da poterlo suddividere in due o più aree di copertura autonome, la spesa per la manutenzione di ogni singola area deve essere ripartita fra i soli condomini cui la struttura funge da copertura.

19 LE REGOLE PER LE «GRONDE»

Come sono considerate nel regime del condominio degli edifici, le «gronde» del tetto dell'edificio condominiale?

Come ha ribadito di recente dalla Suprema Corte di Cassazione (cfr., Cassazione civile, sez. II, sentenza 22/12/2014, n. 27154), salvo che il contrario risulti espressamente dal titolo, le gronde, i doccioni e i "canali di scarico" delle acque meteoriche del tetto di uno stabile condominiale costituiscono bene comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., atteso che svolgono una funzione necessaria

all'uso comune e servono all'uso e al godimento comune, ancorché la funzione di copertura dell'edificio sia espletata da un terrazzo di proprietà esclusiva.

20 LA RIPARAZIONE DELLA TERRAZZA

Secondo quale criterio legale devono ripartirsi le spese di riparazione di una terrazza a livello di proprietà individuale di un condomino?

Secondo il costante indirizzo assunto in tema dalla giurisprudenza di legittimità, la terrazza a livello di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, oltre a costituire estensione ed integrazione dell'appartamento cui è annessa in via di complemento, assume strutturalmente nei confronti degli appartamenti sottostanti alla stessa funzione meramente sussidiaria di copertura rivestita dal lastrico solare posto alla sommità dell'edificio. In ragione dell'utilità arrecata ai condomini si giustifica che alla manutenzione della terrazza a livello siano tenuti tutti i condomini cui la terrazza funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficiale o titolare del diritto di uso esclusivo secondo le proporzioni imposte dall'art. 1126 cod. civ. a mente del quale "...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.

21 NON SI RINUNCIA ALLE PARTI COMUNI

Un condomino, al fine di sottrarsi al pagamento delle spese di conserva-

zione delle parti comuni dell'edificio condominiale, dichiara di volervi rinunciare. È ammissibile una tale rinuncia?

La risposta è negativa, incontrando la predetta rinuncia, un limite inderogabile nel disposto dell'art. 1118 comma 2, cod. civ. Trattasi di un divieto assoluto inderogabile anche da una diversa previsione contenuta nel regolamento condominiale stante la natura imperativa della disposizione figurando la medesima tra le norme che l'art. 1138 comma 4 cod. civ. considera inderogabili da parte dei regolanti condominiali.

22

LA SEDE COMPETENTE NELLE LITI

Tizio e Caio, comproprietari di un immobile facente parte del Condominio Alfa, sito in Milano, lamentano danni al loro bene dovuti ad infiltrazioni idriche provenienti dalla sovrastante proprietà della condolina Mevia. Decidono allora di convenire quest'ultima, residente in Roma, dinanzi al foro capitolino affinché, previo accertamento della sua responsabilità nella causazione dell'evento dannoso, sia condannata al risarcimento dei danni patiti. Nel giudizio, Mevia, declina ogni responsabilità e, debitamente autorizzata, decide di chiamare in giudizio il Condominio Alfa, ritenendo che i danni lamentati dagli attori siano da ascrivere ad una ostruzione delle condutture condominiali. Il Condominio Alfa, nel costituirsi in giudizio in persona del suo amministratore Sempronio, eccepisce in primo luogo l'incompetenza per territorio del tribunale adito ai sensi dell'art. 23 cod. proc. civ., indicando come competente il Tribunale di

Milano. Tanto premesso, può dirsi fondata tale eccezione?

Si, è fondata come ha precisato anche la Suprema Corte di cassazione (Cass. civ. sez. VI, ordinanza 12 gennaio 2015, n. 180). Infatti, qualunque controversia possa insorgere in ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio è una controversia "tra condomini" la cui cognizione "ratione loci", ai sensi dell'art. 23 cod. proc. civ., spetta esclusivamente e senza alternative al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi. Infatti, la sfera di applicazione dell'art. 23 cod. proc. civ. non può ritenersi limitata alle liti tra singoli condomini attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse, con esclusione delle controversie attinenti ai diritti di obbligazione, urtando tale limitazione contro il decisivo rilievo che, ove per "cause tra condomini", ex citato art. 23 cod. proc. civ. dovessero intendersi solo le cause a carattere reale, non si comprenderebbe la necessità della norma in parola con riferimento al condominio, visto che già l'art. 21 cod. proc. civ. prevede, quale foro speciale per le cause relative ai diritti immobiliari, quello del luogo ove è posto l'immobile. Ne consegue che rientra nel campo di applicazione dell'art. 23 cod. proc. civ. la causa promossa da un condomino per ottenere la condanna di altro condomino al risarcimento del danno da infiltrazioni idriche provenienti dall'appartamento sovrastante, come pure la domanda con cui il convenuto, sul presupposto della provenienza dei lamentati danni da parti comuni dell'edificio, tenda a riversare sul Condominio ogni responsabilità.

23

LE COPERTURE DEL PLATEATICO

Il condominio può richiedere la rimozione di strutture di copertura installate

te sul plateatico comune da parte del titolare di un'attività commerciale o, in alternativa, richiedere l'aggiornamento dei millesimi di proprietà?

Ex art. 1117 c.c., salvo non risulti diversamente dal titolo, si presumono comuni tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, fra cui rientra anche il plateatico, indipendentemente dalla circostanza che dette parti siano in uso esclusivo ad un solo condomino. Qualora ne sussistano i presupposti, deve peraltro considerarsi la possibilità che il titolare dell'attività commerciale che ha ottenuto l'autorizzazione da parte del Comune all'installazione di strutture fisse sul plateatico possa avere nel frattempo usucapito il bene "originariamente" comune in quanto, ex art. 1158 c.c., la proprietà di beni immobili può anche essere conseguita in virtù del possesso continuato per vent'anni. Affinché maturino gli effetti dell'istituto de quo è necessario il possesso ininterrotto e la sussistenza del c.d. animus possidendi, ovvero un'attività od un comportamento tali sul bene da parte del possessore riconducibili all'esercizio del diritto di proprietà. Nel caso in cui non sussistano i presupposti ai fini dell'usucapione di detta area condominiale, si ritiene invece che i condomini possano richiedere, in ragione delle maggioranze previste per legge, la rimozione delle opere installate sul plateatico, salvo che tale possibilità sia stata esclusa, anche temporalmente, dalla delibera con la quale detto uso esclusivo è stato originariamente concesso. Nel caso invece in cui il bene risulti essere già stato usucapito i condomini potranno richiedere l'aggiornamento delle tabelle millesimali in ragione delle nuove risultanze delle rispettive aree di proprietà.

raccolta delle acque piovane presenti su un lastrico solare?

Salvo risulti diversamente dal titolo rientrano fra le parti comuni dell'edificio, alla cui contribuzione per la relativa manutenzione sono tenuti tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, anche gli impianti idrici e fognari. Ciò posto, seppur un tombino di raccolta delle acque piovane risulta concretamente collocato su di un lastrico solare, si deve però al contempo tenere ben presente la sua precipua funzione, ovvero quella della raccolta delle acque piovane a salvaguardia della stabilità dell'intero edificio. Tale singolo tratto di raccolta delle acque piovane va infatti ricondotto al più complesso reticolo di tubazioni e fognature posto a servizio dell'intero edificio condominiale. Secondo quanto infatti recentemente affermato dalla Suprema Corte di Cassazione "in tema di condominio negli edifici le parti dell'edificio - muri e tetti (art. 1117 c.c., n. 1) - ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 c.c., n. 3) - deputati a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le spese per la cui conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., e non rientrano, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (art. 1123 c.c., commi 1 e 2)" (Cass. n. 11423 del 1990; Cass. n. 4403 del 1999) (cfr. Cass. civ. Sez. II, Sent., 03-01-2013, n. 64).

24

IL TOMBINO DEL LASTRICO SOLARE

Come devono essere ripartite le spese di manutenzione di un tombino di

25

I DOCUMENTI DELL'ASCENSORE

Quali azioni può intraprendere l'amministratore in seguito al rifiuto della consegna della documentazione fiscale

le relativa all'ascensore al fine di permettere la fruizione anche agli altri condomini?

L'art. 1129, ottavo comma, c.c. dispone espressamente che l'amministratore alla cessazione dell'incarico è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi. La ratio di tale norma va individuata nella circostanza che la documentazione inerente alla sua gestione, riferibile sia al rapporto con i condomini che allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio condominiale che l'amministratore deve conservare ex art. 1130, n. 8), c.c., è di proprietà del condominio e non dell'amministratore, che ne risulta essere semplicemente il custode. Secondo quanto affermato dalla giurisprudenza di merito, l'amministratore revocato deve far pervenire tempestivamente e spontaneamente tutta la documentazione in suo possesso al nuovo amministratore (Cfr. Trib. Milano Sez. V, 24.01.2008).

L'inottemperanza di tale obbligo, previsto per legge, legittima pertanto il nuovo amministratore ad agire in giudizio, in qualità di nuovo rappresentante del condominio, al fine di ottenere la condanna dell'amministratore uscente alla esecuzione di un'obbligazione specifica, ovvero la consegna di tutta la documentazione di proprietà del condominio nonché, qualora sussistano le circostanze, l'ulteriore azione di risarcimento del danno. Qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 633 c.p.c., il nuovo amministratore potrebbe richiedere al giudice nei confronti del vecchio amministratore e dei condomini che attualmente utilizzano l'ascen-

sore anch'essi in possesso dei documenti richiesti, una ingiunzione di consegna.

Si rileva inoltre una recente pronuncia della giurisprudenza di merito con la quale è stato affermato che lo strumento del provvedimento d'urgenza si configura, ancor più del ricorso per decreto ingiuntivo, come più idoneo a scongiurare il verificarsi di gravi pregiudizi e/o danni al condominio che possono essere diversi da quelli strettamente economici o gestionali (Cfr. Trib. Bari 17.03. 2010 n. 967). Invero, in merito alla positiva esperibilità del ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c., si rileva come in una recente ordinanza la giurisprudenza di merito, accogliendo il ricorso d'urgenza proposto dal Condominio, abbia avuto modo di affermare come anche in relazione alle incombenze dell'amministrazione di un condominio, la mancanza di disponibilità da parte dell'amministratore della documentazione necessaria può determinare per il condominio e per ciascun condomino un grave pregiudizio non agevolmente commisurabile né dunque facilmente riparabile, se non altro per la possibilità che essa determini una situazione di impasse durevole nel tempo e non facilmente superabile (Cfr. Tribunale di Reggio Calabria, sez. II, Ordinanza del 4.11.2013).

In linea generale, in base alla disamina della concreta documentazione in possesso del nuovo amministratore, si ritiene esperibile onde ottenere la consegna della documentazione mancante un ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. od un ricorso d'ingiunzione ex art. 633 c.p.c. Laddove invece, per le circostanze del caso concreto, non risulti esperibile alcuna delle due possibilità anzidette, si evidenzia la possibilità di un'azione sommaria di cognizione di cui all'art. 702 bis, c.p.c.

I prodotti del Sole



CONDOMINIO24

È lo strumento di lavoro pensato per rispondere alle esigenze di informazione, gestione operativa e approfondimento di amministratori di condominio, agenti e società immobiliari.

CONDOMINIO24 offre un quadro completo, chiaro e aggiornato della disciplina vigente in materia di condominio, contratti immobiliari, stime e perizie, catasto, mercato immobiliare proprietà e diritti reali e di tutte le tematiche attinenti al mondo immobiliare.

La banca dati offre all'utente strumenti operativi, casi pratici, come fare per, formulari, percorsi guidati, pareri dell'esperto, software per il calcolo delle tabelle millesimali.

www.condominio.ilsole24ore.com



CONSULENTE IMMOBILIARE

Il quindicinale che consente di muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia. Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, stime e perizie, procedure edilizie; sono solo alcuni degli argomenti che verranno affrontati con il duplice scopo di tenere aggiornato il lettore sull'evoluzione normativa delle rispettive materie e di fare il punto, con logica di sintesi e semplificazione, sui temi maggiormente complessi.

www.tecnici24.ilsole24ore.com



UNA COLLANA PER LA CASA

In edicola con il Sole 24 Ore «Casa - Tutte le informazioni per la corretta gestione dell'immobile»: una collana in 8 volumi per assicurare ai privati cittadini e ai professionisti la piena padronanza della materia immobiliare - comprare, vendere, affittare, intermediare, gestire, risparmiare - e offrire un quadro completo e aggiornato di un complesso di norme oggetto di profonde e continue modifiche. Dal 14 aprile disponibile il 6° volume: Condominio: La guida per amministratori e condòmini

www.shopping24.ilsole24ore.com