

## CAPITOLO 3

### *NOTE DI COMMENTO ALLE NUOVE NORME SULLA GESTIONE DELLE PARTI COMUNI E SUI POTERI DELL'AMMINISTRATORE*

(di Giuseppe Spoto)

SOMMARIO: 1. Le parti comuni dell'edificio e l'ambito di applicazione delle norme di diritto condominiale – 2. Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso – 3. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni – 4. Le innovazioni – 5. Disciplina relative alle opere su parti di proprietà o uso individuale. (*Segue*) Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva, di produzione di energia da fonti rinnovabili e di videosorveglianza sulle parti comuni – 6. La manutenzione di scale ed ascensori – 7. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore – 8. Attribuzioni dell'amministratore – 9. Rendiconto condominiale – 10. Gestione di iniziativa individuale

#### **1. Le parti comuni dell'edificio e l'ambito di applicazione delle norme di diritto condominiale**

Il legislatore elenca i beni che si presumono di proprietà comune e che di regola sono destinati a servire tutti i condomini. Tali beni in comune appartengono a tutti coloro che fanno parte del condominio, ma in alcuni casi potrebbe avvenire un maggiore utilizzo a favore del singolo, senza che sia possibile pregiudicare ed impedire i diritti degli altri. A mente dell'art. 1102 c.c., ciascun condomino può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tale scopo potrà apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Tale disposizione, pur riguardando la disciplina della comunione in generale, può tuttavia essere applicata anche al condominio.

Le parti comuni di un edificio possono consistere in beni che, per loro natura, sono di solito utilizzati da tutti (come ad esempio il cortile o l'androne condominiale, per modificare l'uso dei quali è necessario il consenso dell'unanimità degli interessati) ed in beni che, pur essendo comuni,

possono essere oggetto di utilizzazione distinta da parte dei singoli (come ad esempio muri e tetti).

L'art. 1117 c.c. consente di suddividere i beni condominiali in tre categorie: le parti strutturali dell'edificio (il suolo su cui sorge lo stabile condominiale, le fondamenta, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, il portone di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e tutti i beni necessari all'utilizzo comune); i beni di servizio condominiali (appartamento del portiere, la lavanderia, il locale caldaia) e le opere accessorie (ascensori, pozzi, cisterne, impianti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei condomini).

Vecchio testo	Nuovo testo
<p>Art. 1117. Parti comuni dell'edificio. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:</p> <p>1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;</p> <p>2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;</p> <p>3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.</p>	<p>Art. 1117. Parti comuni dell'edificio. <b>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:</b></p> <p><b>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;</b></p> <p><b>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;</b></p> <p><b>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.</b></p>

L'elenco dei beni condominiali non è tassativo e la natura comune dei beni menzionati si presume condominiale, se il contrario non risulta dal titolo (ricomprendendo con tale espressione non soltanto il regolamento, ma anche una circostanza di fatto da cui è possibile chiaramente evincere una destinazione di carattere personale e non comune del bene).

La riforma introduce l'art. 1117-*bis* che estende la disciplina condominiale alle strutture condominiali complesse, accogliendo alcuni principi giurisprudenziali consolidati nel corso del tempo e dettando un sistema di norme maggiormente compatibile con la configurazione di costruzioni non più estese soltanto in verticale, ma anche in orizzontale o costituite da edifici separati e aventi parti essenziali in comune. In base alle nuove norme, per la nascita di una struttura definita come supercondominio non è necessaria la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, perché è sufficiente che i singoli edifici, abbiano semplicemente in comune alcuni impianti o alcuni servizi elencati dall'art. 1117 c.c.

La gestione delle strutture condominiali complesse è affidata all'assemblea dei condomini attraverso la riunione collegiale di tutti i partecipanti delle unità immobiliari che formano il complesso. Se però i partecipanti sono più di sessanta, occorrerà procedere diversamente: il condominio designerà a maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno i due terzi del valore complessivo dell'edificio un rappresentante che parteciperà insieme agli altri all'assemblea per la gestione delle parti comuni. In mancanza della nomina del rappresentante, ciascun condòmino ha diritto a chiedere all'autorità giudiziaria il rappresentante del proprio condominio che potrà essere anche un soggetto terzo estraneo, visto che il divieto di conferire deleghe riguarda solo l'amministratore in carica, a mente dell'art. 67 disp. att. cod. civ. La norma non specifica l'esatta disciplina da seguire nell'ipotesi in cui il comparto condominiale, sia formato da più condomini e soltanto alcuni di essi superino la soglia dei sessanta componenti, ma da una interpretazione sistematica è possibile desumere che il numero di sessanta debba essere inteso in modo complessivo, pertanto i singoli condomini, dovranno singolarmente procedere a nominare ciascuno il proprio rappresentante all'assemblea del supercondominio. Tale soluzione è conforme a quanto disposto ed evita assemblee di supercondominio estremamente numerose con la difficoltà

di raggiungere i limiti previsti per il quorum costitutivo e deliberativo. Qualora soltanto alcune strutture non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvederà alla nomina su ricorso anche soltanto di uno dei rappresentanti nominati.

Per quanto riguarda la suddivisione delle spese, vi sarà la tabella operante per il supercondominio e l'altra per ogni singolo condominio, con la distinzione in capo a ciascun partecipante di due distinte quote: una relativa ai beni e servizi comuni dell'intero complesso, l'altra relativa alle parti comuni del singolo edificio dove è ubicata la proprietà esclusiva.

Un discorso differente deve essere svolto per il c.d. "condominio parziale" che si verifica quando gli impianti e i servizi comuni non sono destinati all'utilizzo di tutti, ma soltanto di un gruppo di condomini. La riforma estende la disciplina condominiale a tutte quelle costruzioni dotate di beni e servizi destinate all'uso soltanto di alcuni condòmini, stabilendo che per le decisioni inerenti tali parti comuni dovrà essere riconosciuto il diritto di partecipare alla discussione e alla votazione soltanto ai diretti interessati a cui spetta sostenere le relative spese, escludendo gli altri condòmini che non vantando alcun diritto sulle cose non hanno nessun obbligo di contribuirvi. Tuttavia, va segnalato che mentre per strutture autonome come autorimesse e giardini, la disposizione è facilmente eseguibile, per esempio mediante la predisposizione di apposite tabelle, di fatto in altre situazioni potrebbero essere maggiori complicazioni a disciplinare in modo separato il c.d. "condominio parziale".

Vecchio testo	Nuovo testo
<i>Inesistente</i>	<b>Art. 1117-bis.</b> <b>Ambito di applicabilità</b> <b>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</b>

## 2. Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso

La riforma introduce due disposizioni che hanno un contenuto assolutamente innovativo rispetto al passato, stabilendo che per soddisfare esi-

genze di interesse comune sono ammissibili le modifiche alle destinazioni d'uso che non comportino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che non ne alterino il decoro architettonico purchè siano deliberate dall'assemblea con il voto dei quattro quinti dei condomini e di almeno quattro quinti delle quote millesimali. Si tratta di una norma che mira a garantire la possibilità di modifiche nell'interesse condominiale, senza incorrere negli ostacoli derivanti dall'ostruzionismo di pochi condòmini. Le nuove disposizioni sono frutto di un bilanciato compromesso tra l'esigenza di non pregiudicare i principi fondamentali in materia di diritto condominiale, che postulano il ricorso al consenso unanime tutte le volte che si tratta di incidere o modificare la disciplina dei beni comuni e al contempo di evitare che un solo condòmino o comunque un gruppo minimo per motivi pretestuosi possa condizionare la volontà di tutti, quando la modifica è oggettivamente in grado di soddisfare esigenze di interesse condominiale.

Per garantire la più ampia discussione e la corretta valutazione dell'esistenza di presupposti oggettivi che consentano di legittimare le modifiche di destinazione d'uso, dovrà essere convocata l'assemblea in modo che il relativo avviso arrivi a ciascun interessato almeno venti giorni prima tramite lettera raccomandata o equivalenti mezzi telematici come la PEC. Al contempo è disposto che tale avviso sia affisso nei locali di maggior uso comune per non meno di trenta giorni consecutivi con l'indicazione delle parti comuni di cui è stata proposta la modificazione e la nuova destinazione d'uso.

Una apparente antinomia può essere riscontrata tra la norma in commento e la legge 24 marzo 1989, n. 122 che all'art. 9 prevede maggioranze più ridotte per la trasformazione di un cortile o di un giardino in parcheggi. In tale situazione, è preferibile applicare tale diversa previsione che, pur essendo anteriore, prevale sulla novella in quanto destinata a disciplinare un caso specifico. Del resto, se il legislatore avesse voluto modificare tale norma, avrebbe potuto elevare espressamente la maggioranza richiesta come ha fatto in altre ipotesi, modificando la relativa legislazione speciale.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono pregiudicare in qualche modo la stabilità dell'edificio condominiale, la sicurezza del fabbricato o che comunque alterino il decoro architettonico. Il legislatore non fornisce alcuna definizione di decoro architettonico; pertanto, per comprendere esattamente il contenuto della norma, occorre

fare riferimento agli ultimi orientamenti giurisprudenziali, secondo cui per decoro architettonico deve intendersi generalmente l'estetica del fabbricato e l'armonica combinazione derivante dall'insieme delle linee e delle strutture dello stesso. Si tratta di una valutazione che deve tenere in considerazione la portata degli interventi da realizzare, l'utilità che deriva da tali interventi e l'entità del danno economicamente valutabile.

Non sempre è facile stabilire se una modifica costituisce una innovazione oppure una variazione della destinazione d'uso e dalla diversa configurazione dipenderà la fissazione del quorum necessario per decidere. La giurisprudenza considera innovazioni le variazioni materiali della cosa comune che importino alterazione dell'entità sostanziale, ma non gli interventi diretti a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune che tuttavia ne lascino di fatto immutata la consistenza e la destinazione.

In ultimo il nuovo articolo 1117-*quater* prevede un procedimento di diffida in assemblea contro il condòmino che abbia iniziato a compiere attività dirette ad incidere negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni. La tutela delle destinazioni d'uso è maggiormente assicurata dal nuovo testo che assicura, non solo all'amministratore ma anche al singolo condòmino, la possibilità di diffidare direttamente chi commette abusi, chiedendo la convocazione dell'assemblea o ricorrendo all'autorità giudiziaria. La norma consente una maggiore tutela in caso di inerzia da parte dell'amministratore.

Vecchio testo	Nuovo testo
<i>Inesistente</i>	<p><b>Art. 1117-ter</b>  <b>Modificazioni delle destinazioni d'uso</b>  <b>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.</b>  <b>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.</b></p>

	<p><b>La convocazione dell’assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d’uso.</b></p> <p><b>La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.</b></p> <p><b>Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d’uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico</b></p>
<b>Vecchio testo</b>	<b>Nuovo testo</b>
<i>Inesistente</i>	<p><b>Art. 1117-quater.</b></p> <p><b>Tutela delle destinazioni d’uso</b></p> <p><b>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</b></p>

### 3. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni

L’art. 1118 c.c. enuncia un principio fondamentale: il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene, perché esiste un collegamento inscindibile tra le parti comuni e le proprietà esclusive che non può essere sciolto dalla mera volontà del singolo condòmino. Per determinare tale valore si fa riferimento alle tabelle millesimali. La riforma conferma il divieto di rinuncia alla cosa comune che ricomprende anche l’impossibilità a rinunciare all’uso, chiedendo una riduzione delle spese perché ad esempio l’appartamento di proprietà esclusiva è disabitato. L’unica eccezione riguarda la possibilità di distacco dagli impianti di riscaldamento e di condizionamento centralizzati, purché non si verifichino squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini, fermo restando l’obbligo di continuare a contribuire alle spese per la conservazione

dell'impianto condominiale, per la manutenzione straordinaria e la messa in sicurezza.

Il legislatore ha trasformato in diritto positivo la soluzione giurisprudenziale consolidata negli ultimi anni, secondo cui il singolo condòmino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento se l'appartamento non fruisce della normale erogazione di calore a causa di problemi tecnici non risolti nonostante sia trascorsa una intera stagione, purché il distacco non determini squilibri tali da pregiudicare la propagazione di calore negli altri appartamenti o comunque aggravii di spesa per i condòmini.

L'adozione della legge n. 10 del 1991 ha reso possibile per l'assemblea votare la dismissione del riscaldamento centralizzato, consentendo l'installazione di impianti autonomi per ogni singola unità immobiliare. Questa possibilità non deve essere confusa però con il distacco dall'impianto centralizzato in uso, in quanto, a mente dell'art. 1118 c.c., nessun condòmino può rinunciare al diritto delle cose comuni sottraendosi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Sembrerebbe che l'eccezione a tale regola sia comunque giustificata dall'esistenza di specifici presupposti, ma in realtà la riforma introduce una anomalia, perché consente al singolo il distacco dall'impianto centralizzato, purché non derivino "notevoli squilibri" di funzionamento o aggravii di spesa per altri condòmini. Per ragioni di carattere tecnico, tuttavia, è ovvio che tale distacco potrebbe riguardare solo un determinato numero di persone, in quanto estendendo tale possibilità a tutti ciò comporterebbe inevitabilmente un inaccettabile scompenso termico. Va anche osservato che nel testo della riforma, manca un adeguato raccordo con il d.p.r. 2 aprile 2009 n. 59 che ha vietato nei palazzi con più di quattro appartamenti la trasformazione di un riscaldamento centralizzato in tanti impianti separati ed autonomi. Il testo non è adeguatamente coordinato con molte norme di settore che ostacolano la realizzazione di impianti autonomi di riscaldamento: pensiamo ad esempio all'approvazione dell'art. 7 del d.lgs. 311 del 19 dicembre 2006 e dell'art. 27, comma 22 della Legge 23 luglio 2009 che impediscono in concreto la trasformazione degli impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, salvo casi eccezionali. Del resto, va anche precisato che dal punto di vista tecnico i contabilizzatori di calore consentono una ripartizione della spesa di riscaldamento secondo le rispettive esigenze personali di ciascun condòmino e quindi permettono di

contemperare i vantaggi di un sistema centralizzato di riscaldamento (controlli più sicuri, risparmio energetico) con quelli derivanti da un impianto autonomo. Per tale ragione, la previsione del riconoscimento di un diritto di distacco unilaterale dall'impianto centralizzato appare forse uno dei punti deboli della riforma in quanto anacronistica.

Vecchio testo	Nuovo testo
<p>Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni. Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.</p>	<p><b>Art. 1118.</b> <b>Diritti dei partecipanti sulle parti comuni</b> <b>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.</b> <b>Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.</b> <b>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.</b> <b>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</b></p>

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che all'unanimità i condòmini non abbiano deciso di sottrarre tali beni all'uso comune, sempre però nel rispetto della loro destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. La norma introdotta dalla riforma non stabilisce l'indivisibilità assoluta, ma subordina comunque la divisione alla condizione di non pregiudicare il valore delle singole unità immobiliari rendendo più incomodo l'uso. Rientrano nell'ambito di applicazione del divieto le decisioni che sottraggono un bene all'uso comune per dividerlo tra i singoli condòmini destinati a diventare titolari esclusivi di una quota del bene. Ovviamente, si deve trattare di parti comuni divisibili

dal punto di vista tecnico e deve essere escluso che alcuni condòmini possano imporre la loro volontà a discapito degli altri, approvando una decisione che comporti differenti modi di godimento così pregiudicando gli interessi individuali. Non potranno, quindi, essere oggetto di divisione quelle parti che non sarebbero più in grado di assolvere la funzione comune cui erano destinate. Per una puntuale attuazione del contenuto della norma occorrerà guardare, pertanto, sia all'uso che i singoli possono fare della cosa comune, sia all'utilità che la cosa comune è in grado di assicurare a vantaggio complessivo dei condòmini.

Vecchio testo	Nuovo testo
<p>Art. 1119. Indivisibilità. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.</p>	<p><b>Art. 1119.</b> <b>Indivisibilità</b> 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 <b>e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.</b></p>

#### 4. Le innovazioni

La riforma semplifica la disciplina delle innovazioni condominiali, diminuendo i quorum necessari per deliberare. Il fondamento alla base di tale scelta è da rinvenire nelle esigenze di agevolare gli interventi che possano risultare di interesse per la collettività. Occorre per ragioni di completezza ritornare sulla distinzione tra modifiche delle parti comuni dell'edificio e innovazioni. Si tratta di una differenza di importanza nevralgica per comprendere le nuove norme, in quanto le innovazioni devono essere approvate con maggioranze assembleari più elevate rispetto alle modificazioni. Si dovrà parlare di innovazioni per le opere che pur non essendo indispensabili vengono votate dall'assemblea per il miglioramento o per l'uso più comodo o comunque il maggior rendimento delle cose comuni. Si è in presenza di modificazione tutte le volte che vi siano atti di maggiore e più intensa utilizzazione della cosa comune che non importino alterazioni della sua consistenza e della sua destinazione e non pregiudichino i diritti di uso e di godimento degli altri condòmini. Per quanto riguarda le modificazioni delle parti dell'edificio condominiale, gli interventi sono ammessi purché non compromettano la stabilità e la