

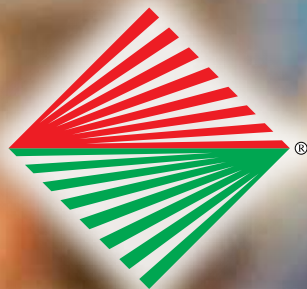
7 marzo
2019



ANACI
BAVENO
2019

*"LA TRADIZIONE DI STRESA
CONTINUA A BAVENO"*

dalle 14.30 alle 18.30



ANACI

TESI A CONFRONTO - I TESTI

DIBATTITO GIURIDICO TRA I COMPONENTI
DEI CENTRI STUDI LOCALI ANACI

I CASO

4 IL CRITERIO DELLA RIPARTIZIONE DEL LASTRICO SOLARE

Introduzione del caso:

Andrea Garbo

Moderatore:

Gian Vincenzo Tortorici

5 *Tesi:*

Avv. Elena Duca

9 *Antitesi:*

Avv. Luca Saccomani

II CASO

13 LA NOMINA DI AMMINISTRATORE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Introduzione del caso:

Andrea Garbo

Moderatore:

Marina Figini

14 *Tesi:*

Avv. Alessandro Colombo

17 *Antitesi:*

Avv. Francesca Morgante

III CASO

21 ASCENSORE INSTALLATO DA UN SINGOLO CONDOMINO

Introduzione del caso:

Andrea Garbo

Moderatore:

Edoardo Riccio

22 *Tesi:*

Avv. Daniela Folli

26 *Antitesi:*

Avv. Enrico Sinatra

31 CODICE CIVILE Libro Terzo Della proprietà

Titolo VII - Della comunione / Capo II - Del condominio negli edifici

45 Disposizioni di attuazione del codice civile

PREMESSA

Saluti

Introduzione

- Presidente Nazionale
- Direttore del CSN

Scopo

Il Centro Studi Nazionale, in occasione del VII Convegno Giuridico ANACI del 8 marzo 2019, vuole stimolare un dibattito su alcuni aspetti pratici ed attuali coinvolgendo i Centri Studi Locali in modo che l'annuale evento di Stresa, che quest'anno si tiene a Baveno (5 km più a nord), sia un momento dell'intera associazione ad ogni suo livello.

Partecipanti ai lavori

All'evento potranno partecipare come uditori tutti gli Associati ANACI.

I Componenti dei Centri Studi Locali, i cui nominativi e curricula siano già stati trasmessi alla Sede Nazionale, potranno intervenire al dibattito unitamente ai Direttori dei Centri Studi Locali in rappresentanza degli Amministratori.

Format

Il Centro Studi Nazionale ha individuato 3 argomenti.

Per ciascuno di essi un relatore sostiene una tesi. Subito dopo altro relatore sostiene tesi completamente opposta. Quanto contenuto negli scritti non necessariamente deve coincidere con le convinzioni di chi scrive. Lo scopo, infatti, è di porre in discussione due punti di vista, l'uno contrapposto all'altro.

A ciascun relatore viene assegnato un tempo di 10/15 minuti per l'esposizione in sala.

Successivamente all'esposizione inizia il dibattito.

A coloro che si iscrivono a parlare viene concesso un tempo di 5 minuti.

Ciascun momento di confronto viene moderato da un componente del Centro Studi Nazionale il quale non entra nel merito della trattazione.

Documenti

Tesi e antitesi sono stati inviati ai Presidenti Regionali e Provinciali, in modo che questi possano, a loro volta, farli avere ai componenti dei Centri Studi Locali.

Gli interventi in sede di evento e successivi all'esposizione della tesi e antitesi, non devono essere inviati preventivamente.



IL CRITERIO DELLA RIPARTIZIONE DEL LASTRICO SOLARE

Introduzione del caso:

Andrea Garbo

Moderatore:

Gian Vincenzo Tortorici

Tesi:

Avv. Elena Duca

Antitesi:

Avv. Luca Saccomani

CASO

In caso di unità immobiliare coperta in proiezione, ma non per la totalità, dal lastrico solare o dalla terrazza a livello, si chiede come il proprietario debba contribuire:

- in riferimento alla quota da ripartire per 2/3
- per la conservazione del tetto che copre la restante parte dell'unità immobiliare

Avv. Elena Duca - Iscritta all'Ordine degli Avvocati di Ancona

Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia costituita da un lastrico attribuito in uso esclusivo ad un singolo condomino (o ad alcuni condomini), l'art. 1126 c.c. dispone che il titolare di tale uso debba sostenere 1/3 della spesa inerente la manutenzione/conservazione di detto bene, mentre i proprietari delle unità immobiliari sottostanti, che ricevono copertura da tale lastrico, siano tenuti a farsi carico dei restanti 2/3 della suddetta spesa. Come è noto, l'art. 1126 c.c. è derogabile, conseguentemente i soggetti chiamati a partecipare ai suddetti costi potranno stabilire convenzionalmente (con consenso unanime di tutti i medesimi proprietari aventi diritto) di suddividere le spese in questione in modo difforme rispetto al criterio di ripartizione legale dettato da tale norma. Qualora il lastrico ad uso esclusivo funga da copertura solo di alcune unità immobiliari, unicamente i rispettivi proprietari delle stesse (e non anche gli altri condomini) concorreranno ai 2/3 della spesa. Tra questi, vi potrebbe essere anche l'utente esclusivo della copertura, qualora possieda un'unità sottostante la verticale del lastrico.

Al di là di ciò, la norma in esame ha dato luogo a problemi interpretativi nella parte in cui afferma che tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico serve, partecipano ai 2/3 delle spese di riparazione o ricostruzione dello stesso "in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Se è chiaro che si debba far riferimento ai valori millesimali, non è altrettanto pacifico come tali valori millesimali vadano "determinati".

Nessun problema sicuramente si pone nell'ipotesi "più rosea" che ricorre quando la copertura dello stabile sia costituita per intero dal lastrico ad uso esclusivo e che tutte le unità immobiliari siano coperte dallo stesso. Va da sé, infatti, che nell'applicare l'art. 1126 c.c., per ripartire i 2/3 della spesa verranno utilizzati i valori millesimali di proprietà generale, senza porsi particolari interrogativi su come siano stati calcolati tali valori millesimali.

Purtroppo o per fortuna la fantasia di ingegneri ed architetti è notevole e quindi gli edifici nel tempo hanno assunto sempre di più forme articolate, che mettono a dura prova le capacità dei tecnici chiamati a redigere le tabelle millesimali e/o degli amministratori a ripartire correttamente le spese.

Senza, comunque, essere particolarmente originali si può profilare già qualche problema nel caso abbastanza frequente in cui la copertura dell'edificio sia costituita in parte dal tetto a falde ed in parte dal lastrico solare ad uso esclusivo (e/o dalla terrazza a livello) di un condomino e che alcune delle sottostanti unità immobiliari siano parzialmente coper-

te da entrambi, mentre altre siano coperte o solo dal lastrico o solo dal tetto.

Nell'ipotesi di unità immobiliare coperta allo stesso tempo sia dal lastrico esclusivo sia dal tetto non appare corretto, anche in termini di equità, chiedere al condomino proprietario di detta unità di partecipare ai 2/3 della spesa di rifacimento del lastrico con tutti i millesimi di proprietà della propria unità immobiliare ed alla spesa di rifacimento del tetto a falde sempre con tutti i suoi millesimi di proprietà generale, poiché solo apparentemente in tal modo verrebbe rispettato il principio di "proporzionalità" che vige nel Condominio. Si creerebbe, inoltre, un'ingiustificata disparità di trattamento rispetto ai condomini (fortunati) le cui unità siano interamente coperte solo dal tetto o solo dal lastrico esclusivo (in proprietà o in uso).

In realtà, la locuzione "in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno" contenuta nell'art. 1126 c.c. implica che debba considerarsi in concreto la quantità di superficie dell'unità immobiliare effettivamente coperta dal lastrico per poi ricavare il corrispondente dato millesimale. Non ci si deve limitare, pertanto, al calcolo dell'effettiva superficie coperta per ripartire i 2/3 della spesa del lastrico esclusivo, ma il calcolo dell'effettiva incidenza della copertura deve essere utilizzato per ottenere la quota millesimale corrispondente alla sola parte di superficie dell'unità immobiliare sottostante il lastrico. Stessa cosa andrà fatta per calcolare i millesimi corrispondenti alla superficie residua dell'unità immobiliare de quo effettivamente sottostante il tetto.

Dunque l'espressione "porzione di piano" contenuta nell'art. 1126 c.c. deve intendersi riferita non all'unità immobiliare nel suo complesso, ma alla sola parte dell'unità immobiliare sottostante il lastrico.

"Porzione di piano" e "unità immobiliare" non sono affatto sinonimi e questo viene chiarito anche dal Legislatore del 2012, il quale, quando vuole riferirsi all'unità immobiliare in quanto tale, lo fa espressamente, utilizzando siffatto termine (che inserisce in diversi articoli del codice civile, novellandoli).

Non avrebbe, infatti, alcun senso la modifica apportata dalla legge n.220/2012 ad una serie di articoli del codice civile, in primis all'art. 68 disp.att. c.c. ove si è sostituita l'espressione "il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini" con "il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare".

Stessa cosa è avvenuta per gli articoli artt. 1117, 1118, 1122, 1124 c.c. e 67, 68 e 69 disp.att. c.c., ove le parole "piano o porzione di piano" sono state sostituite con "unità immobiliare". Se, infatti, tali espressioni fossero dei sinonimi non si comprenderebbe il motivo per cui il legislatore del 2012 abbia ritenuto opportuno riscrivere tali norme (molte delle quali modificate solo sul punto) ed ancor meno il perché, sentita l'esigenza di mutare

le stesse, non abbia modificato anche l'art. 1126 c.c., che, invece, ha lasciato invariato. L'art. 1126 c.c., infatti, è l'unica disposizione ante riforma che sotto tale profilo non sia stata mutata.

Il diverso "trattamento" riservato dal Legislatore del 2012 agli artt. 1117, 1118, 1122, 1124 c.c. e 67, 68 e 69 disp.att.c.c., da un lato, ed all'art. 1126 c.c., dall'altro, allora si spiega solo se si dà dell'art. 1126 c.c. la lettura sopradetta, aderendo a quella parte della dottrina e giurisprudenza che, già prima della riforma, ammetteva che i 2/3 della spesa di rifacimento del lastrico ad uso esclusivo fossero ripartiti tra i condòmini delle unità immobiliari sottostanti, solo parzialmente coperte dallo stesso, in base a valori millesimali calcolati secondo le c.d. "proiezioni" (e quindi sulla base dei millesimi calcolati tenendo conto della quantità della superficie effettivamente coperta dal lastrico solare). In tal senso, il Tribunale di Milano 07/11/1994, la Corte d'Appello di Napoli 19/03/2008 e la Cass. Civ., Sez. II, del 23/01/2014 n.1451.

Con tale ultima pronuncia, la Cassazione ha affrontato non solo la questione della doppia contribuzione da parte dell'utilizzatore esclusivo della terrazza a livello che funge da copertura alle sottostanti unità immobiliari, dal momento che l'appartamento del titolare dell'uso esclusivo è sviluppato su due livelli e riceve copertura dalla terrazza de quo per la parte compresa nella colonna sottostante, ma anche la più delicata problematica che, essendo le parti dell'appartamento su due livelli millesimate con un unico valore unitario, il proprietario esclusivo della terrazza non intendeva concorrere ai 2/3 della spesa con tutti i suoi millesimi, ma solo in proporzione alla parte dell'appartamento effettivamente coperta. A tale ultimo riguardo, la Suprema Corte ha enunciato il seguente principio di diritto: "E poiché il criterio che appunto rileva, per il riparto del carico dei restanti due terzi fra tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico serve, è quello dettato dall'art. 1126 cod. civ., della "proporzione del valore di piano o della porzione di piano di ciascuno", il concorso nella suddetta quota – là dove, come nella specie, l'appartamento unitario sia strutturato su due livelli, fruente, al piano superiore, del calpestio sul lastrico solare e, al piano inferiore, della copertura – si ha avendo riguardo al valore dell'unità immobiliare compresa nella colonna sottostante il lastrico, non già all'intero valore millesimale attribuito all'appartamento anche per la parte che non trae utilità dalla copertura, fermo restando l'obbligo di contribuire alla spesa per un terzo quale utente esclusivo del lastrico al livello della parte superiore dell'appartamento". E' stato pertanto ritenuto corretto e rispondente a tale principio di diritto escludere che, con riferimento al riparto della spesa di rifacimento del lastrico, l'appartamento dell'utilizzatore esclusivo partecipasse in relazione ai due terzi con una quota millesimale rappresentativa dell'intera superficie dell'appartamento, e quindi anche per la parte superiore non coperta dal lastrico medesimo.

Sulla base del ragionamento effettuato dalla Suprema Corte, è dunque legittimo ritenere che detto principio di diritto trovi applicazione non solo nel caso di un'unità immobiliare su due livelli che abbia una millesimazione unitaria, riferita all'appartamento nel suo complesso, ma anche nell'ipotesi di un'unità immobiliare solo in parte coperta dal lastrico. Il valore millesimale corrispondente alla parte dell'unità immobiliare che non trae utilità dalla copertura non andrà pertanto considerato al fine di ripartire i 2/3 della spesa. Il ricorso alle c.d. "proiezioni", inoltre, è maggiormente rispondente a quanto statuito dall'art. 1123 c.c., 3° comma, il quale detta: "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". Tale principio è legato a quello posto alla base dell'obbligo di contribuzione ai 2/3 della spesa di ricostruzione o manutenzione del lastrico esclusivo in capo ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti di cui all'art. 1126 c.c., consistente nell'utilitas che la cosa da ricostruire o riparare fornisce a quest'ultime (funzione di copertura e protezione) ed al fatto che essa "serve" non l'intera unità immobiliare, ma solo una porzione della stessa.

La contribuzione a siffatta quota di spesa (2/3) da parte del proprietario dell'unità immobiliare sottostante (solo parzialmente coperta dal lastrico esclusivo), andrà pertanto effettuata, come già detto, in proporzione del valore millesimale della porzione (considerata l'effettiva incidenza della superficie coperta) dell'unità immobiliare posta nella verticale sottostante il lastrico stesso, che trae utilità da detta copertura.

Stessa cosa andrà fatta per determinare la partecipazione di detto proprietario alle spese di rifacimento/manutenzione del tetto a falde con riferimento alla restante porzione dell'appartamento compresa nella colonna sottostante quest'ultimo. Anche in tal caso, il concorso alle spese avverrà avuto riguardo del valore millesimale attribuito all'appartamento per la sola parte sotto la verticale del tetto, calcolando l'effettiva incidenza di tale copertura (e non per l'intero).

La ripartizione delle spese, pertanto, avverrà sempre utilizzando i valori millesimali dell'unità immobiliare (e quindi rispettando il principio di "proporzionalità"), ma, nell'ipotesi particolare come quella in esame di un'unità immobiliare coperta in parte dal tetto a falde ed in parte dal lastrico ad uso esclusivo (o dalla terrazza a livello) di un condomino, si dovrà ottenere una quota millesimale corrispondente solo a quella parte di superficie dell'unità immobiliare sottoposta al lastrico ed una quota millesimale corrispondente solo a quella parte di superficie dell'appartamento coperta dal tetto ed impiegare o l'una o l'altra a seconda del tipo di copertura oggetto di intervento, cui la spesa da ripartire si riferisce.

Avv. Luca Saccomani - Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Milano

La risposta al quesito fornita dall'Avv. Elena Duca, pur muovendo da considerazioni generali del tutto condivisibili (circa la natura di norma derogabile attribuibile all'art. 1126 c.c., i problemi interpretativi generati dalla norma, la difficoltà di trasferire i principi generali espressi dalle norme codicistiche in materia di ripartizione delle spese comuni alla varietà di situazioni concrete, sovente più complesse rispetto alla rappresentazione dell'edificio che probabilmente aveva a mente il legislatore del 1942, in considerazione del progresso compiuto dalle tecniche costruttive e della fantasia dei progettisti), e pur essendo stata presentata con chiarezza, rigore logico e dovizia di argomenti, non risulta convincente.

La posizione che qui si contrappone può essere sintetizzata estrapolando un paio di passaggi dello scritto dell'Avv. Duca: il passaggio iniziale in cui, con mirabile chiarezza espositiva, si anticipa di ritenere che «Nell'ipotesi di unità immobiliare coperta allo stesso tempo sia dal lastrico esclusivo sia dal tetto (n.d.r.: l'ipotesi in esame) non appare corretto, anche in termini di equità, chiedere al condomino proprietario di detta unità di partecipare ai $\frac{2}{3}$ della spesa di rifacimento del lastrico con tutti i millesimi di proprietà della propria unità immobiliare ed alla spesa di rifacimento del tetto a falde sempre con tutti i suoi millesimi di proprietà generale (...), e la parte finale, in cui si esprime la conclusione per la quale, nell'ipotesi particolare in esame, di unità immobiliare coperta in parte dal tetto a falde ed in parte dal lastrico ad uso esclusivo (o dalla terrazza a livello) di un condomino, «si dovrà ottenere una quota millesimale corrispondente solo a quella parte di superficie dell'unità immobiliare sottoposta al lastrico ed una quota millesimale corrispondente solo a quella parte di superficie dell'appartamento coperta dal tetto ed impiegare o l'una o l'altra a seconda del tipo di copertura oggetto di intervento, cui la spesa da ripartire si riferisce».

Alcuno degli elementi che sorreggono la tesi qui opposta risulta in effetti decisivo.

a) Il riferimento all'equità.

Pur potendosi apprezzare su un piano etico la ricerca di una soluzione rispondente ad un'esigenza di giustizia sostanziale, tale ricerca non può spingersi sino alla disapplicazione del dato normativo, rappresentato dalle norme codicistiche in materia di ripartizione delle spese (artt. 1123, 1124, 1125, 1126 c.c.), in correlazione all'art. 68 disp. att. c.c. Individuato il criterio di ripartizione della spesa applicabile (per legge o per regolamento) alla fattispecie, la misura della partecipazione di ciascun condomino a quella spesa

è determinata sulla scorta dei millesimi attribuiti alla proprietà ad esso riferibile dalla tabella millesimale, e in alcun caso è previsto che la misura del valore dell'unità immobiliare così espressa possa essere di volta in volta rideterminata con l'introduzione di variazioni in diminuzione o in aumento, discendendone, diversamente, la conseguenza dell'illegittimità della ripartizione.

b) L'ininfluenza della "antica" espressione contenuta nell'art. 1126 c.c.

Le norme che il codice civile dedica all'argomento "spese" sono state appena lambite dalla riforma del 2012/2013 (solo l'art. 1124 c.c., con l'equiparazione – cui la giurisprudenza era pervenuta da tempo – tra scale ed ascensori); in specifico, il disposto dell'art. 1126 c.c. è rimasto effettivamente inalterato, e contiene ancora la vetusta espressione «porzione di piano», altrove sostituita dalla più precisa espressione «unità immobiliare».

Ciò, tuttavia, non legittima la conclusione che le due espressioni non debbano essere considerate come sinonimi, e che la conservazione della desueta terminologia si debba ad intento e non a dimenticanza dell'ultimo legislatore, soprattutto considerando che già antecedentemente all'entrata in vigore della riforma l'espressione «porzione di piano» veniva utilizzata proprio per individuare l'unità immobiliare di proprietà esclusiva.

A conferma di ciò, si riporta (con sottolineature dello scrivente) un passo della sentenza della II Sezione Civile della Corte di Cassazione n. 1451 del 23.1.2014 (Consigliere Relatore Dott. Alberto Giusti, Presidente Dott. Roberto Triola), sulla quale si tornerà anche in seguito: «Come questa Corte ha ripetutamente affermato (Sez. 2, 9 novembre 2001, n. 13858; Sez. 2, 15 luglio 2003, n. 11029; Sez. 2, 28 settembre 2012, n. 16583), la spesa per la riparazione o la ricostruzione del lastrico solare va sopportata, ai sensi dell'articolo 1126 cod. civ., per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi da tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico serve da copertura.

Pertanto, non solo bisogna separare i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico solare, per porre a loro carico un terzo dell'onere della riparazione o della ricostruzione, ma, nell'ambito dei rimanenti condomini, va fatta un'ulteriore distinzione fra coloro che hanno e coloro che non hanno appartamenti nella zona dell'edificio coperta dal lastrico. Risulta evidente dal principio sopra enunciato che nella ripartizione dei restanti due terzi della spesa (una volta detratto il terzo dovuto da chi ha l'uso esclusivo del lastrico) la qualità di partecipante al condominio genericamente intesa non ha un rilievo di per sé determinante. Quello che importa, ai fini dell'obbligo della contribuzione alla spesa effettuata per la riparazione o la ricostruzione della terrazza, è che il condomino sia proprietario di una unità immobiliare sita nella zona dell'edificio coperta dal lastrico e, cioè, che tale unità sia compresa nella colonna sottostante al lastrico (Sez. 2, 15 aprile 1994, n. 3542)».

c) *Non decisività dei precedenti di merito richiamati.*

A conforto della tesi qui contrastata vengono citati due precedenti di merito (Trib. Milano, 7.11.1994, Corte Appello Napoli, 19.3.2008).

Tuttavia, la tesi secondo la quale le unità immobiliari rientranti solo in parte nella proiezione verticale della struttura (lastrico solare o terrazza a livello) debbano partecipare in misura ridotta, secondo la superficie effettivamente coperta, non è stata accolta da altri precedenti, altrettanto di merito, che hanno concluso che la partecipazione alla spesa debba avvenire con l'intera quota millesimale, riferendosi l'art. 1126 c.c. alla "porzione di piano" come "unità" e non come "proprietà", e derivandone quindi che è sufficiente che si trovi sotto al lastrico solare anche una sola parte della porzione di piano perché la medesima debba concorrere con tutti i suoi millesimi alla ripartizione delle spese pari ai 2/3 dell'intero (Trib. Pescara, sent. n. 1638/2006; Trib. Bologna, sent. n. 3343/2001; Trib. Roma, sent. n. 5327/1985). Per la verità, meriterebbe forse diversa considerazione l'ipotesi in esame, che alla terrazza a livello (o al lastrico solare) sia sottoposto un solo locale.

Una non recentissima decisione, affrontando la questione se nel suddetto caso la ripartizione delle relative spese di conservazione dovesse essere effettuata secondo la proporzione 1/3-2/3 (ex art. 1126 cod. civ.), oppure metà ciascuno i diversi proprietari (del lastrico e del locale), ai sensi dell'art. 1125 c.c., ha fatto propria la prima ipotesi (Cass. 15.7.2003 n. 11029).

Tale ricostruzione è stata però, in tempi più recenti, sottoposta a critica dalla dottrina più lucida, che ha osservato come, ponendo a carico dell'unico condomino "coperto" i 2/3 della spesa (ossia il doppio di quanto dovuto dall'utilizzatore esclusivo della terrazza), risultasse vanificata la ratio dell'art. 1126 c.c., che intende dare maggiore rilievo all'utilità ricavabile dal bene ulteriore rispetto a quella insita nella generale funzione di copertura, mirando non solo a compensare il deterioramento del lastrico dovuto al calpestio sullo stesso, quanto soprattutto a non far gravare iniquamente sui soli condomini ai quali il lastrico serve da copertura una spesa che avvantaggia particolarmente chi da esso trae altri e diversi vantaggi ().

L'osservazione critica ha peraltro già ricevuto almeno un riscontro positivo in sede giurisprudenziale.

Con ordinanza in data 4.10.2018, n. 24266, la Corte Suprema (Sez. VI – 3) ha infatti così deciso: «Il solaio che separa due unità abitative, l'una sovrastante all'altra ed appartenenti a diversi proprietari, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune ai due piani; tale presunzione "iuris tantum" vale per tutte le strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura, in quanto svolgono una inscindibile funzione divisoria tra i due piani, con utilità ed uso uguale per entrambi e correlativa inutilità per gli altri condomini, sicché le spese per la loro manutenzione e ricostruzione competono in parti eguali ai rispettivi proprietari, come previsto dall'art. 1125 c.c.» (in applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, statuendo sulla ripar-

tizione delle spese di riparazione e manutenzione di una terrazza di proprietà e in uso esclusivo, costituente il solaio dell'appartamento sottostante, aveva applicato in via analogica l'art. 1125 c.c. ed escluso l'utilizzabilità dell'art. 1126 c.c.).

Si tratta in un precedente per ora isolato, e la novità dell'impostazione dovrebbe suggerire di attendere ulteriori conferme; tuttavia, sembra difficilmente contestabile che, almeno in materia di ripartizione delle spese e di uso della cosa comune, si vada formando un orientamento giurisprudenziale che tende a privilegiare il fondamento utilistico delle relazioni condominiali, andando verso il superamento della visione tradizionale, pure consolidata, saldamente ancorata al dato proprietario.

d) Non pertinenza del precedente rappresentato dalla sentenza Cass. 1451/2014.

Lungi dal legittimare un ricorso generale ed indiscriminato ad una ripartizione delle spese fondata sull'applicazione "percentuale" della quota millesimale attribuita alla proprietà esclusiva, da individuare in proporzione all'entità della superficie effettivamente "coperta", la decisione in commento ha deciso relativamente ad una fattispecie particolare, e diversa da quella qui in considerazione.

Infatti – ma di ciò dà atto anche parte contrapposta – il caso sottoposto alla Corte Suprema riguardava la misura della contribuzione dovuta per il rifacimento del terrazzo dal proprietario di un appartamento strutturato su due livelli, fruente al piano superiore del calpestio del suddetto terrazzo, ed avente caratura millesimale unica; contribuzione che era stata determinata accollando al proprietario del detto appartamento la quota del terzo per calpestio, ed anche una quota dei restanti due terzi, in entrambi i casi calcolata per l'intera quota millesimale.

La decisione ha così inteso evitare che al peculiare caso da essa esaminato si applicasse la c.d. "doppia contribuzione" alla spesa, per converso legittima nella diversa ipotesi in cui chi abbia l'uso esclusivo della terrazza a livello sia anche proprietario di (altra) unità immobiliare ad essa sottostante.

In conclusione:

- il proprietario dell'unica unità immobiliare parzialmente coperta dal lastrico solare o dalla terrazza a livello dovrà contribuire alla spesa di riparazione o ricostruzione dello stesso manufatto nella misura di metà, ex art. 1125 c.c.;
- deve ritenersi diversamente con riferimento al contributo dovuto dal suddetto proprietario per la conservazione del tetto che copre la restante parte della medesima unità immobiliare; atteso che il tetto presta utilità indifferenziabile rispetto a tutti i proprietari delle unità immobiliari sottostanti, la spesa per l'intervento in senso lato manutentivo del manufatto deve essere regolata in base al principio espresso al primo comma dell'art. 1123 c.c.



LA NOMINA DI AMMINISTRATORE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Introduzione del caso:

Andrea Garbo

Moderatore:

Marina Figini

Tesi:

Avv. Alessandro Colombo

Antitesi:

Avv. Francesca Morgante

CASO

In un condominio l'esercizio inizia il 1 gennaio e termina il 31 dicembre. Il 20 gennaio viene confermato l'amministratore e vengono approvati il rendiconto e lo stato di ripartizione 2018 ed il preventivo 2019. Il giorno 1 luglio 2019, nel corso di un'assemblea straordinaria, viene nominato nuovo amministratore. Si chiede se

- l'amministratore "uscente" debba consegnare al nuovo amministratore un rendiconto (pur senza stato di ripartizione) o altro documento utile per la redazione del rendiconto annuale ex articolo 1130 bis codice civile
- l'incarico per il nuovo amministratore cessa alla scadenza dell'esercizio oppure 1 anno dopo la data della sua nomina

Primo quesito: l'amministratore "uscente" debba consegnare al nuovo amministratore un rendiconto (pur senza stato di ripartizione) o altro documento utile per la redazione del rendiconto annuale ex articolo 1130 bis codice civile.

La legge n.220/2012 ha introdotto all'interno dell'art. 1129 cod. civ. una norma, il comma VIII, che disciplina i compiti dell'amministratore alla cessazione dell'incarico. La disposizione non opera distinzione tra il caso di revoca e quello di dimissioni, di tal che è legittimo ritenerne l'applicabilità ad entrambe le fattispecie (quindi, anche a quella che ci occupa). E' ora codicisticamente previsto che, alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto, cioè ex lege obbligato, a due adempimenti:

- alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini;
- ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

La disposizione deve ritenersi *lex specialis* rispetto a quella di cui all'art. 1713 cod. civ., se è vero che il richiamo della disciplina sul mandato opera (solo) per quanto non disciplinato dall'art. 1129 cod. civ., come prevede il comma XV della medesima norma.

Il primo incombente, coerente con gli approdi cui era già giunta la giurisprudenza ante riforma, riferendosi espressamente a documentazione in "possesso" dell'amministratore, consente di escludere che la disposizione concerna ulteriori documenti che l'amministratore sarebbe chiamato a redigere ex novo, quale, ad esempio, il "bilancio di metà mandato" oggetto del quesito.

Anche prima della novella legislativa, l'amministratore subentrante poteva agire nei confronti del collega dimesso/revocato percorrendo tre vie (ricorso ex art. 633 c.p.c. per "la consegna di una cosa mobile determinata", ricorso ex art. 700 c.p.c. ovvero sequestro giudiziario) tutte comunque concernenti la consegna di documentazione già esistente, escludendosi oneri di facere – nel senso di redigerne di ulteriore – in capo all'amministratore cessato. L'incombente legislativo esaminato non può quindi condurre all'onere di redazione del rendiconto ricomprendente tutte le articolazioni di cui all'art. 1130 bis cod.civ., pur senza stato di ripartizione, e neppure di altro documento "utile" per la redazione del rendiconto annuale: tutti i documenti "utili" e a tal fine necessitati sono i documenti contabili già esistenti al momento della cessazione dell'incarico (fatture/ricevute, estratti conto, registro di contabilità, etc.), oggetto, questi soli, dei doveri di diligente periodica tenuta nel corso della gestione e di consegna al professionista subentrante.

Autorevole dottrina ha del resto osservato che l'obbligo di restituzione dei documenti "sorge quale effetto della conclusione naturale dell'attività gestoria, e, dunque, in seguito al rendiconto, salvo che l'estinzione avvenga prima di tale fase".

Il secondo incombente imposto dalla legge all'amministratore "uscente" riguarda l'esecuzione di "attività urgenti".

E' la stessa norma a circoscrivere l'ambito di tale obbligo, riferendolo alle sole attività che siano finalizzate ad evitare pregiudizi agli interessi comuni, dalle quali non può che esulare quello di redazione di documenti contabili ulteriori rispetto a quelli che alla data della cessazione del mandato non siano già stati redatti (o, a tutto voler concedere, che avrebbero dovuto esserlo, in forza degli obblighi di registrazione ed annotazione contabile periodica); detta attività, infatti, non può in alcun modo ricondursi ad urgenza alcuna.

Se è vero, infatti, che è ammissibile il ricorso alla tutela cautelare atipica, al fine di ottenere dal precedente amministratore del condominio la consegna della documentazione inerente alla gestione, la giurisprudenza motiva le ragioni di sussistenza del periculum che giustifica l'emissione del provvedimento cautelare nell'impossibilità – derivante dalla ritardata consegna dei documenti contabili – "di redazione di un bilancio veritiero e completo, di formazione del rendiconto, di corretta ripartizione delle spese, di tempestivo incasso dei contributi ancora in ipotesi dovuti dai condomini, di verifica circa l'effettiva esistenza di debiti verso terzi": incombenti tutti cui deve attendere, evidentemente, l'amministratore subentrato ricorrente.

Del resto, non si vedrebbe ragione per cui, non essendosi ancora conclusa la gestione contabile al momento della sua revoca e non avendo l'amministratore uscente ancora redatto il rendiconto (avendo egli invece diligentemente curato il registro di contabilità e la conservazione della documentazione contabile e fiscale), il medesimo amministratore uscente dovrebbe essere chiamato ad eseguire gratuitamente, come prevede la norma in esame, ulteriore attività. Una tal interpretazione presterebbe il fianco, anzi tutto, a dubbi di costituzionalità.

Nel caso di specie, l'avvicendamento degli amministratori avviene a metà della gestione, lasciando al subentrante tutto il tempo per esaminare e rielaborare documenti e dati della contabilità consegnatagli, al fine di redigere il bilancio di fine gestione. Quand'anche, però, detto avvicendamento intercorresse in prossimità della scadenza della gestione, soccorrerebbe il subentrante la disposizione di cui al n. 10 dell'art. 1130, co. I, cod.civ., che prescrive la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale entro centottanta giorni dal termine della gestione (quindi, anche in tal caso, con ragionevole lasso di tempo per l'espletamento da parte del subentrante dell'attività de quo).

Ergo, neppure sotto questo profilo può ragionevolmente delinearsi un obbligo dell'amministratore uscente all'elaborazione e consegna di documentazione contabile non già a sue mani, ed in particolare del rendiconto condominiale.

Secondo quesito: l'incarico per il nuovo amministratore cessa alla scadenza dell'esercizio oppure 1 anno dopo la data della sua nomina

Si chiede se l'incarico per il nuovo amministratore cessi alla scadenza dell'esercizio oppure un anno dopo la data della sua nomina, intervenuta nel corso della gestione condominiale.

In claris non fit interpretatio: il comma X dell'art. 1129 cod. civ. prevede espressamente che l'incarico di amministratore dura un anno.

Il termine di durata di qualsiasi carica decorrere dall'atto della nomina (ovvero dell'accettazione della stessa); nel nostro caso, una delibera intercorsa a metà della gestione annuale condominiale.

Il quesito non esplicita le ragioni del dubbio.

Qualora le stesse risiedessero nell'eventuale discrasia tra la data di cessazione dell'incarico dell'amministratore e quella di conclusione dell'annualità della gestione condominiale, sarebbero agevolmente superabili osservato che: a) l'assemblea convocata alla fine dell'annualità di gestione per l'approvazione del bilancio potrebbe provvedere anzitempo, se lo ritenesse, alla conferma ovvero alla nuova nomina dell'amministratore, così uniformando i termini di durata del mandato e della scadenza della gestione; b) se così non accadesse, nulla vieterebbe, in ipotesi pur improbabile, la celebrazione di un'assemblea ad hoc, nel mezzo della gestione annuale, dedicata alla nomina dell'amministratore.

La tesi trova conforto, e miglior precisazione, in dottrina, la quale ha affermato che la durata dell'incarico inizia con il momento in cui le volontà dell'assemblea e dell'amministratore si incontrano, "che non coincide necessariamente con la scadenza dell'anno solare o di fine gestione condominiale" (Lazzaro in Lazzaro-Di Marzio, Petrolati, Codice del Condominio, Milano, 2017, 353).

Si noti che, diversamente opinando, e cioè ritenendo che la nomina cessi già alla prima scadenza dell'esercizio condominiale, si creerebbe un indebito pregiudizio all'amministratore il quale, se revocato senza giusta causa in tale occasione, non potrebbe avanzare pretese risarcitorie per il periodo di mandato non espletato, sul quale egli abbia però fatto legittimamente conto.

Non vi è ragione, quindi, per discostarsi dalla chiara indicazione normativa.

La vexata quaestio del rinnovo automatico del mandato, alla scadenza del primo anno, esula invece dal quesito.

Avv. Francesca Morgante - Iscritta all'Ordine degli Avvocati di Rieti

Primo quesito: l'amministratore "uscente" debba consegnare al nuovo amministratore un rendiconto (pur senza stato di ripartizione) o altro documento utile per la redazione del rendiconto annuale ex articolo 1130 bis codice civile

"Prima facie" dall'attenta disamina delle norme che regolano la fattispecie rappresentata, emerge chiaramente che diversamente dalla tesi sostenuta dall'avv. Alessandro M. Colombo si ritiene che l'amministratore uscente, revocato o dimissionario, anche nel corso dell'anno sia obbligato, oltre che alla consegna dei documenti, a presentare un rendiconto inerente il periodo di gestione per i seguenti motivi:

Seppur a "rigor di norma", secondo un'interpretazione strettamente letterale, sarebbe compito dell'amministratore entrante nel corso dell'anno di gestione, redigere e presentare in assemblea il rendiconto 1° gennaio / 31 dicembre, il medesimo deve essere messo nelle condizioni dall'amministratore uscente di poterlo fare. Le condizioni che assicurano tale incombenza sono proprio quelle, secondo cui l'amministratore uscente, onde evitare anche proprie e personali responsabilità risarcitorie, che non permetterebbero nemmeno la maturazione del proprio compenso per il periodo di gestione (all'uopo la Corte di Cassazione con sentenza nr. 3892/2017 ha sancito il principio di difetto di legittimazione al compenso a carico di quell'amministratore che omette la compilazione del registro di contabilità e che presenta un rendiconto inidoneo a sancire i principi di trasparenza sulle entrate le uscite nel corso della propria gestione) deve fornire a quest'ultimo la rendicontazione del proprio operato. In difetto sarebbe impossibile pretendere dal nuovo amministratore la redazione e presentazione in assemblea del rendiconto dell'anno senza documenti né sarebbe pensabile "obbligare" tale soggetto ad un'induttiva "ricostruzione contabile" non prevista da alcuna norma, fonte peraltro di una responsabilità civile. D'altra parte giurisprudenza costante (cfr. sentenze n. 9099/2000 e 1405/2007) ha sancito che il rendiconto "consente di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato gestito, nonché di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di "buona amministrazione". Il nesso teleologico tra rendiconto e obbligo del mandatarario stabilisce che la rendicontazione seppur parziale "gravi" su colui che ha svolto effettivamente l'incarico, anche per evitare responsabilità penali che dovessero emergere successivamente a tale analisi, cui a titolo di concorso secondo tesi avversa, si troverebbe a rispondere il nuovo amministratore se avallasse secondo una ricostruzione "induttiva" l'operato del precedente.

Si ritiene, pertanto, che l'amministratore uscente, revocato o dimissionario, sia obbli-

gato, oltre che alla consegna dei documenti, altresì a presentare un rendiconto finale comunemente denominato, impropriamente, “passaggio della cassa”.

La tesi dell'avv. Colombo poggia sul presupposto secondo cui l'art. 1129, comma 15, c.c. debba ritenersi “lex specialis” rispetto a quella di cui all'art. 1713 cod. civ.. Pertanto, se è vero che il richiamo della disciplina sul mandato opera (solo) per quanto non disciplinato dall'art. 1129 cod. civ., come prevede il comma XV della medesima norma, non vi sarebbe luogo all'applicazione della disciplina sul mandato.

In realtà, già prima della riforma del 2012 la giurisprudenza aveva costantemente rilevato che l'amministratore del condominio “raffigura” un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (Cass. SS.UU. n. 9148/08). Con la novella legislativa il richiamo alle norme sul mandato è divenuto espresso. “Il novellato art. 1129 comma 14 c.c. dispone espressamente che, per quanto non disciplinato (con riguardo, per quanto qui rileva, al contratto fra condominio ed amministratore) dalle norme di cui agli artt. 1129 e ss c.c., si applicano le disposizioni di cui al mandato (cfr. Tribunale di Roma Sentenza 15 maggio 2018, n. 9877).

Orbene, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1129, comma 15, e 1713 c.c. l'amministratore uscente è obbligato a rendere il conto della propria gestione. Quanto al significato dell'espressione “deve rendere conto” contenuto nella norma, la Cassazione ha precisato (cfr. ad es. sentenza 23/XI/2006 n. 24866) che è valido solo il rendiconto che contenga la prova non solo delle somme incassate e spese, nonché le causali degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato o meno ai criteri di buona amministrazione ed altresì con la descrizione e la giustificazione dell'intera attività gestoria svolta.

Tale soluzione è confortata dalla giurisprudenza di merito. Secondo Tribunale Bari Sez. III Sent., 27/03/2018 “L'art. 1129 c.c. prevede l'obbligo dell'amministratore di restituire i documenti e rendere il conto così come è previsto l'obbligo in capo al mandatario di rendere il conto ai sensi dell'art. 1713 c.c.”.

Il Tribunale di Palermo, con ordinanza in data 28 gennaio 2014, ha precisato che l'amministratore uscente deve fornire il reso conto e ciò nel periodo compreso tra l'ultimo bilancio approvato sino al passaggio delle consegne.

Secondo quesito: l'incarico per il nuovo amministratore cessa alla scadenza dell'esercizio oppure 1 anno dopo la data della sua nomina

Il quesito tra origine dall'obbligo per l'amministratore di rendere il conto della propria gestione ogni anno. Si evince, sin da una prima analisi delle norme che regolano tali incom-

benze e rapporti, anche a seguito dell'entrata in vigore della riforma con l. 220/2012, che la durata annuale della carica, la chiusura dell'esercizio e l'obbligo di rendicontazione annuale della gestione, previste dal Legislatore, come coincidenti su un eguale periodo, (in realtà per la varietà delle fattispecie che si configurano possono non esserlo). Soprattutto si deve partire dall'assunto che il predetto rendiconto e la fiducia riposta nell'amministratore non sono principi di diritto autonomi e separati ma proprio per la loro finalità giuridico-teleologica devono interpretarsi come strettamente connessi.

A parere della scrivente si ritiene strettamente connesso e collegato il principio fiduciario confermato all'amministratore soprattutto per il tramite dell'evidenza di una corretta gestione del condominio che si estrinseca anche attraverso la corretta rendicontazione secondo le prescrizioni di legge nei termini ivi indicati dalle norme sulla base del combinato disposto degli articoli 1129-1130-1130 bis, 1135 c.c.. Si ritiene, pertanto, doveroso, anche alla luce dell'interpretazione dell'incarico "sine die" dell'amministratore di condominio (Cfr. Corte Appello Venezia ord. 14.1.2015, che, tuttavia, definisce come automatica la permanenza in carica dell'amministratore condominiale in tutti i casi in cui, per qualsiasi motivo, non venga nominato altro soggetto), - salvo revoca -, che di fatto il proprio incarico venga a terminare ad ogni chiusura dell'esercizio, con la "prorogatio imperii" (Trib. Brescia ord. 15.5.2016) - che non dà diritto ad alcun compenso aggiuntivo a favore dell'amministratore se non regolato dalla precedente delibera condominiale - fino all'approvazione della rendicontazione annuale da parte dell'assemblea condominiale, in quanto è proprio in quella sede che indipendentemente dal riparto, come punto all'odg sul rinnovo della propria carica, l'Assemblea potrà stabilire la revoca o meno del medesimo, basata proprio sul venir meno del vincolo fiduciario posto alla base del rapporto e dettato dalle varie irregolarità e/o aspettative disattese sulla corretta gestione del condominio risultante dalla rendicontazione presentata. Tali assunti di poi, creano non pochi problemi anche in ordine al compenso dell'amministratore ed alla propria determinazione che trova fondamento anche per ciò che riguarda il compenso professionale erogato dalla delibera condominiale. La circostanza che la normativa continui a prevedere, anzi, rafforzi con ulteriori precisazioni, l'obbligo per l'amministratore di rendere il conto della propria gestione è collegata direttamente alla fiducia dell'assemblea e, conseguentemente, alla sua permanenza nella gestione del caseggiato. Ma vi è di più. Alla luce delle recenti interpretazioni dottrinarie si va delineando il rapporto tra amministratore e condominio come un mandato "politico" basato sulla fiducia e rendicontazione. Principio quest'ultimo anche desumibile da quanto statuito dalla Suprema Corte con sentenza 2242/2016 relativamente alla forma di conferimento di incarico all'amministratore. E' di tutta evidenza che con la chiusura dell'esercizio spira il mandato conferito, salvo la "prorogatio imperii" di cui

sopra. Si conclude che anche se il Legislatore ha previsto un mandato a termine ex art. 1129 numero 10) del c.c., esaminando tale assunto con il disposto di cui all'art. 1135 c.c., nonché 1130 e 1130 bis c.c., alla luce delle fattispecie che si vanno delineando quotidianamente occorre formulare un'interpretazione che evidenzia che la carica di amministratore cessa alla scadenza dell'esercizio ovvero con la chiusura del rendiconto di gestione annuale, in osservanza del soprarichiamato principio fiduciario che lega il rapporto professionale del condominio all'amministratore.

III CASO



ASCENSORE INSTALLATO DA UN SINGOLO CONDOMINO

Introduzione del caso:

Andrea Garbo

Moderatore:

Edoardo Riccio

Tesi:

Avv. Daniela Folli

Antitesi:

Avv. Enrico Sinatra

CASO

Un condomino, ai sensi dell'articolo 1102 codice civile, ha installato nel vano delle scale un ascensore munendolo di serratura che impedisce agli altri l'utilizzo. Si chiede se, vista la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite Civili del 16 febbraio 2018, n. 3873, ricorra l'articolo 934 codice civile in riferimento all'impianto con conseguente acquisto della proprietà in capo a tutti gli altri condomini.

Avv. Daniela Folli - Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Modena

Per rispondere all'argomento proposto, ovvero alla riconducibilità del bene, realizzato da un condòmino ai sensi dell'art. 1102 c.c., nell'alveo dell'art. 934 c.c., così come affermato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, occorre analizzare, innanzitutto, la ratio delle norme di riferimento, la relazione tra loro, e gli effetti della applicazione dell'accessione sui rapporti in condominio.

Quest'ultimo principio costituisce, innanzitutto, espressione dell'assolutezza del diritto di proprietà privata, riconosciuto dall'art. 42 della Costituzione, e, nello specifico, chiara manifestazione della esigenza di attribuire maggior certezza ai vincoli giuridici, come rappresentato dal legislatore nella Relazione al Re prima che il codice vigente venisse promulgato. Si caratterizza dalla attrazione nella sfera giuridica di colui che è proprietario del suolo, dell'opera o del bene immobile su di esso costruito, per effetto della incorporazione. Incorporazione che si manifesta quando i beni – suolo e costruzione - vengano materialmente ad unificarsi, in modo che quello incorporato perda la sua autonomia fisica e giuridica e sia tale da renderne impossibile la separazione.

Il fondamento della norma risiede nella esigenza di favorire il soggetto che è già proprietario del terreno avverso colui che, in un momento successivo, vi costruisca un immobile. Se così non fosse, il proprietario del suolo vedrebbe pregiudicato definitivamente il proprio diritto, dalla condotta di un terzo che, in assenza di un accordo o di un titolo, in sostanza, si approprierebbe del fondo altrui.

La norma quindi deve essere interpretata tenendo ben presente ciò che il legislatore intendeva tutelare, al di là dei termini utilizzati e del significato letterale della norma. Non si può dimenticare che l'art. 934 c.c., così come codificato dal legislatore del 1942, risponde al principio "Mea res per praevalentiam alienam rem trahit, meamque efficit", quindi testualmente "la mia cosa, in virtù del principio della prevalenza, trae a sé la cosa altrui, e la rende mia".

Sulla base di tale principio, si comprende esattamente che l'intento è proprio quello di impedire una ingiustificata espropriazione della proprietà privata da parte di terzi, in assenza di un interesse generale e senza indennizzo.

Già dal principio enunciato emergerebbe l'aspetto, su cui la giurisprudenza, (tra l'altro prevalente fino alla recente sentenza delle Sezioni Unite), ha insistito, della rilevanza dell'alterità soggettiva, tra costruttore e proprietario del suolo, quale presupposto indefettibile ai fini della configurabilità della fattispecie di cui all'art. 934 c.c.

Alterità che ha indotto la stessa giurisprudenza, per diverso tempo, ad escludere l'operatività dell'accessione nei rapporti tra la stessa e la comunione.

E ciò fino alla recente pronuncia delle Sezioni Unite, che afferma che il "meccanismo oggettivo" sia invece l'unico applicabile, per la chiara disposizione dell'art. 934 c.c. che prescinderebbe dall'attribuire rilevanza alla titolarità soggettiva.. per poi però asserire, nei passaggi giustificativi del processo logico ed esplicativo della sentenza,:"ammettere che i proprietari non costruttori possano perdere la proprietà della cosa comune per il semplice fatto della iniziativa di altro comproprietario, dando luogo ad una sorta di espropriazione della proprietà privata in assenza di un interesse generale e senza indennizzo, contrasta con i principi generali che reggono la materia e con la stessa Carta fondamentale (art. 42 Cost.).

Quindi un richiamo, nelle motivazioni, sempre al soggetto, al di là del contenuto letterale della norma.

E' evidente che, al di là degli orientamenti soggettivi o oggettivi, l'obiettivo perseguito anche dalle Sezioni Unite sia proprio quello di impedire il compimento di un abuso, di un'espropriazione che, effettivamente, si può verificare anche nell'ipotesi in cui il suolo sia in comunione ordinaria, volontaria o legale, o ereditaria.

Il condominio è, però, altro.

Riprendendo la precisa e puntuale definizione dell'autorevole Dott. Triola (Il Condominio " Giuffrè Ed. pag. 41): "Esso configura una comproprietà del tutto particolare, la cui specificità non è conferita dall'oggetto in sé per sé, configurato dalle parti comuni, ma dalla relazione strumentale (di accessorietà) esistente tra le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, che nel condominio formano l'oggetto, e le unità immobiliari in proprietà esclusiva".

La comunione, in questo caso, è necessaria per permettere il pieno uso delle parti di proprietà esclusiva.

In altri termini, nel condominio il diritto fondamentale che necessita di essere tutelato è primariamente quello della proprietà esclusiva dei singoli condòmini, di cui la comunione, forzosa, è un mero accessorio, legato indissolubilmente alla prima.

Circostanza, spesso ignorata, ma che differenzia sostanzialmente l'istituto, rispetto alla comunione ed alle norme ad esso applicabili.

Tra queste ultime, l'art. 1102 c.c. : alla luce di quanto esposto e soprattutto della tutela che le norme, insieme, intendono realizzare, rispettati i limiti ivi previsti, e quelli di cui all'art. 1120 c.c. 2° comma, il comunista, anzi il condòmino, anche in mancanza di delibera assembleare autorizzativa, deve ritenersi legittimato ad installare un ascensore a proprie spese nel vano comune.

Tale edificazione non solo non viola i concorrenti diritti di proprietà degli altri condòm-

ini, ma, anche nel rapporto parti esclusive-parti comuni, concretizza i diritti costituzionalmente garantiti previsti nel citato articolo 42 della Costituzione.

D'altra parte è la stessa norma che prevede la possibilità di limitare il diritto assoluto di proprietà qualora sia necessario assicurare la "funzione sociale".

Non solo: essa garantisce un altro principio costituzionalmente garantito, quello, supremo, previsto dall'art. 32, alla salute.

Ed ancora, e non ultimo, abbatte le barriere architettoniche, e ciò a prescindere dalle norme a tutela dei portatori di handicap, permettendo a persone, anche solo temporaneamente disabili, di integrarsi socialmente.

L'impianto di ascensore, a differenza di altri, rimuove comunque e sempre un ostacolo, talvolta grave, alla fruizione di un bene primario della vita, che è quello dell'abitazione.

Ostacolo, che è, anch'esso, oggettivo: esiste, purtroppo o per fortuna, quotidianamente nel corso della esistenza di ogni persona, a prescindere da una conclamata disabilità: l'esigenza di trasportare un neonato, l'infortunio eventualmente occorso, l'età e, non ultimo, il bisogno di far accedere alla propria dimora, persone anche estranee e non residenti ma che abbiano difficoltà deambulatorie.

Se la norma di cui all'art. 934 c.c. è espressione dell'esigenza di tutelare il diritto di proprietà ed impedire una espropriazione priva di adeguato indennizzo, tale esigenza si realizza, nell'ambito del condominio, nella tutela del diritto, prevalente, della proprietà individuale, altrettanto pieno ed esclusivo, seppure accidentalmente collocato su un suolo comune.

E tra i due istituti, accessione e condominio, il primo, così come stabilito dall'art. 42 della Costituzione, deve cedere di fronte alla, superiore, esigenza di realizzare quella funzione sociale, prevista quale limite al diritto di (com)proprietà.

Le conseguenze dell'applicazione, sic et simpliciter, dell'art. 934 c.c. anche nell'ipotesi di costruzione di ascensore nel vano scale, e quindi dell'acquisto automatico del diritto di proprietà in capo ai condòmini non costruttori, non potrebbe neppure essere "temperato", dalla applicazione dei "principi di tolleranza e affidamento, nonché del principio di buona fede", così come previsto dalla stessa Corte nelle sue argomentazioni.

In virtù di tali principi essa infatti ritiene, da un lato, che possa essere manifestato un consenso, anche verbale o implicito, all'opera realizzata, con la conseguenza del sorgere dell'obbligazione di rimborso della spesa sostenuta dal costruttore e, dall'altro, e in alternativa, la possibilità di esercitare lo ius tollendi per il ripristino dello status quo ante. Tale previsione tuttavia in pratica obbligherebbe i condòmini che non abbiano inteso partecipare alla innovazione, ad una reazione, che sarebbe verosimilmente, ed anzi, sicuramente, di opposizione.

In realtà, le norme del codice civile, in materia di condominio, prescindono dall'analisi della operatività o meno del diritto di accessione.

Esse, regolamentando l'uso delle cose comuni e, fissando espressamente i limiti per la legittima realizzazione delle opere sulle parti comuni stesse, escludono implicitamente l'applicabilità dell'automatismo previsto dall'art. 934 c.c.

La ratio di quest'ultima norma, ed in generale della tutela del diritto di proprietà in ambito condominiale, viene soddisfatta laddove sia garantito e possibile l'acquisto della comproprietà del bene da parte degli altri comunisti, in un momento successivo, differito nel tempo.

Garanzia che impone che l'opera ab origine venga progettata nella previsione di un utilizzo progressivamente collettivo.

E' ciò che espressamente stabilisce l'art. 1121 c.c., 3° comma, laddove dispone che "Nel caso previsto dal primo comma i condòmini 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".

Ciò significa che, anziché "scomodare", con obbligate conseguenze, i principi generali immanenti dell'ordinamento giuridico, proprio per la natura del condominio e il necessario contemperamento dei particolari interessi di tutti (com)proprietari, anche di quelli che, in un preciso momento storico non intendano partecipare alla spesa, si potrebbe prospettare l'ipotesi che il diritto di proprietà sull'opera realizzata, sia assoggettato ad una sorta di condizione sospensiva, per effetto della quale, secondo quanto anche previsto dall'art 1121 c.c., il suo acquisto si verificherà nel momento in cui verrà manifestato dal condòmino non costruttore quel consenso, esplicito, che lo obbligherà a partecipare alle spese di costruzione dell'impianto e produrrà l'effetto dell'acquisto della comproprietà per accessione.

Avv. Enrico Maria Sinatra - Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trapani

Per rispondere al quesito proposto, bisogna analizzare l'istituto dell'accessione regolato dall'art.934 c.c..

L'art.934 c.c., che detta il principio "superficies solo cedit", statuisce che "Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli artt.935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo (diritto di superficie) o dalla legge (accessione invertita)". L'accessione costituisce espressione del carattere "assoluto" del diritto di proprietà e della pretesa del suo titolare - valevole erga omnes - di non essere disturbato nel suo godimento da qualsiasi terzo; dal che l'idea che il dominium su una determinata res non consente un concorrente dominio altrui su una cosa che sia divenuta parte della stessa res, sì da perdere la propria autonomia.

Il quesito interessa la questione circa la possibilità che l'accessione operi quando la proprietà del suolo sia comune a più soggetti (c.d. comunione o comproprietà) ed uno solo (o alcuni soltanto) di essi abbia edificato sul suolo comune.

Sul punto si era creato un contrasto giurisprudenziale.

Infatti, secondo un primo orientamento, più risalente nel tempo, il principio dell'accessione opererebbe anche nel caso di comunione; pertanto, la costruzione su suolo comune, pur se eseguita da uno solo dei comunisti, diverrebbe anch'essa comune.

Al primo orientamento ne è seguito un secondo che afferma che la fattispecie dell'accessione si riferirebbe solo alle costruzioni od opere eseguite su terreno altrui; la fattispecie dell'accessione si riferirebbe solo alle costruzioni od opere eseguite su terreno altrui, in quanto l'accessione presupporrebbe che il costruttore sia un "terzo" rispetto ai proprietari del suolo. Conseguentemente, poichè il comproprietario costruttore non può essere considerato "terzo" rispetto agli altri comunisti, la fattispecie della costruzione eseguita da uno dei comproprietari su suolo comune non potrebbe essere regolata dall'art.934 c.c..

Sul punto sono intervenute le Sezioni Unite con la sentenza n. 3873 del 16 febbraio 2018, risolvendo il contrasto in favore del primo orientamento.

Le Sezioni Unite affermano non essere fondati gli assunti su cui si basa il secondo orientamento.

In particolare, le Sezioni Unite affermano che la qualità di "terzo" del costruttore rispetto al proprietario del suolo non è presupposto indefettibile dell'accessione e che

la disciplina sulla comunione non deroga a quanto stabilito dall'art.934 c.c. in tema di accessione.

Le Sezioni Unite, pertanto, concludono nel senso che la costruzione su suolo comune, pur se eseguita da uno solo dei comunisti, diverrebbe anch'essa comune a tutti i comproprietari del medesimo in proporzione alle rispettive quote di proprietà, salva l'esistenza di contrario titolo.

In ordine ai rapporti tra il comproprietario costruttore e gli altri comproprietari (divenuti ope legis comproprietari della costruzione), secondo le Sezioni Unite la disciplina giuridica che deve regolare i rapporti tra comproprietario costruttore e comproprietario non costruttore va ricavata dalle norme che regolano la comunione: innanzitutto, dalle norme che regolano l'uso della cosa comune e le innovazioni.

Pertanto, la costruzione su suolo comune, in quanto innovazione, deve essere deliberata secondo quanto previsto dagli artt. 1120 e 1121 c.c. (per il condominio degli edifici), sempre col limite di non pregiudicare il godimento della cosa comune da parte di alcuno dei partecipanti.

Conseguentemente, quando la costruzione è stata edificata senza la preventiva autorizzazione della maggioranza dei condomini ovvero quando essa pregiudichi comunque il godimento della cosa comune da parte di tutti i comproprietari, il comproprietario che ha patito pregiudizio dalla costruzione può esercitare - nei confronti del comproprietario costruttore - le ordinarie azioni possessorie e l'azione di rivendicazione. Inoltre, il comproprietario leso può anche esercitare lo ius tollendi e pretendere la demolizione dell'opera lesiva del suo diritto.

Sul punto, però, la Suprema Corte afferma che l'esercizio dello ius tollendi debba essere coniugato con il principio di "tolleranza", col principio di "affidamento" e con quello di "buona fede", prevedendo una distinzione tra il caso in cui il comproprietario costruttore abbia agito contro l'esplicito divieto del comproprietario o all'insaputa di questi dal diverso caso in cui egli abbia agito, se non col consenso, quanto meno a scienza e senza opposizioni dell'altro comproprietario.

Nel primo caso, ove vi sia stata violazione delle norme in tema di condominio, va riconosciuto lo ius tollendi al comproprietario non costruttore, il quale può senz'altro agire per ottenere il ripristino dello status quo ante.

Nel secondo caso, invece, in presenza di un consenso esplicito o anche meramente implicito del comproprietario non costruttore (dato con qualunque forma, anche verbalmente, non attenendo all'acquisto della proprietà della costruzione, ma ai reciproci diritti e obblighi dei comproprietari, e ai loro rispettivi poteri, relativamente ad un'opera divenuta comunque comune) o anche in caso di mera tolleranza, ossia di mancata reazione da parte del comproprietario non costruttore all'abuso intrapreso dal comu-

nista costruttore, protratta per un congruo periodo di tempo dal giorno in cui ha avuto notizia dei lavori, va escluso - a tutela della buona fede e dell'affidamento del costruttore - che il primo possa pretendere la demolizione dell'opera.

Le Sezioni Unite concludono nel senso che, ove lo ius tollendi non venga esercitato, sorge, in favore del comproprietario costruttore, un diritto di credito nei confronti degli altri comunisti, divenuti per accessione comproprietari dell'opera; nasce cioè tra le parti un rapporto obbligatorio in forza del quale i comproprietari non costruttori sono tenuti a rimborsare al comproprietario costruttore, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le spese sopportate per l'edificazione dell'opera.

Il caso concreto su cui sono intervenute le Sezioni Unite riguardava la realizzazione di un corpo edilizio interrato composto da due piani sovrapposti e da altra costruzione a livello seminterrato adibita ad autorimessa e cantina.

Col quesito posto, si chiede se la medesima soluzione debba trovare applicazione con riferimento alla realizzazione di un ascensore nel vano delle scale di un condominio.

Condividendo le motivazioni ed i principi sostenuti dalle Sezioni Unite, la risposta deve essere positiva.

L'ascensore è una costruzione; infatti, sotto il profilo urbanistico, la nozione di costruzione deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera. Conseguentemente trova applicazione l'art.934 c.c. che fa riferimento a "qualunque ... costruzione".

Pertanto, l'ascensore, una volta realizzato in assenza di apposita delibera, diviene comune a tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà.

A nulla rileva che l'ascensore sia stato realizzato da uno dei condomini e quindi da uno dei comproprietari del suolo; infatti, per come affermato dalle Sezioni Unite, l'art.934 c.c. non contiene alcun riferimento soggettivo al costruttore. La norma enuncia il principio per cui "Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo" e prescinde del tutto da chi sia la persona del costruttore. Non vi è alcun riferimento al fatto che il costruttore debba essere un terzo.

Se il legislatore avesse voluto escludere l'applicazione dell'accessione nei casi in cui il costruttore non fosse un terzo, lo avrebbe esplicitato come avviene negli artt. 936 e 937 c.c., (disposizioni che disciplinano l'accessione rispettivamente nel caso in cui le opere siano state realizzate "da un terzo con materiali propri" ovvero "da un terzo con materiali altrui"). Inoltre, poichè le ipotesi in cui le opere siano state eseguite da un soggetto "terzo" ri-

spetto al proprietario del suolo sono regolate dagli artt. 936 e 937 c.c., va escluso che l'art.934 c.c. possa riferirsi alle medesime opere eseguite dal terzo.

Né si può affermare che, nel caso in questione, la regola dell'accessione troverebbe una deroga in quanto disposto dall'art.1102 c.c..

Infatti, la disciplina giuridica della comunione non integra una deroga all'istituto dell'accessione. Non esiste, tra accessione e comunione, alcun rapporto tra genus ad speciem. Invero, la disciplina giuridica della comunione (art. 1100 e segg. cod. c.c.) punta a regolare i rapporti tra comproprietari nell'uso e nel godimento della cosa comune (art. 1102 c.c.), a fissare i limiti entro cui è consentito il compimento di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione del bene comune o sono permesse le innovazioni e la disposizione della cosa comune, con la garanzia delle ragioni delle minoranze (artt. 1108 e 1120 c.c.). Nessuna delle norme che regolano la comunione è, tuttavia, atta ad incidere sui modi di acquisto della proprietà o a mutare l'assetto della proprietà comune, sì da poter configurare una disciplina speciale, e, quindi, una deroga rispetto al principio di accessione. Peraltro, l'art. 1102 c.c., che costituisce la norma fondamentale in materia di comunione (applicabile anche alla materia del condominio degli edifici in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.), consente a ciascun partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune "purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". Ne consegue che la norma esclude in radice che il singolo comproprietario, senza il consenso degli altri comunisti, possa cambiare destinazione al suolo comune ed edificare su di esso, appropriandosi del medesimo ed escludendo gli altri comproprietari dal suo godimento; infatti, l'esistenza di un pari diritto di ogni comunista sulla cosa comune è incompatibile con l'assunto che uno solo di essi possa divenire proprietario esclusivo dell'opera e del suolo comune su cui essa insiste. D'altra parte, il comproprietario che costruisce senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione realizza una alterazione della destinazione della cosa comune ed impedisce agli altri comunisti di fare uso di essa secondo il loro diritto; egli infrange la disciplina della comunione e commette un "atto illecito", come "illegittima" è la costruzione realizzata sul suolo comune. Inoltre, affermare che chi costruisce un ascensore, in violazione a quanto stabilito dall'art.1120 c.c. e cioè senza le maggioranze richieste, ne diventi proprietario esclusivo comporterebbe una violazione dell'art.42 della Costituzione, che prevede una vera e propria "riserva di legge" in ordine ai modi di acquisto della proprietà, in forza della quale la proprietà può acquistarsi solo nei modi che il legislatore ha inteso prevedere. Infatti, si creerebbe un modo di acquisto della proprietà nuovo ed ulteriore rispetto a quelli previsti e regolati dalla legge.

Inoltre, affermare che il condomino che realizza l'ascensore diventi esclusivo proprietario, comporterebbe la violazione, non solo del comma 2 dell'art. 42 Cost. che prevede

una riserva di legge in ordine ai modi di acquisto della proprietà, ma anche del comma 3 del predetto articolo che tutela il diritto di proprietà affermando che nessuno può essere privato contro la sua volontà di una sua proprietà, se non nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, per motivi di pubblico interesse.

Proprio il rango di norma costituzionale dell'art. 42 Cost. comporta che la tutela del diritto di proprietà non debba necessariamente cedere al diritto alla salute, anch'esso costituzionalmente garantito.

Se il legislatore avesse inteso affermare la prevalenza del diritto alla salute rispetto al diritto di proprietà, avrebbe previsto all'art. 2 della L. n.13/89 (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche) ed all'art.1120, comma 2 n. 2, c.c., la possibilità del singolo condomino di installare autonomamente opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, e non avrebbe preteso una deliberazione dell'assemblea con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136.

Il legislatore, invece, visto il rango costituzionale di entrambi i diritti, ha inteso temperare gli stessi, prevedendo per le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche una maggioranza inferiore rispetto a quella richiesta per le "normali" innovazioni, escludendo, comunque, che il singolo condomino, possa autonomamente procedere in assenza di delibera. Né la funzione sociale della proprietà, prevista anch'essa dall'art. 42 Cost., può comportare l'ablazione del diritto di proprietà in favore del comproprietario costruttore; infatti, l'ablazione del diritto di proprietà è possibile, secondo il predetto articolo, solo ed esclusivamente nei casi di espropriazione per la realizzazione di opere di pubblico interesse. Né appare un ostacolo alla conclusione secondo cui l'ascensore diventerà di proprietà comune quanto previsto dall'art.1121 c.c..

L'art.1121 c.c., applicabile in caso di innovazioni gravose o voluttuarie suscettibili di utilizzazione separata, attribuisce ai condomini dissenzienti il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi partecipando alla spesa.

L'art.1121 c.c., garantendo la possibilità dell'acquisto, in un momento successivo, della comproprietà del bene da parte degli altri comunisti, non esclude implicitamente l'applicabilità dell'accessione.

Infatti, l'art.1121 c.c. presuppone, comunque, una delibera condominiale che autorizzi l'opera; solo in tal caso esso può trovare applicazione.

Pertanto, l'art.1121 c.c. non può trovare applicazione nel caso di innovazione realizzata dal singolo condomino di sua iniziativa in assenza di apposita delibera condominiale.

Alla luce dei principi fissati dalle Sezioni Unite e delle considerazioni sopra esposte, l'impianto ascensore realizzato dal singolo condomino, in assenza di apposita delibera condominiale, dovrà considerarsi comune a tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà.

CODICE CIVILE

Libro Terzo Della proprietà

Titolo VII - Della comunione

Capo II - Del condominio negli edifici



Articolo 1117 - Parti comuni dell'edificio.

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

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Articolo 1117 bis - Ambito di applicabilità.

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

Articolo 1117 ter - Modificazioni delle destinazioni d'uso.

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

[II]. 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.

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

[IV]. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

[V]. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Articolo 1117 quater - Tutela delle destinazioni d'uso.

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

Articolo 1118 - Diritti dei partecipanti sulle parti comuni.

[I]. Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

[II]. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

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

[IV]. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Articolo 1119 - Indivisibilità.

[I]. 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 e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Articolo 1120 - Innovazioni.

[I]. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

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

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

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

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

[III]. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni

[IV]. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Articolo 1121 - Innovazioni gravose o voluttuarie.

[I]. 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.

[II]. 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.

[III]. 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.

Articolo 1122 - Opere su parti di proprietà o uso individuale.

[I]. Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni

ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

[II]. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea

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

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

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

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

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

Articolo 1122 ter - Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.

[I]. Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

Articolo 1123 - Ripartizione delle spese.

[I]. 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.

[II]. 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.

[III]. 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.

Articolo 1124 - Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

[I]. Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

[II]. 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.

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

[I]. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Articolo 1126 - Lastrici solari di uso esclusivo.

[I]. 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.

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

[I]. 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.

[II]. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

[III]. 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.

[IV]. 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.

Articolo 1128 - Perimento totale o parziale dell'edificio.

[I]. 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.

[II]. 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.

[III]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

[IV]. 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.

Articolo 1129 - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

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

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

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

[IV]. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere

inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

[V]. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

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

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

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

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

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

[XI]. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della

domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

[XII]. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

[XIII]. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

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

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

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

Articolo 1130 - Attribuzioni dell'amministratore.

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

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei 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 relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pa-

gamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Articolo 1130 bis - Rendiconto condominiale.

[I]. Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

[II]. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

Articolo 1131 - Rappresentanza.

[I]. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

[II]. 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.

[III]. 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.

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

Articolo 1132 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti.

[I]. Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministra-

tore, 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.

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

[III]. 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.

Articolo 1133 - Provvedimenti presi dall'amministratore.

[I]. 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 nei termini previsti dall'articolo 1137.

Articolo 1134 - Gestione di iniziativa individuale.

[I]. Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Articolo 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

[I]. 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 e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

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

[III]. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti

privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato

Articolo 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 1137 - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

[I]. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

[II]. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chieden-

done l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

[III]. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

[IV]. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

Articolo 1138 - Regolamento di condominio.

[I]. 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.

[II]. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

[III]. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

[IV]. 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.

[V]. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

Articolo 1139 - Rinvio alle norme sulla comunione.

[I]. Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

Disposizioni di attuazione del codice civile

Articolo 61

[I]. 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.

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

Articolo 62

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

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

Articolo 63

[I]. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

[II]. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

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

[IV]. 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.

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

Articolo 64

[I]. Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

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

Articolo 65

[I]. 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'articolo 80 del codice di procedura civile.

[II]. Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Articolo 66

[I]. 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. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

[II]. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

[III]. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

[IV]. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

[V]. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi

Articolo 67

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

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

[III]. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

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

[V]. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

[VI]. 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.

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

[VIII]. Nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Articolo 68

[I]. Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobi-

liare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. [II]. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare

Articolo 69

[I]. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

[II]. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni

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

Articolo 70

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

Articolo 71

[I]. Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati (Soppressa con d.l.s.lt. 23 novembre 1944, n. 369).

Articolo 71 bis

[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

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

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

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

[V]. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Articolo 71 ter

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

Articolo 71 quater

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

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

[III]. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

[IV]. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

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

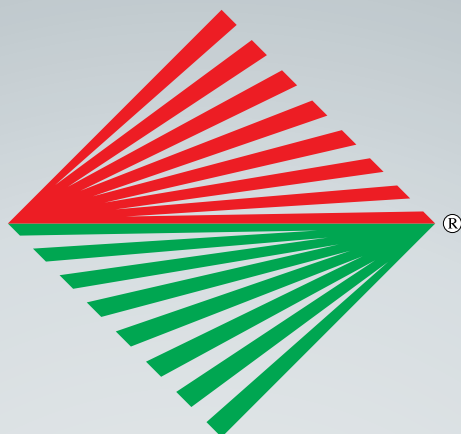
[VI]. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

Articolo 72

[I]. I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.

Articolo 155 bis

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



ANACI

7 marzo
2019



ANACI

ANACI
BAVENO
2019

*"LA TRADIZIONE DI STRESA
CONTINUA A BAVENO"*