



LEGGI D'ITALIA

Gruppo Wolters Kluwer

I Dossier di Leggi d'Italia

Le novità della riforma del condominio

©2013 Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Strada I, Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (MI)

Redazione Leggi d'Italia
V.le M. Ilo Pilsudski, 124 - 00197 Roma
Siti Internet:
www.studiolegale.leggiditalia.it
www.entilocali.leggiditalia.it
www.pa.leggiditalia.it
e-mail: info@wki.it

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale, con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm e le copie fotostatiche), sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze.

Editor: Viviana Barbati – M. Camilla Corona – Giulia Marzano
Data di pubblicazione maggio 2013

Le novità della riforma del condominio

Sommario

1. Riferimenti normativi	<i>pag.</i>	4
2. Le principali novità della riforma	»	22
3. Le posizioni della dottrina	»	25
3.1. Condomini morosi, condomini garanti e “doppia parziarietà” nella riforma del condominio	»	25
3.2. Il regolamento nella riforma: tra conferme giurisprudenziali e occasioni perdute	»	35
3.3. Luci e ombre sulla nuova disciplina del condominio negli edifici	»	41
3.4. Le parti comuni dopo la riforma	»	50
3.5. La riforma del condominio e la sicurezza negli edifici	»	66

1. Riferimenti normativi

L. 11 dicembre 2012, n. 220¹.

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Promulga

la seguente legge:

Art. 1

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1117 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1117. - (Parti comuni dell'edificio). - 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.»
-

¹ Pubblicata nella Gazz. Uff. 17 dicembre 2012, n. 293.

Art. 2

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Dopo *l'articolo 1117 del codice civile* sono inseriti i seguenti:

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

Art. 1117-ter. - (Modificazioni delle destinazioni d'uso). - 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.

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

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

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

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.

Art. 1117-quater. - (Tutela delle destinazioni d'uso). - 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.»

Art. 3

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1118 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1118. - (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni). - 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.

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

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.

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.».

Art. 4

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Al primo comma *dell'articolo 1119 del codice civile* sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «*con il consenso di tutti i partecipanti al condominio*».

Art. 5

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Dopo il primo comma *dell'articolo 1120 del codice civile* sono inseriti i seguenti: «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.

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.».

Art. 6

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1122 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1122. - (Opere su parti di proprietà o uso individuale). - 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.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.»

Art. 7

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Dopo *l'articolo 1122 del codice civile* sono inseriti i seguenti:

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

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.

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.

Art. 1122-ter. - (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni). - 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.».

Art. 8

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *All'articolo 1124 del codice civile* sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«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.»;

b) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori».

Art. 9

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1129 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. - (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - 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.

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. 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.

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.

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. 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.

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.

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.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa 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.

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.

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. 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.

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

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.

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.

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.».

Art. 10

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1130 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1130. - (Attribuzioni dell'amministratore). - 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. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.».
-

Art. 11

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Dopo *l'articolo 1130 del codice civile* è inserito il seguente:

«Art. 1130-bis. - (Rendiconto condominiale). - 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.

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.».

Art. 12

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Al primo comma *dell'articolo 1131 del codice civile*, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130».

Art. 13

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1134 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1134. - (Gestione di iniziativa individuale). - 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.»

2. *All'articolo 1135 del codice civile* sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, il numero 4) è sostituito dal seguente:

«4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori»;

b) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«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.»

Art. 14

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1136 del codice civile* è sostituito dal seguente:

«Art. 1136. - (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni). - 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. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.»

Se l'assemblea 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.

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.

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.

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

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

Art. 15

In vigore dal 17 giugno 2013

1. *L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:*

«Art. 1137. - (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea). - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

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

Art. 16

In vigore dal 17 giugno 2013

1. All'*articolo 1138 del codice civile* sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

«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.»;

b) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.».

Art. 17

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Al numero 1) del primo comma *dell'articolo 2659 del codice civile* sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».

Art. 18

In vigore dal 17 giugno 2013

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al *regio decreto 30 marzo 1942, n. 318*, è sostituito dal seguente:

«Art. 63. - 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.

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

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.

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.

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.»

Art. 19

In vigore dal 17 giugno 2013

1. L'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 64. - 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. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.».

Art. 20

In vigore dal 17 giugno 2013

1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il terzo comma è sostituito dai seguenti:

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

Art. 21

In vigore dal 17 giugno 2013

1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 67. - 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.

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.

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.

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.

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

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

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

Art. 22

In vigore dal 17 giugno 2013

1. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 68. - Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

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.»

Art. 23

In vigore dal 17 giugno 2013

1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 69. - 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.

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.

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.»

Art. 24

In vigore dal 17 giugno 2013

1. L'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 70. - 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.»

Art. 25

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

«Art. 71-bis. - 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.

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.

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.

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.

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.

Art. 71-ter. - Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

Art. 71-quater - Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'*articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28*, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

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. 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.

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.

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.

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.».

Art. 26

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Dopo l'articolo 155 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è inserito il seguente:

«Art. 155-bis. - 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.».

Art. 27

In vigore dal 17 giugno 2013

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma *dell'articolo 1120 del codice civile*».

Art. 28

In vigore dal 17 giugno 2013

1. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite dalle seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

2. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli *articoli 1120 e 1136 del codice civile*» sono

sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma *dell'articolo 1120 del codice civile*».

Art. 29

In vigore dal 17 giugno 2013

1. All'articolo 2-bis, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice».

Art. 30

In vigore dal 17 giugno 2013

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

Art. 31

In vigore dal 17 giugno 2013

1. All'articolo 23, primo comma, del codice di procedura civile, dopo le parole: «per le cause tra condomini» sono inserite le seguenti: «, ovvero tra condomini e condominio,».

Art. 32

In vigore dal 17 giugno 2013

1. Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella Gazzetta Ufficiale.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

2. Le principali novità della riforma

Si riportano qui di seguito, in forma schematica, le principali novità della riforma del condominio, che entrerà in vigore il 17 giugno 2013.

<p>AMMINISTRATORE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuove misure per la trasparenza dell'attività burocratico-finanziaria e dei compensi. - Il mandato può durare un biennio (un anno, più rinnovo). - Nuovi requisiti di formazione e onorabilità, con l'obbligo di possedere almeno il diploma della scuola secondaria superiore e di frequentare corsi di formazione e aggiornamento. - Obbligo, su richiesta dell'assemblea, di stipulare una polizza assicurativa contro i rischi inerenti la professione, con oneri a carico del condominio - Obbligo di attivarsi nel chiedere il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa dell'assemblea - Obbligo di aprire un conto dedicato al condominio .. - obbligo di rendersi reperibile ai condomini in orari predeterminati - Nuove cause di revocabilità dell'incarico, con particolare riferimento ai casi di gravi irregolarità nello svolgimento dell'incarico - Nessun requisito professionale se un condomino fa l'amministratore - nessun requisito di titolo di studio o corso di formazione iniziale per chi ha svolto un anno di attività di amministrazione di condominio nell'ultimo triennio, fermo restando l'obbligo di aggiornamento - le società possono svolgere la funzione di amministrazione di condominio
<p>ASSEMBLEA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuovi metodi di convocazione dell'assemblea. Invio dell'avviso tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione è possibile chiedere l'annullamento della delibera nel termine di 30 gg - Deliberazione a maggioranza per la rettifica e modifica delle tabelle millesimali in caso di errore o di mutazione dell'edificio - Obbligo di costituzione di un fondo per determinati interventi sull'edificio. - Misure volte al recupero della zona nella quale è collocato il condominio. - Nuovi quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea.

	- Facilitazioni alle impugnazione delle delibere assembleari.
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO O CONDIZIONAMENTO	- Possibilità, per il singolo condomine, di chiedere il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento qualora venga oggettivamente constatato che il suo immobile non gode della normale erogazione di calore, a causa di problemi tecnici dell'impianto condominiale, e questi, nell'arco di una intera stagione di riscaldamento, non siano risolti dal condominio, il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, e a condizione che dal suo distacco non derivino squilibri tali da compromettere la normale erogazione di calore agli altri condomini o aggravii di spesa. In condomino che decide di rinunciare all'impianto centralizzato, tuttavia, rimane tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.
VIDEOSORVEGLIANZA	- Per l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza è sufficiente che la delibera assembleare sia adottata con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
TENUTA DEI BILANCI E DEI RENDICONTI. TRASPARENZA DELLE SPESE	- Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria. - Obbligo del conto corrente condominiale. I flussi finanziari relativi al condominio devono obbligatoriamente transitare per un apposito conto corrente intestato al condominio. - Possibilità di creare, su richiesta della assemblea, un sito web volto al controllo dei rendiconti e di altri documenti relativi al condominio, al quale i condomini potranno avere accesso esclusivo e diretto. - Responsabilità dei singoli condomini verso i creditori del condominio, con preventiva escussione dei condomini morosi. - Obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori i dati dei condomini morosi - Obbligo di tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e della contabilità.
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	- I singoli regolamenti non possano in alcun modo precludere il possesso o la presenza di cani e gatti, né porre limiti alle destinazioni d'uso di proprietà esclusiva. - Aumentate le sanzioni per infrazioni al regolamento (fino a 800 euro)
PARTI COMUNI	- Divisibilità delle parti comuni solo a seguito di delibera assembleare con la quale si sottragga il bene all'uso comune. - Possibilità di realizzare nuove destinazioni d'uso delle parti comuni. Per il cambio delle destinazioni d'uso dei locali comuni bastano i quattro quinti dei condomini. - Nuova ripartizione delle spese per scale e ascensori. - Maggiori tutele per contrastare le attività che disturbino la tranquillità del condominio.
AMMODERNAMENTO DELLE STRUTTURE	- Facilitazione di interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche. La messa in sicurezza e l'eliminazione delle barriere architettoniche dell'edificio possono essere deliberati dall'assemblea con la presenza dei condomini che rappresentino un terzo dei millesimi condominiali,

	<p>con quorum deliberativo del 50 più uno.</p> <p>- Nuova disciplina per gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili ed interventi volti al contenimento del consumo energetico, con possibilità di adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.</p>
--	--

3. Le posizioni della dottrina

3.1 Condomini morosi, condomini garanti e “doppia parziarietà” nella riforma del condominio, di Scarpa Antonio

c.c. art. 1129

L. 11-12-2012, n. 220

disp.att.c.c. art. 63

FONTE

Immobili e proprietà, 2013, 4, 216

Sommario: Condomini morosi e privacy - L'azione nei confronti del condomino moroso - Sussidiarietà o solidarietà, tra i debiti dei condomini solventi e quelli dei condomini morosi?

L'art. 1129, comma 9, cod. civ., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, contenente "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", obbliga l'amministratore ad "agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea". Questa nuova disposizione duplica, sotto il profilo dell'obbligo dell'amministratore, quanto il già esistente art. 1130, n. 3) cod. civ. continua a prescrivere sotto il diverso profilo delle attribuzioni dell'amministratore, stabilendo che questi deve "riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni".

L'amministratore, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, può agire ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ., mediante domanda di decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, senza bisogno di autorizzazione assembleare; deve, peraltro, comunicare ai creditori insoddisfatti, che gliene facciano richiesta, i dati dei condomini morosi. Viene, ancora, esemplificata quale situazione di grave irregolarità, ai sensi dell'art. 1129, comma 12, n. 6) cod. civ., legittimante la revoca giudiziale dell'amministratore, "l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva".

È stato precisato dalla Riforma come non occorra alcuna specifica autorizzazione rilasciata dall'assemblea all'amministratore per permettere all'amministratore di chiedere il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso, poiché la fonte di tale potere è l'approvazione assembleare del riparto².

Non è dato comprendere la coerenza sistematica dell'indicazione di questo termine semestrale assegnato all'amministratore, decorrente dalla chiusura dell'esercizio di maturazione del credito, giacché il riferimento al semestre appare più consono allo statuto delle società di capitali. Per

² Questo era già chiaro a Cass. 9 dicembre 2005, n. 27292; Cass. 5 gennaio 2000, n. 29; Cass. 29 dicembre 1999, n. 14665.

contro, la gestione condominiale viene piuttosto tutta rapportata alla competenza annuale, visto che l'amministratore è tenuto anno per anno a predisporre il bilancio preventivo ed a far approvare dall'assemblea (convocata entro centottanta) il bilancio consuntivo, astrattamente, anno per anno, alla scadenza del periodo corrispondente alla durata in carica, egli dovrebbe immediatamente rispondere della riscossione dei contributi dovuti dai partecipanti morosi.

Appare in premessa certamente da escludere che il mancato rispetto del termine di sei mesi faccia venir meno la legittimazione dell'amministratore ad agire, sia pure in ritardo, per la riscossione delle somme dovute dai condomini, onde evitare un aggravamento della situazione gestionale che l'attivazione tardiva può aver, in qualche misura, già determinato. L'unica conseguenza di un promovimento dell'azione di recupero dei crediti condominiali oltre il semestre dalla chiusura dell'esercizio di riferimento, pertanto, non può che essere l'eventuale responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio.

D'altro canto, lo stesso *art. 1129, comma 9, cod. civ.* ammette che l'amministratore possa essere espressamente dispensato dall'assemblea dall'agire per la riscossione entro il ricordato termine: il che, oltre a rimettere all'assemblea una sostanziale possibilità di derogare ad un'ipotesi tipizzata di revoca dell'amministratore, permette altresì al collegio dei condomini di ratificare il tardivo operato dell'amministratore, anche condividendo le ragioni che lo abbiano indotto a non agire tempestivamente per la condanna dei ritardatari. Così, inoltre, si ribadisce implicitamente pure come non rientri tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di concedere dilazioni di pagamento ai singoli condomini, senza apposita autorizzazione dell'assemblea, avendo soltanto questa l'effettiva disponibilità delle vicende obbligatorie che si riflettono sulle sfere giuridico-patrimoniali individuali.

Nel corso dei lavori parlamentari della Riforma, si era anche voluto, ad un certo punto, che l'amministratore rispondesse "dei danni a lui imputabili per il ritardo". Ora, l'amministratore, in quanto mandatario, non dovrebbe mai rispondere verso il condominio mandante dell'adempimento delle obbligazioni di contribuzione alle spese dei singoli condomini. È, però, pure inevitabile che l'amministratore mandatario debba fornire la prova di aver eseguito l'incarico conferitogli di riscossione dei crediti con la necessaria diligenza, dando conto del comportamento tenuto a fronte del ritardo nel pagamento delle bollette condominiali (*art. 1710 cod. civ.*). Il ritardo dell'amministratore nell'attivazione delle procedure di riscossione del credito condominiale è, invero, potenzialmente idoneo a causare un danno al condominio, per via del rallentamento provocato alla realizzazione coattiva delle sue ragioni. Quando, inoltre, l'amministratore si sottragga al dovere di celere escussione dei contributi, attraverso una condotta che allontani nel tempo la definizione del procedimento esecutivo, e quando questo ritardo sia direttamente foriero di un conseguenziale pregiudizio aggiuntivo per il terzo creditore, concorrono i presupposti in presenza dei quali sarà possibile per il giudice applicare i principi sulla lesione del diritto di credito da parte del terzo. A fronte della manomissione di un diritto, sia pure non assoluto ma relativo, quale quello di credito, commessa non dal soggetto passivo del rapporto obbligatorio, ma dal mandatario incaricato della riscossione, ben può essere invece invocata ed apprestata la tutela aquiliana *ex art. 2043 cod. civ.* per la risarcibilità di un danno prodotto *non jure* e *contra jus*; purché sia possibile isolare una connessione oggettiva tra l'evento imputabile all'amministratore mandatario e la lesione del credito, oltre all'imputabilità al medesimo amministratore terzo di una condotta dolosa o colposa direttamente produttiva di quel pregiudizio.

Condomini morosi e privacy

L'art. 63, comma 1, disp. att., cod. civ., prescrive, ancora, che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi; il comma 2 della stessa disposizione ammette i creditori ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti dopo la preventiva infruttuosa escussione dei morosi. Ciò delinea un obbligo di cooperazione col terzo creditore, posto direttamente dalla legge in capo all'amministratore ed esulante dai contenuti del programma obbligatorio interno al rapporto di mandato corrente tra condomini ed amministratore.

L'amministratore è tenuto a comunicare al creditore i dati dei condomini morosi, e l'eventuale sua inerzia diviene sanzionabile. Si tratta per l'amministratore di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale.

Per la liceità della comunicazione dei dati relativi ai condomini morosi in favore dei terzi creditori, ora così imposta dall'art. 63, comma 1, disp. att., non occorrerà più, quindi, verificare la sussistenza o del consenso del condomino interessato, o della causa di esonero dal consenso, *ex art. 24, lett. f), del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196*, prevista per le ipotesi di trattamento volto a far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria. La superfluità del consenso dei condomini inadempienti al trattamento dei loro dati personali discende, infatti, dalle prime due cause di esonero contemplate dal citato art. 24.

La Riforma non obbliga, invece, l'amministratore, altrettanto esplicitamente, a fornire al creditore i nomi e le quote dei condomini in regola con i pagamenti, cui quello potrà rivolgersi dopo l'inutile escussione dei morosi. Ai fini del riscontro del limite di liceità abitualmente prescritto dall'Autorità Garante in materia di trattamento di dati personali nell'ambito dell'amministrazione di condomini, non rivela alcuna funzionalizzazione allo svolgimento delle attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni la comunicazione che coinvolge i partecipanti regolarmente adempienti.

L'informazione rivolta al creditore dei nomi e delle quote dei condomini "in regola" esula, pertanto, degli obblighi legali e contrattuali dell'amministratore, ed impone, perciò, il consenso, *ex art. 23, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196*. Può in tal caso, soltanto farsi salva l'ipotesi di esonero dal consenso di cui alla lett. f) dell'*art. 24, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196*, volto a favorire la tutela giudiziaria di un diritto.

Il presupposto assiomatico su cui poggiano i primi due commi dell'art. 63, disp. att., cod. civ. rimane allora quello della diretta riferibilità ai singoli condomini delle obbligazioni assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni e nell'adempimento degli obblighi di mandato a lui affidati dal condominio mandante³.

L'azione nei confronti del condomino moroso

In realtà, il singolo condomino non è titolare di alcun credito e di alcun debito di natura sinallagmatica nei confronti del terzo contraente prescelto dall'amministratore o dall'assemblea. L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha causa diretta nella disciplina del condominio, e cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 ss. cod. civ. (che fondano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni) e non in un rapporto contrattuale

³ Cass. 17 aprile 1993, n. 4558, in *Giust. civ.*, 1993, I, 2683, con nota di M. De Tilla, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*; Cass. 14 dicembre 1982, n. 6866, in *Giur. it.*, 1985, I, 1, 380; Cass. 21 marzo 1979, n. 1626; Cass. 11 novembre 1971, n. 3235, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, 37.

col terzo, rapporto che obblighi una controparte ad una controprestazione⁴. Così come il condomino non è legittimato ad agire direttamente contro il terzo per ottenere l'adempimento dell'obbligazione che questi abbia contratto nei confronti del condominio, dovrebbe venir parimenti facile negare al terzo, creditore della gestione condominiale, la legittimazione ad agire, in via diretta, nei confronti dei singoli condomini.

Ai terzi creditori potrebbe allora dirsi accordata dalla Riforma del 2012 un'azione surrogatoria, *ex art. 2900 cod. civ.*, in luogo dell'amministratore, rimasto inerte nell'adempire al suo dovere di riscossione. L'art. 63, comma 1, disp. att., cod. civ. va correlato all'*art. 1129, comma 9, cod. civ.*: l'amministratore, come visto, è di regola, salva espressa dilazione di pagamento autorizzata dall'assemblea, vincolato ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dai singoli condomini obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale in cui sia maturata la spesa. L'art. 63 disp. att. cod. civ., ai primi due commi, consente, invece, al terzo creditore di procedere dapprima alla doverosa escussione dei condomini morosi, i cui dati gli siano stati forniti dall'amministratore; di seguito, ove tale preventiva esecuzione rimanga infruttuosa, il creditore potrà agire pure nei confronti dei condomini, invece, in regola coi pagamenti. Quella almeno nei confronti dei morosi si configurerebbe come azione surrogatoria, giacché diretta a consentire al terzo creditore della gestione condominiale di prevenire e neutralizzare gli effetti negativi che possano derivare alle sue ragioni dall'inerzia del condominio debitore, il quale, in persona dell'amministratore a tanto deputato, ometta di esercitare le opportune azioni dirette alla riscossione delle somme dovute dai condomini inadempienti, e perciò non si curi di incrementare il suo patrimonio (quel "patrimonio" del condominio di cui ora espressamente parlano gli artt. 1129, comma 12, n. 4 e 1130-*bis* cod. civ.). L'art. 63, comma 1, disp. att., cod. civ., riserva, dunque, al terzo creditore una legittimazione sostitutiva, di carattere eccezionale, all'esercizio di un diritto altrui (il diritto dell'amministratore di riscuotere i contributi), individuando così tassativamente i casi e le condizioni di tale sostituzione *extra ordinem*.

Se tale sia la corretta ricostruzione della nuova fattispecie, qualora l'amministratore non risulti più inerte, per aver posto in essere comportamenti idonei e sufficienti a far ritenere utilmente intrapreso il recupero delle somme dovute dai morosi, verrebbe a mancare il presupposto perché a lui possa sostituirsi il creditore. La legittimazione primaria dell'amministratore di condominio ad incassare le somme dovute dai partecipanti e la legittimazione derivativa, o secondaria, del terzo ad agire nei confronti dei morosi, in forza del trasferimento surrogatorio offertogli dall'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ. vanno, del resto, necessariamente coordinate fra loro, ad evitare che il singolo possa essere destinatario di un'inammissibile duplicazione di condanne, e perciò di titoli esecutivi, l'una verso il condominio, l'altra verso il creditore.

Ed allora, se l'azione portata dal creditore nei confronti dei condomini morosi, a norma dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ., dà luogo davvero ad un'azione surrogatoria, ai fini dell'esplicitazione della *causa petendi* (indispensabile per gli effetti di cui agli *artt. 163, comma 3, n. 4, 164, comma 4,*

⁴ Proprio di recente, la S.C. (*Cass. 29 gennaio 2013, n. 2049*) ha chiarito che, per effetto della delibera di approvazione della spesa adottata dall'assemblea, sorge l'obbligo del singolo condomino di pagare al condominio la somma dovuta, ma obbligazione del partecipante verso il condominio e vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori rimangono indipendenti. Il condomino, così, non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo; deve, piuttosto, adempiere all'obbligazione verso il condominio e, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa, sorgerà eventualmente un suo credito nei confronti del condominio stesso, tenuto a restituire, con il bilancio consuntivo di fine anno, l'esubero spettante secondo i rendiconti e le provenienze dei vari fondi residui.

183, 292 e 345 cod. proc. civ.), è necessario che nella domanda sia allegata la circostanza dell'inerzia dell'amministratore nel procedere alla riscossione delle somme di sua competenza.

Sono intuibili anche le ulteriori conseguenze della ricostruzione in termini di azione surrogatoria della domanda volta dal terzo creditore verso i morosi:

- il creditore, a norma dell'*art. 2900, comma 2, cod. civ.*, deve citare anche l'amministratore del condominio al quale intende surrogarsi, stanti il litisconsorzio necessario fra creditore, condomino inadempiente e condominio, nonché l'inscindibilità della causa a cui i tre devono partecipare; gravi sarebbero, altrimenti, i pregiudizi che il condominio subirebbe ove si formasse, in sua assenza, un giudicato di accertamento negativo del debito di contribuzione alle spese del partecipante moroso, così come, per converso, il moroso, *debitor debitoris*, si troverebbe, in mancanza dell'integrazione del contraddittorio, ad ottenere un'eventuale vittoria nel processo interpreso dal terzo creditore che non lo rassicurerebbe dal rischio di essere nuovamente convenuto dall'amministratore per il pagamento di quelle stesse spese;

- il terzo creditore, che agisca in surroga, ai sensi dell'*art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ.*, nei confronti del moroso in luogo dell'amministratore di condominio, proprio debitore, esercita il medesimo diritto di credito che sarebbe spettato a quest'ultimo: pertanto, troverebbe applicazione l'*art. 23 cod. proc. civ.*, il quale introduce un foro speciale esclusivo ed attribuisce la competenza per territorio al giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale anche per le liti inerenti al pagamento dei contributi relativi alle cose comuni; diversamente, il terzo creditore potrebbe invocare l'*art. 33 cod. proc. civ.* e scegliere come foro competente quello generale del condomino moroso o dell'amministratore che rappresenta il condominio litisconsorte.

Dunque, l'inerzia ultrasemestrale dell'amministratore nel riscuotere i contributi dovuti dai condomini è variamente considerata nella *legge n. 220 del 2012*: essa costituisce presupposto indispensabile per l'esercizio dell'azione surrogatoria intentata dal terzo creditore nei confronti dei morosi, i cui dati l'amministratore deve comunicargli; rappresenta, poi, un'esemplificazione di grave irregolarità che legittima la revoca giudiziale dell'amministratore, ai sensi dell'*art. 1129, comma 12, n. 6, cod. civ.*, ove lo stesso abbia "omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva"; può, infine, generare una responsabilità dell'amministratore nei confronti del medesimo terzo creditore.

All'azione surrogatoria, di carattere derivativo e secondario, attribuita al creditore nei confronti dei condomini morosi, il comma 2 dell'*art. 63 disp. att. cod. civ.* somma una legittimazione del medesimo creditore, stavolta primaria, ad agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti, dopo, però, l'escussione degli altri condomini.

Questo passo della Riforma è stato salutato nei primi improvvisati commenti come l'affermazione di un vincolo di solidarietà tra i condomini verso i terzi. Affermare, tuttavia, che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola nella contribuzione alle spese, sia subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi non equivale affatto ad affermare che gli uni e gli altri siano condebitori solidali verso il terzo per la totalità della medesima prestazione (secondo la nozione spiegata dall'*art. 1292 cod. civ.*), anzi, suona come l'esatto contrario. Soprattutto, quando vien detto che i creditori possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, dopo soltanto l'escussione degli altri condomini, il lettore attento non può intendervi che l'obbligazione di gestione condominiale sia vista nuovamente come vicenda costitutiva dell'insorgenza del debito di una stessa prestazione per l'intero a carico dei partecipanti

al condominio, restando salvi i criteri di ripartizione *ex art. 1123 cod. civ.* nei soli rapporti interni fra condomini: tant'è che l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta dalla legge limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso, secondo un criterio di "doppia parziarietà".

Peraltro, nel quadro allestito dalla *legge n. 220 del 2012*, dovrebbe essere in pratica impossibile che abbiano a verificarsi situazioni di morosità di condomini verso terzi creditori in ipotesi di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, visto che queste, ai sensi dell'*art. 1135, n. 4) cod. civ.*, sono ora condizionate al previo obbligatorio accantonamento di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Questo fondo dovrebbe, pertanto, comprendere tutte le somme necessarie al pagamento integrale dei creditori del condominio, man mano che i rispettivi debiti giungono a scadenza.

Sussidiarietà o solidarietà, tra i debiti dei condomini solventi e quelli dei condomini morosi?

L'*art. 63, comma 2, disp. att., cod. civ.*, configura, in capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, un'obbligazione verso il terzo che sia rimasto creditore, sussidiaria ed eventuale, favorita dal *beneficium excussionis*, avente ad oggetto (non l'intera prestazione dovuta al creditore, quanto unicamente) le somme dovute dai morosi. Condomini morosi e condomini solventi, pur essendo condebitori responsabili verso il terzo creditore per il saldo dovuto, si trovano in posizione non paritetica, sussistendo una graduazione in ordine al relativo pagamento.

Si diceva che le letture di questa iniziale fase dell'"emergenza ermeneutica", tipica di ogni periodo di immediata post-Riforma, danno tutte per superata la ricostruzione operata da *Cass., Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148⁵*, secondo la quale, com'è noto, si era concluso che, non avendo la solidarietà tra i condomini per i debiti nei confronti dei terzi alcun fondamento normativo, e prevalendo, anzi, al riguardo l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione, il creditore avrebbe potuto procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini soltanto nei limiti della rispettiva quota di ciascuno e giammai per l'intero.

Tuttavia, secondo un'autorevole opinione dottrinale, il debitore sussidiario - sia quando sia vincolato ad eseguire una prestazione diversa da quella dovuta dall'obbligato principale, sia quando debba adempiere la stessa prestazione inutilmente attesa dal debitore principale - dovrebbe sempre considerarsi come tenuto ad un'obbligazione del tutto autonoma e distinta da quella principale. La sussidiarietà è, del resto, eccezione rilevante alla regola posta dall'*art. 1292 cod. civ.*, in quanto il creditore, pur in presenza di più debitori responsabili per l'intera prestazione da lui vantata, non può indifferentemente rivolgersi ad uno qualsiasi di loro per chiedere l'adempimento della totalità⁶. L'obbligo del debitore sussidiario, pur avendo contenuto identico a quello del debitore principale, funziona essenzialmente come strumento di garanzia del diritto del creditore nei confronti di

⁵ In *Foro it.*, 2008, I, 3258, con nota di A. Scarpa, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio*.

⁶ Insegnava D. Rubino, *Delle obbligazioni in solido*, in *Commentario del codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Libro IV, *Delle obbligazioni*, sub art. 1292-1313, Bologna-Roma, 1968, 163, che "quando la legge dice che il creditore può pretendere l'intero da ciascun debitore, in ciò è implicito anche che il creditore può scegliere liberamente il debitore a cui rivolgersi per primo". Sono insuperabili anche le riflessioni di G. Amorth, *L'obbligazione solidale*, Milano, 1959, 14 ss.; F.D. Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa. Profili sistematici*, Milano, 1974, in particolare 60 ss.; e di C.M. Mazzoni, *Specie di obbligazioni: solidali e indivisibili*, in *Trattato di diritto privato* diretto da P. Rescigno, IX, Torino, 1984, 612 ss.

quest'ultimo, e soltanto perciò, una volta adempiuto il primo, si estinguerrebbe di riflesso anche il secondo.

Così impostato il problema, il riconoscimento normativo di una relazione di sussidiarietà tra il debito del condomino moroso e quello del condomino solvente non deporrebbe affatto per la sussistenza di un nesso di solidarietà tra gli stessi. Sopravvivrebbe, anzi, la possibilità di ravvisare, in favore del creditore, distinte posizioni obbligatorie e perciò anche distinte azioni di adempimento, l'una per l'intero debito, esperibile nei confronti dell'amministratore, e le altre nei limiti della rispettiva quota, verso i confronti dei singoli condomini, rendendosi poi ammissibile l'eventualità di pretendere da un partecipante il pagamento del debito originariamente dovuto da un altro condomino solo in seguito all'infruttuosa escussione del patrimonio di quest'ultimo⁷. L'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ. si spiegherebbe come fonte di un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote non sue. La diversità tra l'obbligo principale e l'obbligo sussidiario si radicherebbe nel difetto della *eadem causa obligandi*, diverse essendo le fonti stesse delle obbligazioni azionate, giacché l'obbligazione per la propria quota ha origine negli artt. 1123 ss. cod. civ., mentre quella sussidiaria con funzione di garanzia trae origine dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ.: al più, tra l'obbligo originario del condomino moroso e quello del condomino garante correrebbe una solidarietà cd. impropria.

Ravvisare un nesso di sussidiarietà, invece che di solidarietà, tra i debiti dei condomini solventi e quelli dei condomini morosi non è questione meramente teorica, in quanto l'assunto escluderebbe, ad esempio, ai fini dell'estensione dell'efficacia dell'atto interruttivo della prescrizione, la diretta applicazione dell'*art. 1310 cod. civ.* (per il quale l'atto interruttivo contro uno dei condebitori in solido determina l'interruzione permanente della prescrizione anche nei confronti dei condebitori), potendosi al più provare a sostenerne un'applicazione analogica. Se ci si convince che il debito del condomino moroso ed il debito di garanzia del condomino in regola derivano da obbligazioni distinte ed indipendenti, sarebbe del tutto ovvia la resistenza ad accettare che l'atto che interrompe la prescrizione nei confronti di un condebitore possa spiegare effetto pure nei confronti dell'altro condebitore.

Qualificandosi in termini di "solidarietà impropria" la relazione tra debito del condomino in mora e garanzia legale del condomino in regola, è tutta la disciplina dei rapporti interni tra debitori e dei rapporti tra debitori e creditore posta nella sez. III, capo VII, tit. I, del libro quarto del codice civile a dover essere verificata nella sua applicabilità norma per norma, non bastando richiamare il generale principio secondo cui non si estendono agli altri condebitori gli effetti pregiudizievoli valevoli per uno di loro, mentre normalmente si comunicano gli effetti favorevoli.

Ad esempio, non sembrerebbe operante per il condomino garante, in regola coi suoi pagamenti, l'*art. 1297, comma 1, cod. civ.*, limitativo della proponibilità delle eccezioni personali del condomino moroso. Né opera l'*art. 1298 cod. civ.*, circa il riparto nei rapporti interni, non potendosi certo sostenere che il debito per la quota del moroso si divida in parti uguali col condomino solvente. Non rilevano, ancora, gli *artt. 1300, 1301, 1302 e 1303 cod. civ.*, non apparendo credibile che, ove vicende estintive diverse dall'adempimento abbiano riguardato il condomino moroso, il condomino garante in regola coi pagamenti sarebbe comunque liberato per la parte del debitore primario. Non si applicano al condomino in regola, che abbia pagato al creditore la quota dovuta dai

⁷ Secondo quanto spiegava *Cass. 27 settembre 1996, n. 8530*, in *Foro it.* 1997, I, 872, con nota da V. Colonna, *Sulla natura della obbligazioni del condominio*, il quale sottolineava come un dato da ritenere acquisito sia proprio l'unicità verso l'esterno della prestazione dovuta dal condominio, unicità cui fa riscontro l'unicità dell'obbligazione.

morosi, le regole che limitano il diritto di regresso nell'ambito rapporti fra condebitori solidali con riferimento alla corrispondente parte di debito (*art. 1299 cod. civ.*); piuttosto, il condomino solvente, garantendo l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un debito altrui, una volta effettuato il pagamento, avrà azione di regresso per l'intero nei confronti del debitore principale e si surroga nei diritti del creditore. Resterebbero, in pratica, a regolare pure l'ipotesi di solidarietà impropria corrente tra debito del moroso e debito del condomino a posto coi pagamenti le disposizioni concernenti la transazione col creditore (*art. 1304 cod. civ.*), il giuramento (*art. 1305 cod. civ.*), la sentenza (*art. 1306 cod. civ.*) e il riconoscimento del debito proveniente da uno dei due obbligati (*art. 1309 cod. civ.*).

Queste comunque essendo le conseguenze pratiche in termini di disciplina del rapporto, potrebbe altrimenti sempre aderirsi a quella diversa interpretazione che, avuto riguardo soprattutto alla definizione che della solidarietà dal lato passivo dà l'*art. 1292 cod. civ.*, sostiene che l'obbligazione sussidiaria, quando sia relativa alla medesima prestazione che forma oggetto dell'obbligazione principale, deve continuare ad essere considerata come una vera e propria obbligazione solidale. In tale prospettiva, non andrebbe disconosciuta l'esistenza di un'obbligazione solidale tra i condomini morosi ed i condomini solventi, nella quale i singoli debitori hanno però un grado diverso, essendo, in ogni caso, tutti obbligati per l'intero. Il debito del condomino in regola con i pagamenti verso il terzo creditore, per quanto sussidiario, sarebbe solidale, sia perché non potrebbe confondersi con un'ipotesi di cd. obbligazione successiva (che è quella che sorge in capo ad un soggetto solo dopo l'estinzione di una precedente obbligazione, di identico contenuto, in capo ad altro soggetto), sia perché, a norma dell'*art. 1292 cod. civ.*, l'obbligazione è solidale (dal lato passivo) quando comunque attiene a un rapporto con pluralità di soggetti tenuti ad adempiere per l'intero e "in modo che ... l'adempimento da parte di uno libera gli altri". Ciò perché il debito solidale, senza smentire la sua propria natura, ben potrebbe presentare la peculiarità di assegnare a uno dei condebitori un determinato vantaggio collocato nella "fase di esercizio di credito".

In particolare, questa seconda opzione terminologica consentirebbe di ravvisare la solidarietà passiva tra i condomini per l'attuazione del debito con il terzo, pur assegnando ai condebitori in regola con i versamenti un vantaggio operante nella fase di esercizio del credito, che si risolve non solo nell'onere per il creditore di chiedere in primo luogo l'adempimento dei morosi (cd. beneficio d'ordine), quanto nella più gravosa condizione per il medesimo creditore di escutere preventivamente il patrimonio degli stessi partecipanti inadempienti (cd. *beneficium excussionis*).

La preventiva escussione richiede, comunque, l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto al condomino in regola.

L'onere di escussione comporta non soltanto il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso, ma anche di continuarle con diligenza e buona fede: dunque, il creditore del condominio deve dapprima agire contro i partecipanti che siano in ritardo nei pagamenti delle spese per ottenere la condanna, ovvero un titolo esecutivo che permetta di dar corso all'espropriazione dei beni di quello; deve, inoltre, compiere ogni atto cautelare contro i beni stessi, per salvaguardarne l'indisponibilità durante il giudizio diretto alla condanna.

Il beneficio di preventiva escussione non opera in via diretta, per efficacia della previsione di legge, ma pur sempre in via di tempestiva eccezione dilatoria in senso stretto. L'eccezione sarà rilevabile non soltanto se in concreto sussistano beni da sottoporre ad esecuzione al momento della scadenza del credito, ma sempre che tale esecuzione sia giuridicamente possibile, ipotesi che non si riscontra,

ad esempio, con il fallimento del condomino moroso, evento che per definizione esclude la sussistenza di beni da poter sottoporre ad esecuzione individuale.

La lettera dell'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ. ("i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola") lascia pensare che il condomino in regola, convenuto in giudizio dal terzo per il pagamento del restante credito condominiale, possa paralizzare, in via di eccezione, l'azione del creditore, con l'opporre utilmente il beneficio della preventiva escussione del patrimonio del condomino moroso, senza dover perciò necessariamente chiamare in causa quest'ultimo.

La responsabilità del condomino solvente, ancorché sussidiaria e/o solidale, non impone il litisconsorzio necessario e, sul piano processuale, non comporta l'inscindibilità delle cause relative ai rispettivi debiti.

Sembra, dunque, da negare che la disposizione sul beneficio d'escussione abbia efficacia limitatamente alla fase esecutiva. Se così funzionasse, al terzo creditore non sarebbe impedito di richiedere subito stragiudizialmente la prestazione al condomino in regola, per provocarne l'adempimento diretto; né di agire in sede di cognizione per munirsi di uno specifico titolo esecutivo nei confronti pure del condomino adempiente, onde poter iscrivere ipoteca giudiziale sugli immobili di quest'ultimo, oppure poter procedere in via esecutiva contro di lui, senza ulteriori indugi, una volta che il patrimonio del moroso risulti incapiante o insufficiente al soddisfacimento del credito vantato.

Per come qui intesa, l'eccezione della mancata escussione del condomino moroso tende, però, al fine diretto della reiezione della domanda di condanna, opponendo al diritto di credito fatto valere dall'attore un diritto idoneo a paralizzarlo.

Avendo la Riforma del 2012 ridisegnato, sia pure in modo così oscuro, il meccanismo di attuazione dei debiti condominiali, nel senso che i condomini sono tutti condebitori verso i terzi creditori non solo della propria quota di contribuzione alle spese, ma anche di quella dei partecipanti morosi, in virtù dell'obbligo sussidiario appena descritto, discende coerentemente che ai medesimi condomini sia stato accordato (*art. 1130, n. 9, cod. civ.*) il diritto di essere costantemente informati sulle effettive possibilità di adempimento di ciascuno di loro.

Se l'obbligo di contribuzione alle spese si connotasse verso il terzo creditore come rapporto unico con più debitori, ovvero come obbligazione solidale per l'intero in senso proprio e quindi ad interesse comune, al condomino che abbia adempiuto nelle mani del terzo creditore il proprio debito solidale, per quanto sussidiario, dovrebbe spettare un diritto di regresso nei confronti degli altri condomini, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, *ex art. 1299 cod. civ.*

In ogni caso, al condomino in regola con i pagamenti, escusso dal terzo creditore per la parte dovuta dai morosi, allo scopo di ottenere dagli altri condomini il rimborso di quanto da lui corrisposto, dovrà consentirsi di avvalersi, oltre che dell'azione di regresso verso il debitore principale inadempiente, altresì della surrogazione legale (in forza dell'*art. 1203, n. 3, cod. civ.* secondo cui la surrogazione ha luogo a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo), senza, peraltro, mai esperire contemporaneamente i due rimedi.

Non potrebbe diversamente sostenersi che il condomino in regola con i pagamenti risponda con il proprio patrimonio di un debito (la quota imputabile al moroso) che, comunque, non è a lui del tutto estraneo, in quanto derivante dall'esercizio della gestione condominiale; questa ricostruzione porterebbe inaccettabilmente a smentire il diritto di rivalsa del condomino solvente, il quale pagherebbe, appunto, "un debito proprio", e potrebbe solo invocare il beneficio della preventiva escussione dei beni del moroso.

Com'è noto, mentre il regresso, che ha per oggetto il rimborso di quanto sia stato pagato a titolo di capitale, interessi e spese, consiste in un diritto che sorge per la prima volta in capo al condebitore adempiente (sulla base del c.d. aspetto interno dell'obbligazione plurisoggettiva), la surrogazione implica, invece, con il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore soddisfatto (oltre che negli accessori, ivi comprese le eventuali garanzie), l'acquisizione della stessa posizione giuridica del creditore e dà luogo, quindi, ad una vicenda successoria.

Il condomino che, adempiuto il debito sussidiario verso il terzo per la quota dovuta dai morosi, faccia valere il suo diritto alla surrogazione legale a norma dell'*art. 1203, n. 3, cod. civ.* può, pertanto, vedersi opporre non solo le eccezioni relative al rapporto interno tra i condomini, ma anche quelle opponibili allo stesso terzo creditore, relative a limitazioni, decadenze e prescrizioni inerenti al credito. In tale azione, inoltre, il termine di inizio della prescrizione coincide con quello in cui il debitore in solido abbia adempiuto l'intera obbligazione.

Appare facile presagire quale esito infausto possa conseguire l'aspettativa del condomino adempiente di vedersi rimborsata proprio dal moroso la quota da questo dovuta, stante la necessaria premessa della già acclarata sua preventiva infruttuosa esecuzione affrontata dal terzo creditore. Né, per quanto finora valutato, sarebbe applicabile la regola posta dall'*art. 1299, comma 2, cod. civ.* che prevede, nei rapporti interni di regresso, il diritto del condebitore solidale, che abbia pagato per l'intero e non sia riuscito ad ottenere la quota di un condebitore insolvente, di ripartire la perdita per contributo tra gli altri coobbligati.

Com'è ovvio, il condomino surrogante non acquisterà l'intero credito del terzo verso la gestione condominiale nello stato in cui si trova al momento in cui avviene la surroga, in particolare con la stessa quantità di prestazione e con gli stessi titoli spettanti al creditore. È, anzi, evidente che l'aspettativa di rimborso del condomino, che abbia soddisfatto la pretesa diretta del terzo creditore, azionata ai sensi dell'*art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ.*, non potrà in alcun modo essere portata nei confronti del condominio, a differenza di quanto sostenuto, ad esempio, in ipotesi di pagamento eseguito in ottemperanza di una deliberazione condominiale volta a ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi, ipotesi nella quale si individuava qualcosa di simile a quanto avviene in un rapporto di mutuo, tendendosi dalla gestione del condominio a sopperire all'inadempimento dei condomini ritardatari con la costituzione di un fondo cassa *ad hoc*⁸. A fronte della pretesa riconosciuta al terzo pure verso i partecipanti in regola con i pagamenti, rimane in capo all'amministratore il potere-dovere di attivarsi nei confronti dei condomini morosi (già peraltro inutilmente escussi in via prioritaria dal medesimo terzo), così per l'esazione delle quote originariamente dovute e non versate, come per il recupero dei maggiori oneri sopportati dal condominio in conseguenza delle azioni esperite dal creditore.

Appare, in definitiva, plausibile concludere nel senso che la posizione del condomino in regola con i pagamenti, chiamato dal creditore a rispondere delle quote dovute dai morosi, dopo la preventiva

⁸ Si veda *Cass. 5 novembre 2001, n. 13631* ma poi anche *Trib. Salerno, 6 giugno 2009, in Arch. loc., 2009, 5, 459.*

escussione degli stessi, sia assimilabile a quella di un fideiussore, sia pure *ex lege*. L'obbligazione di gestione condominiale non determina a carico dei partecipanti al condominio l'insorgenza di un debito solidale verso il terzo creditore per l'intera prestazione: l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente viene, infatti, dalla legge contenuto in proporzione alla rispettiva quota del moroso, secondo un criterio di "doppia parziarietà". Ciascun condomino è realmente obbligato (in via primaria verso l'amministratore, e in via surrogatoria verso il creditore) soltanto per la quota di debito proporzionata al valore della sua porzione, ed è invece garante per le quote dei condomini inadempienti, restando i rispettivi rapporti obbligatori distinti perché generati da cause normativamente distinte. L'obbligo del condomino puntuale nei pagamenti, essendo accessorio ed ausiliario di quello del condomino moroso, e diretto ad adempiere a quello che quest'ultimo manca di soddisfare, è condizionato, nel senso che ha effetto soltanto nel caso che il partecipante debitore principale non versi quanto da lui dovuto. Il condomino solvente garantisce l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un debito altrui, e per tale ragione, una volta effettuato il pagamento, ha azione di regresso nei confronti del debitore principale e si surroga nei diritti del creditore.

3.2 Il regolamento nella riforma: tra conferme giurisprudenziali e occasioni perdute, di Salciarini Luigi

L. 11-12-2012, n. 220

FONTE

Immobili e proprietà, 2013, 3, 155

Sommario: Premessa: un fugace sguardo sulla riforma - Il testo di legge - Le modifiche/integrazioni della riforma

Premessa: un fugace sguardo sulla riforma

La "riforma" del condominio (contenuta nella *legge n. 220/2012*, in vigore dal prossimo 18 giugno 2013) è intervenuta ampiamente, come è noto, sulla struttura del codice civile nella parte dedicata alla disciplina sul condominio degli edifici. Attribuire a tale *exploit* del legislatore concrete caratteristiche di innovazione è piuttosto difficile in quanto le "nuove" norme adottate sono, in larghissima parte, un pedissequo recepimento delle certezze già acquisite in giurisprudenza, risultando evidente, anche all'analisi più immediata, una diffusa carenza rispetto a quegli interventi che si sarebbero potuti effettuare sulle problematiche non già risolte dall'applicazione concreta.

Tale aspetto è particolarmente evidente nel caso del regolamento di condominio la cui disciplina, anche dopo la riforma del 2012, risulta praticamente inalterata, fatta eccezione per qualche superficiale integrazione, che lascia praticamente irrisolti i collegati problemi riguardanti la gestione dell'edificio in rapporto col regolamento medesimo.

Il testo di legge

Prima di tentarne un esame dal punto di vista sostanziale, è opportuno rendere conto delle modificazioni/integrazioni concrete apportate dal testo riformatore alle norme codicistiche dedicate al regolamento.

Andando per punti:

(la norma riguardante la materia del regolamento è costituita sostanzialmente dall'*art. 1138 cod. civ.*, al quale va aggiunto, come si vedrà, un richiamo all'*art. 1136 cod. civ.* (per quanto riguarda i *quorum* maggioritari previsti per la sua approvazione/modificazione) nonché all'*art. 70 disp. att. cod. civ.* (relativamente alla previsione della c.d. "multa");

(l'*art. 1138 cod. civ.* è stato modificato solo in piccola parte, e precisamente:

a) il primo e il secondo comma sono inalterati;

b) anche il terzo comma è sostanzialmente inalterato (soprattutto, nel richiamo al comma 2 dell'*art. 1136 cod. civ.* - riguardante il *quorum* maggioritario - che rimane di identico testo) ad eccezione di una leggera modifica che interessa i relativi adempimenti "pubblicitari". In pratica, la locuzione "trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'*art. 1129*" viene modificata in "allegato al registro indicato dal numero 7) dell'*art. 1130 cod. civ.*". Identico, inoltre, rimane il richiamo all'*art. 1107 cod. civ.* inerente la facoltà di impugnazione del regolamento medesimo;

c) il quarto comma, riguardante i "limiti" del contenuto regolamentare (nonché l'elenco delle altre norme codicistiche, attinenti al condominio, e considerate "inderogabili" dal regolamento medesimo) permane dello stesso tenore testuale;

d) viene aggiunto un quinto comma riguardante la materia della "detenzione degli animali", prima assolutamente assente non solo nell'*art. 1138 cod. civ.*, ma anche altrove nel codice. Il periodo aggiunto è "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici";

(l'*art. 1136 cod. civ.*, e, in particolare, il comma 2 - cioè la norma che si occupa di indicare la maggioranza necessaria per deliberare sul regolamento - appare *prima facie* inalterato e conferma la norma per cui "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio". Tuttavia, ad un'analisi un po' più ponderata, risulta invece essere presente un effetto modificativo della riforma, in considerazione, come meglio in appresso si vedrà, del fatto che tale comma 2 dell'*art. 1136 cod. civ.* (riguardante il c.d. *quorum* deliberativo previsto per la riunione di prima convocazione dell'assemblea condominiale) è strettamente collegato con il comma 1 della stessa norma (quest'ultimo contenente il c.d. *quorum* costitutivo della medesima riunione). Detto comma 1 è stato modificato da "L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio" a "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". In pratica da "i due terzi dei partecipanti" a "la maggioranza dei partecipanti".

(l'*art. 70 disp. att. cod. civ.*, avente ad oggetto la previsione della c.d. "multa", viene modificato nel nuovo testo "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", nel concreto, con innalzamento dell'importo da "lire cento" (cioè, da euro 0,05) ai predetti euro 200/800;

(infine, va evidenziato che il testo dell'art. 72 disp. att. cod. civ., recante un ulteriore elenco di disposizioni (all'interno di quelle "per l'attuazione") che non possono essere derogate dal regolamento, rimane anch'esso inalterato.

Le modifiche/integrazioni della riforma

Come può vedersi dal sintetico catalogo sopra stilato, e considerando il punto di vista dei meri aspetti "testuali", la riforma 2012 ha interessato solo marginalmente la disciplina inerente il regolamento di condominio. Nonostante tale limitato intervento, però, qualche novità è pur ravvisabile relativamente alla materia regolamentare.

Innanzitutto risulta una modificazione dei quorum deliberativi necessari affinché l'assemblea adotti una valida deliberazione di approvazione (o di modificazione) del regolamento di condominio. Nel concreto, come visto, pur restando inalterato il comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. (che, quanto alle c.d. "teste") prevede sempre la "maggioranza degli intervenuti", l'avvenuta modifica del collegato comma 1 (che è passato, sempre quanto alle "teste", da "i due terzi dei partecipanti" a "la maggioranza dei partecipanti") dovrebbe comportare (n.d.A.: il "condizionale" è d'obbligo) che per approvare il regolamento di condominio è necessario che detta "maggioranza degli intervenuti" per la relativa delibera sia quella della "maggioranza dei partecipanti". In pratica, un abbassamento del quorum per "teste" che, numericamente, passa da "2/3 a "1/2+1. Per fare un esempio aritmetico, in un condominio con 30 partecipanti in tutto, nella versione pre-riforma del codice, il quorum deliberativo è di (almeno) 11 condomini, mentre nella versione post-riforma è di (almeno) 9.

Del tutto inalterate risultano le norme riguardanti il c.d. "contenuto" del regolamento di condominio. Infatti, il comma 1 dell'art. 1138 cod. civ. si conferma del medesimo tenore testuale anche a seguito della riforma.

Ne deriva, pertanto, che il regolamento può (e deve) continuare a contenere:

- a) le norme circa l'uso delle cose comuni;
- b) quelle riguardanti la ripartizione delle spese;
- c) le regole per la tutela del decoro;
- d) le disposizioni in ordine all'amministrazione dell'edificio.

Per quanto riguarda gli "animali", qualche interferenza in ordine al contenuto del regolamento pare determinarsi in seguito all'introduzione di un nuovo ultimo comma di tale norma, come si vedrà nel prossimo paragrafo.

Nulla di nuovo neanche in merito alle condizioni perché l'approvazione del regolamento di condominio sia obbligatoria. Sempre nel comma 1 dell'art. 1138 cod. civ., viene confermata la quantità di "dieci condomini" oltre la quale, appunto, lo statuto dell'edificio deve essere adottato. In pratica, quindi, da 11 condomini in poi.

A tal proposito, peraltro, resta valido il pacifico principio per cui il termine "condomino" deve essere inteso come "centro di interessi", con la conseguenza che sia nel caso di più comproprietari della medesima unità immobiliare, sia nel caso di un solo soggetto proprietario di più unità

immobiliari, il valore da considerare, in riferimento al computo del numero complessivo di partecipanti, è sempre di una unità.

A corollario di quanto sopra, è il caso di precisare che oltre a rimanere inalterata la distinzione tra ipotesi facoltativa ed ipotesi obbligatoria di approvazione del regolamento (più o meno di 10 condomini), si conferma, conseguentemente, anche il principio per cui una volta approvato, il regolamento "facoltativo" non reca alcuna differenza - né di sostanza, né di efficacia - rispetto a quello obbligatorio.

Del tutto inalterato è anche l'elenco di articoli dichiarati inderogabili dal penultimo comma dell'*art. 1138 cod. civ.* (si tratta "degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1136 e 1137"), che non è interessato dalle modifiche della novella.

Si tratta, per pacifica interpretazione della giurisprudenza, di un elenco di norme il cui contenuto costituisce limite invalicabile per il regolamento di natura assembleare (cioè quello approvato, come visto, a maggioranza, seppur qualificata, dei partecipanti). Non così, tuttavia, per quello "contrattuale" che può, in taluni casi, contenere delle deroghe (all'imprescindibile condizione che la relativa approvazione sia adottata all'unanimità).

Stesso identico fenomeno, come già preannunciato, si verifica anche per l'*art. 72 disp. att. cod. civ.*, recante anch'esso un elenco di disposizioni inderogabili (riferibile, però, al gruppo di norme denominate "per l'attuazione"). In tale ultimo caso, il contenuto degli articoli "63, 66, 67 e 69" delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, non può subire modifiche ad opera di un regolamento condominiale di natura assembleare.

Per quanto è possibile qui analizzare, il mancato intervento su tali norme (o meglio, sugli "elenchi" delle norme dichiarate inderogabili) suscita una qualche perplessità, soprattutto in considerazione del fatto che la riforma introduce alcuni *bis* (1122, 1130, 71 disp. att.), *ter* (1122, 71 disp. att) e *quater* (71 disp. att. cod. civ.) tra i quali probabilmente c'è più d'un caso che andava invece ricompreso nella predetta categoria. Si pensi, ad esempio, anche al solo *art. 1122-bis* il quale, nel disciplinare l'installazione di impianti "per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo" va a toccare interessi costituzionalmente garantiti, certamente non passibili di deroga a maggioranza.

Riguardo a tale aspetto, il riferimento è al comma 3 dell'*art. 1138 cod. civ.* che ha visto la modifica consistente nel cambiamento della locuzione "trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'*art. 1129*" con "allegato al registro indicato dal numero 7) dell'*art. 1130 cod. civ.*". Il regolamento, quindi, una volta approvato, deve essere inserito nel registro che l'*art. 1130 cod. civ.* denomina "registro dei verbali" (tenuto dall'amministratore)⁹.

La nuova disposizione sfiora quasi l'ovvietà se si considera anche solo il fatto che, il documento che contiene il regolamento, non può che essere una "delibera" (o un suo allegato: *idem est*) e che, di conseguenza, non può che esser "conservato" nello stesso registro ove sono documentate le decisioni dell'assemblea.

⁹ Trattasi, per pacifica opinione, di un'ipotesi di pubblicità meramente "dichiarativa"; cfr. Cass. n. 714/1998.

Nulla di nuovo, a tal proposito, nemmeno in ordine all'efficacia e/o agli effetti di quella che è una vera e propria forma di "pubblicità" che, per come è strutturata (anche nella riforma), appare, a ben vedere, piuttosto inefficace.

Infatti, sia nella disciplina previgente (nella quale la relativa norma - art. 71 disp. att. cod. civ. - si collegava ad un'ipotesi non più attuabile: il registro "tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari dei fabbricati", organismo soppresso dal D.Lgs. Lgt. n. 369/1944), sia in quella che risulta dopo l'intervento della novella (che, come visto, si riferisce al "registro dei verbali", alla cui tenuta è obbligato l'amministratore *ex art. 1130 cod. civ.*) i c.d. "terzi" (ai quali è naturalmente destinata ogni pubblicità) rimangono sostanzialmente nell'impossibilità di conoscere il contenuto del regolamento, e, quindi, l'eventuale presenza di clausole non gradite. Non può negarsi che, sia prima sia dopo la riforma, il regolamento rimane un documento sostanzialmente "privato" al quale, per esempio, il soggetto interessato all'acquisto di una porzione di piano (che è "terzo") non può accedere, se non indirettamente (e, quindi, con scarsa certezza) attraverso la collaborazione del condomino/venditore. Meglio sarebbe stato, invece, prevedere una forma di pubblicità dei regolamenti condominiali in grado di consentire una maggiore "trasparenza" sulle caratteristiche dei singoli immobili, nonché la possibilità di accedere ad informazioni utili anche dal punto di vista pubblicistico (si pensi a quelle relative alla sicurezza).

A tale proposito, quindi, è inevitabile un giudizio non positivo sull'attività del legislatore, il quale ben avrebbe potuto, in occasione della riforma, colmare la lacuna presente, come detto, nell'art. 71 disp. att. cod. civ. e ripristinare quel "registro", sostanzialmente pubblico, col quale portare a conoscenza dei "terzi" (e della pubblica Amministrazione) non solo il regolamento ed il suo contenuto, ma anche, per esempio, le generalità dell'amministratore (cfr. *art. 1129 cod. civ.* nella versione pre-riforma); tutti dati d'interesse certamente generale.

Infine va detto che nessuna differenza di disciplina può scaturire dal cambiamento della terminologia dell'*art. 1138 cod. civ.* (da "annotare" ad "allegare") in ordine alla predetta attività finalizzata a quella che abbiamo chiamato "pubblicità" del regolamento.

Preceduta, e probabilmente seguita, da un rilevante battage sui media, si presenta all'interprete quella che, acriticamente, viene classificata tra le "novità" della riforma: si tratta del divieto, contenuto nel "nuovo" ultimo comma dell'*art. 1138 cod. civ.*, della previsione regolamentare di limitazioni a carico del singolo condomino sulla detenzione degli animali domestici.

Testualmente, detta prescrizione prevede che "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici".

Comunque, a prescindere dall'entusiasmo giornalistico, quanto stabilito dall'articolo non è certo una "novità" ed invece appare, se non il "risultato", quanto meno in collegamento con una consolidata giurisprudenza che già da tempo aveva negato la validità dell'approvazione - a maggioranza - di una clausola del regolamento di condominio contenente un divieto di detenzione di animali nell'edificio¹⁰.

Il testo della norma risulta di significato sufficientemente chiaro e comporta l'impossibilità che qualsiasi limitazione in ordine a tale detenzione possa venire imposta ai singoli partecipanti.

¹⁰ Cfr., da ultima, Cass. n. 3705/2011. Sul punto, si vedano anche Pret. Campobasso, 12 maggio 1990; Trib. Piacenza, 10 aprile 1990, n. 231; Trib. Napoli, 25 ottobre 1990; Cass. n. 1394/2000.

Tuttavia, non tutto riesce ad essere regolato dal relativo testo ed alcuni aspetti sfuggono dal suo ambito.

Infatti, va evidenziato che la norma si riferisce (e non può che riferirsi, trovandosi all'interno dell'*art. 1138 cod. civ.*) alla sola ipotesi del regolamento "assembleare" (cioè, a quello "classico", adottato con delibera a maggioranza). Da ciò dovrebbe conseguire che, a rigore, un regolamento contrattuale (cioè, quello adottato all'unanimità dei consensi degli aventi diritto) dovrebbe essere in grado di contemplare una prescrizione contenente un divieto assoluto di detenzione di animali (domestici).

Si tratta di una conseguenza inevitabile rispetto alla struttura della disciplina applicabile al condominio, che risulta peraltro confermata dalla non inclusione dell'*art. 1138 cod. civ.* nell'elenco delle norme inderogabili (cfr. comma 3 della stessa norma).

Il tutto a patto di non affermare che la "detenzione degli animali domestici" si manifesta come esplicazione della persona umana, con attivazione delle tutele costituzionali, non superabili (o negoziabili) nemmeno col consenso dell'interessato.

Sotto un ulteriore aspetto, va posta l'attenzione anche al fatto che il divieto di clausole regolamentari limitanti la detenzione di animali si riferisce esclusivamente alla tipologia dei "domestici" lasciando totalmente fuori dal suo ambito applicativo le altre ipotesi (che, invero, non possono affatto dirsi infrequenti, nemmeno negli edifici destinati ad abitazione)¹¹.

Ne deriva che non sussiste nessun divieto *ex lege*, per gli animali, per esempio, "non domestici", con l'ulteriore conseguenza che un regolamento "assembleare" - quindi, approvato a maggioranza (!) - ben potrebbe prevedere una clausola che impedisca ai partecipanti di possedere nell'interno delle abitazioni specie "esotiche" (fatte salve, ovviamente, le normative che si occupano specificamente della fattispecie: si veda, ad esempio, la *legge 7 febbraio 1992, n. 150* che vieta la detenzione di animali "pericolosi").

Completa il quadro delle "novità" della riforma della disciplina condominiale, l'intervento operato sull'*art. 70* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

La norma, molto nota ma praticamente inapplicabile, prevedeva (e prevede) la possibilità che il regolamento contempli una "multa" da applicare nei confronti del singolo condomino che si renda responsabile di violazioni delle relative prescrizioni.

Il testo rimane sostanzialmente inalterato, salvo un "aggiornamento" del relativo importo che passa da euro 0,05 ad euro 200 (innalzabili fino a 800, in caso di "recidiva").

La *legge n. 220/2012* colma una lacuna (decennale) che da più parti era lamentata, soprattutto in considerazione del fatto che, da tempo, la giurisprudenza era irremovibile nel qualificare come inderogabile il predetto *art. 70*, neanche se per finalità di ovvio e necessario aggiornamento di valore.

La Suprema Corte, infatti, più volte ha avuto modo di precisare che qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'*art. 70 disp. att. cod. civ.*,

¹¹ Per la stampa, infatti, vi sono "Migliaia di animali pericolosi nelle case", cfr. *Il Secolo XIX*, 25 settembre 2012.

la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di "pena privata", a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad euro 0,05.¹²

Detto risibile importo, quindi, è stato finalmente portato ad un valore avente un minimo di effetto deterrente, dopo decenni di inutilizzabilità (considerato che il codice civile è in vigore dal 1942).

A fronte di ciò, tuttavia, va detto che notevoli perplessità scaturiscono riguardo all'applicazione pratica della nuova disposizione, che vedrà, i condomini, ed anche l'amministratore, alle prese con la gestione di una sorta di "giudizio privato" (riguardante, per di più, anche l'applicazione della maggiorazione prevista per la "recidiva") che comporterà inevitabilmente una lunga e complessa teoria di variabili, ed anche di probabili contestazioni, quanto meno in ordine alla possibilità che sia garantita un'assoluta imparzialità e certezza nelle metodologie utilizzate per le relative, ed imprescindibili, verifiche.

3.3 Luci e ombre sulla nuova disciplina del condominio negli edifici, di Carbone Vincenzo

L. 11-12-2012, n. 220

c.c. art. 1117

FONTE

Corriere Giur., 2013, 2, 161

Locazioni e condominio - Riforme

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, che entrerà in vigore martedì 18 giugno 2013, modifica, dopo 77 anni, la disciplina del condominio o comunione verticale, intervenendo sia sui complessi rapporti tra proprietà privata e parti comuni dell'edificio sia sull'amministrazione e gestione delle cose comuni, la quale non assume un'autonoma personalità giuridica, come in altri paesi europei (tra cui Francia, Olanda), ma continua come deliberazione e gestione collettiva dei diritti dei comproprietari sulle cose comuni.

Sommario: Premessa - Il lungo iter parlamentare della riforma tra innovazioni del Senato e revisioni o riduzioni della Camera - Le più significative innovazioni della legge - Considerazioni conclusive

Premessa

Il condominio come istituto giuridico non era conosciuto e perciò non era specificamente regolato nel codice civile del 1865, salvo che alcuni articoli erano previsti nella sezione delle servitù legali e nel paragrafo relativo ai "muri, edifici e fosse comuni" (artt.562 e 563 in tema di riparto di spese e art. 564 sul consenso per la sopraelevazione). Anche nel B.G.B. tedesco (*Bürgerliches Gesetzbuch*), approvato nel 1896 ed entrato in vigore nel gennaio del 1900, il condominio degli edifici,

¹² Cass. n. 10329/2008 e n. 948/1995

Miteigentum an Gebäuden, non era disciplinato, limitandosi i 4 articoli, dal par.1008 al par.1011, a regolamentare la comproprietà per quote. Solo, dopo la seconda guerra mondiale con *legge 15 marzo 1951* fu introdotta la normativa "sulla proprietà di appartamenti" *Wohnungseigentumsgesetz* - WEG¹³. Nel Code Napoléon o *code civil* del 1804, sotto il capitolo " *Des servitudes établies par la loi* è richiamata la *Copropriété* introdotta con la loi 65-557 del 10 luglio 1965 modificata dalla loi 85-1470 del 31 dicembre 1985 (attuata con il "décret n. 67-223 del 17 marzo 1967, modificato con décret 86-768 del 9 giugno 1986)¹⁴, anche se le modifiche francesi tendono a rendere il condominio una persona giuridica distinta da quella dei condomini.

Non era ancora nata l'era del cemento armato che sorge tra la fine dell'800 e i primi del 900, quando si scopre il matrimonio indissolubile tra ferro e cemento il cui brevetto è ottenuto dal giardiniere francese Joseph Monier nel 1877, mentre gli esperimenti industriali iniziano nel 1886 da parte dell'ing. tedesco Matthias Koenen.

La scoperta dà luogo ad un poderoso sviluppo di nuove costruzioni, realizzate in cemento armato, che sostituiscono sia i solai in legno meno rigidi che necessitavano di robusti "muri maestri" su cui poggiarsi, sia l'intera struttura portante dell'edificio che garantisce stabilità e sicurezza e che si presume di *proprietà comune* dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'edificio, ai sensi *dell'art. 1117, n. 1, c.c.*

Gli edifici costruiti con pilastri e pannelli di cemento armato, a basso costo, snelli e leggeri, ma stabili e sicuri, superando le vecchie costruzioni familiari o gentilizie, realizzano parti private da vendere a soggetti diversi e parti comuni che fanno parte del condominio che non può essere più sciolto, anche se il singolo condomino è legittimato ad andare via da quel condominio, vendendo a terzi, la sua parte privata che è e resta sempre connessa alla parte condominiale, sulla base al previsto rapporto millesimale.

Tenuto conto dell'abbandono delle campagne e del forte sviluppo demografico delle periferie delle città, le costruzioni condominiali si svilupparono, specie dopo la crisi successiva alla prima guerra mondiale, che richiedeva anche uno sforzo di rilancio e di ripresa economica, con un nuovo metodo di costruzione da parte delle imprese edili in maniera rapida e funzionale con il cemento armato, per lo più ad angolo retto, (come il sistema ortogonale dell'accampamento romano che richiama Ippodamo di Mileto), ma sensibile anche al sistema circolare (accampamento arabo, ispiratore delle attuali rotonde, privilegiato dall'arch. Marcello Piacentini (si pensi all'Eur e alle costruzioni circolari in cemento armato dell'epoca).

Lo sviluppo edilizio delle città e le stesse case economiche e popolari richiesero una regolamentazione normativa ed intervennero le prime leggi sul condominio, la legge 7 febbraio 1926 n. 253 (sulle case economiche e popolari e l'industria edilizia) e il R.D. 15 gennaio 1934 n. 56, convertito in legge 10 gennaio 1935, n. 8, (sulla disciplina dei rapporti di condominio¹⁵) che

¹³ Wieling, *Das System des Sachenrechts in deutschen Bürgerliches Gesetzbuch*, in *I cento anni del codice civile tedesco*, Padova 2002. 483 ss., specie 499 ss. ove si da conto che il condominio degli edifici aveva difficoltà a diffondersi nel diritto tedesco che non conosceva il principio *superficies solo cedit* e che solo "l'urgente fabbisogno di abitazioni", al termine della seconda guerra mondiale, spinse ad accettare il condominio, da iscriversi nel libro fondiario dell'immobile, come proprietà esclusiva di appartamenti insieme alle parti comuni, diverso dalla precedente comproprietà dell'edificio usato in comune. Cfr. Augustin, *Wohnungseigentumsgesetz Kommentar*, Berlin 1983.

¹⁴ Carbonnier, *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, Paris 1963 ed *ivi* Givord e Giverdon, *La Copropriété par appartements; Ritschy, Copropriété*,. La loi n. 85-1470 del 31 dicembre 1985, in *J.C.P.* 1986, II, 325.

¹⁵ Pandolfelli, Scarpello, Stella-Richter, Dallari, *Codice civile, Libro della proprietà*, Milano 1941, 272 ss.

comportavano la nascita di una comunione verticale, forzosa e indissolubile, che non prevedeva scioglimenti possibili tra parte privata e parti comuni, ma lasciava libero il singolo condominio di disporre pienamente della sua proprietà privata. In tal modo accanto alla precedente comunione orizzontale che ha sempre avuto la possibilità di essere divisa (*art. 1114 c.c.*) e che può sempre essere sciolta (*art. 1111 c.c.*), si aggiungeva, con il diffondersi delle costruzioni in cemento armato, un altro tipo di comunione, quella verticale o condominiale.

Il condominio, all'inizio, era previsto per pochi soggetti, tant'è che *l'art. 1129 comma 1 c.c.* stabiliva la necessità dell'amministratore e di una gestione condominiale solo se i condomini fossero più di 4, oggi più di 8, come prevede *l'art. 1129 comma 1 c.c.* modificato dall'*art. 9 della legge 11 dicembre 2012, n. 220* (G.U. 17 dicembre 2012, n. 293).

Come ben sottolinea Pugliatti¹⁶, il condominio rappresenta un superamento dei dubbi e della stessa legittimità dell'astratta proprietà per quota, perché "la proprietà collettiva spettante al gruppo dei condomini non esclude le facoltà di godimento spettanti ai singoli partecipanti, nonché la stessa facoltà di disposizione".

Le costruzioni di edifici a più piani, appartenenti a più persone, proprietarie individuali di piani o porzioni di piano dello stesso edificio, più specificamente case o botteghe, alienabili a terzi o oggetto di successione, come qualsiasi immobile, danno luogo ad un condominio dell'edificio, nel quale sussistono, accanto alle proprietà individuali di case, negozi o altri locali, *proprietà comuni* di cui sono titolari pro quota *tutti i condomini* (fondazioni, muri maestri, tetti o lastrici) *ovvero alcuni* (se ci sono più scale, ascensori, condotte pluviali) o anche solo *due condomini*, come avviene per l'infrastruttura verticale di separazione tra due case dello stesso piano o orizzontale tra due case su piani diversi (con pavimento e soffitto individuali).

Ne consegue che il condominio, dà luogo ad un *rapporto complesso* tra più soggetti i quali possono vantare:

a) un diritto di proprietà individuale del singolo condomino sul bene immobile privato, inserito nel condominio, ma ampiamente disponibile ed alienabile, ai sensi *dell'art. 1376 c.c.* con un contratto con effetti reali, regolato dalle norme comuni sulla proprietà, ma non *dall'art. 1117 c.c.* ss. del Libro III.

b) un diritto di comproprietà sulle parti comuni (*art. 1117 c.c.*) dell'edificio, irrinunciabile (*art. 1118 comma 2 c.c.*) e indivisibile (*art. 1119 c.c.*), che viene trasferito come parte integrante della proprietà privata, disciplinato dal capo II del Titolo VII del Libro III, modificato dall'attuale legge di riforma del condominio degli edifici.

Ciò è dovuto anche all'uso ambiguo dell'espressione "il condominio" che pone in essere un rapporto complesso, in quanto si adopera sia per designare "un ente di gestione diretto e limitato all'amministrazione e al buon uso delle cose comuni"¹⁷ sia per rimarcare i diritti dei singoli comproprietari non solo sulla proprietà esclusiva, ma anche su quella comune, in quanto occorre

¹⁶ Pugliatti, *La proprietà e le proprietà*, inserite nel volume *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano 1964, 156 ss., specie 171, precisa che "secondo la nostra particolare tradizione, entra in gioco l'espedito della quota, *ma come unità di misura, e non come particolare oggetto*".

¹⁷ Branca, *Condominio degli edifici*, in *Comm. Scialoja e Branca*, Bologna-Roma 1982, 8.

prendere atto che il condominio "è la coesistenza delle realtà abitative in proprietà esclusiva nell'ambito di una struttura comune"¹⁸.

La Commissione reale per riforma dei codici, nel redigere il progetto del libro "Delle cose e dei diritti reali", presentato al Guardasigilli nel 1937, divenuto poi il libro III del c.c. "Della proprietà", ispirandosi alla legge 10.1.1935 n. 8 si esprime in modo inequivocabile: "Il principio informatore (sul condominio degli edifici) sta nel concetto che l'edificio costituito da locali appartenenti a proprietari diversi, dà vita ad un *rapporto complesso*, risultante da *una proprietà distinta dei singoli locali* (casa, piano, negozio, ecc.) e da *un condominio di altre parti comuni dell'edificio stesso, costituenti accessori, per lo più necessari delle parti in proprietà individuale*"¹⁹.

Il lungo iter parlamentare della riforma tra innovazioni del Senato e revisioni o riduzioni della Camera

La riforma del condominio, dopo 70 anni dall'entrata in vigore del codice civile del 1942, era attesa, anche nella speranza di ridurre il numero elevato delle controversie condominiali che interessano oltre il 26% degli italiani, i quali, in stragrande maggioranza, vivono in abitazioni condominiali. Già nella XIII legislatura (1857/S del 15 gennaio 1997; 5091/C del 29 luglio 1998; 5042/S del 7 marzo 2001) e poi nella XIV (78/S del 30 settembre 2003; 4369/C del 25 marzo 2004; 1708/S del 1 febbraio 2006) e nella XV (310/S del 10 maggio 2006; 3380/C del 28 gennaio 2008) risultano presentati disegni e proposte di legge in materia condominiale che venivano, di volta in volta, accantonati dai Governi pro-tempore.

Nella XVI legislatura le proposte sono state riunite in un unico disegno di legge (71/S) approvato dal Senato con modifiche radicali il 26 gennaio 2011 e poi trasmesso alla Camera che ha sensibilmente sforbiciato le innovazioni introdotte, concludendo l'iter il 27 settembre 2012 e rimettendo gli atti al Senato. Di fronte ad una scelta non facile, tenendo anche conto della prossima fine dell'attuale legislazione, il Senato, piuttosto che rinviare il testo alla Camera, ribadendo le sue significative proposte, ma rischiando il conseguente insabbiamento, ha preferito accettare la micro-riforma voluta dalla Camera, precisando, come è stato dichiarato nella seduta conclusiva, che la riforma interessa oltre 38 milioni di italiani (più della metà dei 60.418.711, accertati nel 2010) che vivono in condominio e che "ulteriori miglioramenti potranno essere introdotti in seguito", espressione tipica del nostro legislatore che se non è in grado di risolvere un problema ne rinvia la soluzione alle generazioni successive.

Che la riforma fosse attesa si evince anche dai contrasti giurisprudenziali in materia condominiale. Basta ricordare le controversie concernenti la revisione delle tabelle millesimali: una parte della giurisprudenza riteneva che la revisione costituisse un accertamento della proprietà del condomino sulle parti comuni, richiedendo pertanto l'unanimità dei consensi, anche del condomino che aveva ampliato la proprietà individuale, poco disposto alla revisione millesimale con aumento dei suoi oneri condominiali; l'altra parte sosteneva, invece, la competenza dell'assemblea alla revisione delle tabelle millesimali, a maggioranza qualificata, trattandosi di un parametro di quantificazione

¹⁸ Bianca, *Diritto civile*, vol. VI, *La proprietà*, Milano 1999, 501.

¹⁹ Pandolfelli, Scarpello, Stella-Richter, Dallari, *Codice civile, Libro della proprietà*, cit., 272.

dell'obbligo legale determinato in base a indiscutibili valutazioni tecniche²⁰. Le Sezioni Unite hanno composto il contrasto, ritenendo che, ai fini dell'approvazione della revisione delle tabelle millesimali, non è necessario il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c.²¹.

Le più significative innovazioni della legge

Il riconoscimento normativo del supercondominio e della multiproprietà

Il supercondominio - come i condomini parziali, ma anche il condominio orizzontale con più corpi di fabbricati adiacenti - già riconosciuto dalla giurisprudenza²², hanno trovato oggi pieno accoglimento nel codice civile con il nuovo art. 1117 bis c.c. che applica le disposizioni sul condominio, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici, ovvero più condominii di unità immobiliari, abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117. Il nuovo art. 67 disp. att. c.c. al comma 3 stabilisce che nei casi di supercondominio, quando i partecipanti sono complessivamente più di 60, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5 c.c., 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.

Anche la multiproprietà che dà diritto a godimenti solo periodici della proprietà individuale trova il suo riconoscimento nel nuovo comma 1 dell'art. 1117 c.c. con il riferimento ai proprietari "anche se aventi diritto a godimento periodico".

Meno privacy nei rapporti condominiali; una possibile diversa disciplina dei beni comuni; la presenza di animali domestici

Molto più trasparenti i nuovi rapporti condominiali: un sito internet del condominio su richiesta dell'assemblea (artt. 71 ter disp. att. c.c.); una contabilità visionabile da ciascun condomino con tutti i passaggi di danaro in un apposito conto corrente del condominio; la videosorveglianza delle aree comuni; una visibile tabella con l'indicazione della generalità e dei recapiti dell'amministratore.

Il garante della protezione dati personali, nella relazione del 2 luglio 2009, (anno 2008) ha affrontato e risolto positivamente il tema del trattamento dei dati personali in ambito condominiale (par. 13), ed in particolare (par. 15) quello dell'installazione di un sistema di videosorveglianza utilizzato a salvaguardia del patrimonio condominiale e delle zone nevralgiche di accesso.

L'impianto di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio può essere deliberato, a norma dell'art. 1122 ter, dall'assemblea, con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c.

²⁰ Il precedente indirizzo giurisprudenziale richiedeva la deliberazione unanime dei condomini: *Cass., sez. II, 5 - giugno 2008, n. 14951; Cass., sez. II, 9 agosto 1996, n. 7359; Cass., 19 ottobre 1988, n. 5686.*

²¹ *Cass. sez. un. civ., 9 agosto 2010 n. 18477 e n. 18478, Contratti, 2011, 5, con nota di Nobili, in questa Rivista, 2011, 1, 59, con nota di Vidiri, in Riv. giur. edilizia, 2010, I, 1805, con nota di Celeste, in Giust. civ., 2011, I, 409, con nota di Bottoni e I, 1799, con nota di Bellante, in Riv. giur. edilizia, 2010, I, 1478, con nota di Chiesi, Merola.*

²² *Cass. civ., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332*: Al pari del condominio negli edifici, anche il c.d. supercondominio, viene in essere *ipso iure et facto*, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

(maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio), superando in tal modo una giurisprudenza di merito contraria²³.

Inoltre l'art. 1129 comma 5 impone nel luogo di accesso del condominio l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti telefonici dell'amministratore.

Particolarmente significative le possibili modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale (art. 1117 *ter*) con una votazione favorevole dei 4/5 dei partecipanti e del valore dell'edificio (l'80% di condomini e millesimi), ma anche una più incisiva tutela della destinazione d'uso.

Al singolo condomino ex *art. 1118 comma 4 c.c.* è data la facoltà 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"

Ai condomini è consentito, con la maggioranza ex *art. 1136 comma 2 c.c.*, effettuare innovazioni volte a migliorare la sicurezza e la salubrità degli impianti con opere o interventi per eliminare barriere architettoniche, per contenere il consumo energetico, per realizzare parcheggi, per utilizzare impianti di cogenerazione e di fonti eoliche, solari, rinnovabili da parte del condominio o di terzi.

In tema di animali domestici, il novellato comma 3 *dell'art. 1138 c.c.* stabilisce che le norme del regolamento di condominio votato in assemblea non possono vietare di possedere o detenere animali domestici, senza ulteriore specificazione. Bisognerà quindi modificare i regolamenti vigenti votati dall'assemblea che contengono il divieto ed ammettere cani, gatti, pesci, criceti, cavie, porcellini d'india, pappagalli, canarini, tartarughe, conigli etc. Con la precisazione che la norma non è inderogabile e quindi sono validi i vecchi o i nuovi regolamenti pattizi, sottoscritti da tutti con trascrizione della clausola nei pubblici registri, in modo da renderla opponibile ad un terzo nuovo acquirente di un'unità immobiliare.

Rilievo della morosità, incremento della sanzione per chi viola il regolamento

Nell'ambito di una contabilità trasparente, da mettere a disposizione dei condomini, viene meno la privacy, nei confronti dei condomini morosi. Dopo la svolta giurisprudenziale del 2008²⁴ sulla non solidarietà tra condomini per il pagamento al terzo delle obbligazioni assunte dall'amministratore, è intervenuta la riforma dell'art 63 disp . att. (novellato con l'art. 18 riforma) che impone all'amministratore di render noto e comunicare, su richiesta dei creditori non ancora soddisfatti, "i dati dei condomini morosi". Ed "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se dopo l'escussione degli altri condomini".

²³ Cfr. *infra* nota 17.

²⁴ *Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148*, in *Foro it.*, 2008, I, 3255, con nota di Scarpa, Tripaldi, Tassone e in *Foro it.*, 2008, I, 3650, con nota di Piombo, in *Arch. locazioni*, 2008, 351, in questa *Rivista*, 2008, 6, 773, con nota di di Majo, Izzo, in *Nuova giur. civ.*, 2008, 1028, con nota di Bacciardi, in *Dir. e giur.*, 2008, 221, con nota di Grasso, in *Giust. civ.*, 2008, I, 1124, in *Immobili & dir.*, 2008, 6, 38, con nota di Celeste, Salciarini: In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote.

Inoltre la sanzione per le infrazioni al regolamento (in origine fino a cento lire, divenute 51 euro)²⁵, con l'art 24 della riforma, è stata portata a 200 €, ed in caso di recidiva, fino ad un massimo di 800 € (rispetto ai 5.000 € previsti nel testo originale del Senato²⁶).

La nuova figura dell'amministratore del condominio

Una riforma significativa concerne la figura dell'amministratore. Quando i condomini sono più di otto l'assemblea, o in mancanza l'autorità giudiziaria, nomina l'amministratore su richiesta oltre che di uno o più condomini, anche dell'amministrazione dimissionario, legittimazione introdotta con la riforma (art. 1129 comma 1 ultima parte).

La riforma precisa chi possa essere nominato amministratore condominiale:

a) chi è già stato amministratore, per almeno un anno nell'ultimo triennio, potrà continuare il compito già svolto, anche in mancanza del diploma e della formazione iniziale, ma deve partecipare ai corsi di formazione periodica e, munirsi su richiesta dell'assemblea, specie in presenza di lavori straordinari, di polizza per la responsabilità civile.

b) i nuovi amministratori possono essere sia singoli professionisti, sia studi professionali, sia società (tit. V del lib. V) o persone giuridiche²⁷; tuttavia i soggetti devono essere dotati di un diploma delle scuole superiori, devono aver partecipato ai corsi di formazione sia iniziale che periodica ed essere muniti, su richiesta dell'assemblea di polizza per la responsabilità civile: ciò vale sia per i singoli, sia per i soci illimitatamente responsabili, sia per gli amministratori e i dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministratore.

c) un singolo condomino può essere nominato amministratore, purché abbia il diploma di una scuola media superiore.

L'incarico di amministratore che ha la durata di un anno "e si intende rinnovato per eguale durata" (art. 1129 comma 1) dev'essere accettato per iscritto (art. 1129 comma 1), con l'indicazione analitica, a pena di nullità del compenso proposto e accettato per l'incarico (art. 1129 comma 14). L'amministratore non può ricevere deleghe da parte di condomini per la partecipazione a qualunque assemblea (*art. 67 comma 5 disp. att. c.c.*). L'amministratore può svolgere l'incarico se ha il godimento dei diritti civili, non risulti condannato per delitti contro la P.A., la fede pubblica o il patrimonio ove la legge commina la reclusione non inferiore nel minimo a 2 anni e nel massimo a 5 anni, non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari (art. 71 *bis* disp. att. c.c.).

L'amministratore è obbligato ad una contabilità trasparente facendo transitare tutte le somme, ricevute ed erogate, su uno specifico conto corrente che ciascun condomino potrà verificare in ogni

²⁵ Pandolfelli, Scarpello, Stella-Richter, Dallari, *Disposizioni per l'attuazione del libro del c.c. "Della proprietà"*, Milano 1941, 12.

²⁶ L'art. 1336, par. 2 del nuovo codice civile brasiliano entrato in vigore nel 2003, prevede una congrua multa "che non può essere superiore a cinque volte il valore dei suoi contributi mensili, indipendentemente dalle perdite o dai danni che possono essere appurati".

²⁷ Celeste, *Amministratore di condominio può essere anche una persona giuridica: una soluzione moderna con motivazioni antiquate*, in *Foro it.* 2007, I, 802; Lolli, *Amministratore del condominio può essere anche una persona giuridica?*, in *Società*, 2007, 847; Vidiri, *Una società di capitali può essere nominata amministratore di condominio?* in questa *Rivista*, 2007, 1,37.

momento. Deve agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini, entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale è compreso il credito esigibile.

La revoca dell'amministratore può essere disposta dall'assemblea, e più facilmente dall'autorità giudiziaria, se non rende il conto della gestione o per altre "gravi irregolarità"²⁸ indicate dal nuovo *art. 1129 comma 12 c.c.*, tra le quali, l'omessa convocazione dell'assemblea, la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché delle deliberazioni assembleari, la mancata apertura del conto corrente autonomo. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, il condomino può rivolgersi al giudice e in caso di accoglimento le spese legali ricadono sul condominio che ha titolo di rivalsa nei confronti dell'amministratore (*art. 1129 comma 11*), il quale se revocato dall'autorità giudiziaria non può essere rinominato dall'assemblea (*art. 1129 comma 13*).

Le attribuzioni dell'amministratore risultano ampliate nel nuovo *art. 1130* ed il rendiconto condominiale con le voci di entrata ed uscita è disciplinato dal nuovo *art. 1130 bis. c.c.*

Convocazione, competenze dell'assemblea e impugnazione delle delibere

Tra le modifiche intervenute va segnalata la modalità con cui può essere fatto pervenire l'avviso di convocazione, sia a mezzo raccomandata, o posta elettronica certificata, o fax o consegna a mano. In mancanza, la delibera condominiale è annullabile su istanza dei soci dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati (*nuovo art. 66 disp. att. c.c.*).

In caso di modifiche della destinazione d'uso, il nuovo *art. 1117 ter* comma 2 c.c. richiede che la convocazione dell'assemblea debba essere affissa per non meno di 30 gg. nei locali condominiali e inviata con le modalità già ricordate (escluso il fax), almeno 20 giorni prima.

L'assemblea va convocata anche su richiesta di un solo condomino se si tratta di innovazioni dirette a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti.

La riforma ha esteso notevolmente le competenze, previste *nell'art. 1135 c.c.*, dell'assemblea, oggi chiamata ad occuparsi delle modifiche delle destinazioni d'uso delle parti comuni (*art. 1117 ter*), a tutelare significativamente le destinazioni d'uso (*art. 1117 quater*), a deliberare l'installazione della videosorveglianza ostacolata da alcuni giudici di merito²⁹ (*art. 1122 ter*), ad attivare un sito internet (*art. 71 ter* disp. att. c.c.), a richiedere la polizza di assicurazione sulla responsabilità civile (*art. 1129 comma 3*), a nominare un revisore contabile (*art. 1129 comma 9*) a rettificare o modificare a maggioranza le tabelle millesimali (*art. 69 disp. att. c.c.*), specie in caso di sopraelevazione o incremento di superficie della unità immobiliare privata secondo il diritto vivente della giurisprudenza (Cfr. le citate Cass. sez. un. 18477/2010 e 18478/2010).

Risultano modificate anche le doppie maggioranze di presenze e di millesimi: in prima convocazione, per la costituzione occorrono i 2/3 del valore e il 50,1% dei condomini, mentre per la

²⁸ Su un concetto più rigido di gravi irregolarità la giurisprudenza di merito: Trib. Salerno, 25 gennaio 2011, in *Corr. merito*, 2011, 591, con nota di De Paola.

²⁹ Trib. Salerno, 14 dicembre 2010, *Foro it.*, 2011, I, 622, *Arch. locazioni*, 2011, 208, *Immobili & dir.*, 2011, 3, 24, con nota di Celeste "Esula dalle attribuzioni dell'assemblea dei condomini, coinvolgendo il trattamento di dati personali di cui l'assemblea stessa non può ritenersi soggetto titolare del trattamento ed essendo volta a scopi estranei alle esigenze condominiali, l'installazione di un impianto di videosorveglianza degli spazi comuni dell'edificio, al fine di tutelare la sicurezza delle persone e delle cose dei condomini"; conf. Trib. Nola, 3 febbraio 2009, in *Giur. merito*, 2010, 2120, con nota di Policella.

delibera basta la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione è stato introdotto un quorum costitutivo: 1/3 dei millesimi e 1/3 dei condomini. La delibera è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti e 1/3 del valore dell'edificio.

Infine anche l'impugnazione dell'assemblea risulta ampliata, quanto alla legittimazione attiva, nel senso che agli assenti e dissenzienti, già previsti dalla precedente normativa, la riforma dell'art. 1137 comma 1, seguendo l'indirizzo giurisprudenziale³⁰, ha aggiunto anche *gli astenuti* che possono impugnare, nel termine di 30 giorni, la deliberazione come i dissenzienti.

Considerazioni conclusive

La riforma del condominio, così tanto attesa, e arrivata dopo circa 77 anni, non ha però soddisfatto le aspettative, alimentando forti contrasti nell'ambito di chi auspicava riforme più radicali e significative per modificare la convivenza condominiale e non limitarsi solo a maggioranze più snelle, ad una maggiore trasparenza, ai conti in rete, alla possibilità più facile di distacco dal riscaldamento, ed infine, ad amministratori che dovrebbero divenire più qualificati.

Il settore condominiale ha fatto scorrere fiumi di inchiostro in questi ultimi anni per i contrasti e le liti, non facilmente risolvibili con la precedente normativa, superata dalle innovazioni tecnologiche e da un diverso modo di vivere e di utilizzare le cose comuni da parte dei singoli, senza tener conto che, trattandosi di cose comuni, anche gli altri partecipanti hanno il diritto di farne parimenti uso, non in funzione dell'ammontare della quota millesimale³¹.

La riforma non ha sciolto né ha preso posizione sul ruolo determinante che ha giocato e gioca il doppio significato del termine "condominio" che, come già evidenziato, indica sia i diritti dei comproprietari sulle cose comuni, considerate accessorie e serventi alla proprietà esclusiva o individuale, sia l'organizzazione condominiale come ente collettivo che non assume una propria personalità giuridica, ma è definita ente di gestione³², specie dalla giurisprudenza³³, con profili deliberativi (assemblea condominiale) ed esecutivi (amministratore). Anche dopo la riforma, il condominio non assume una personalità giuridica, distinta dai condomini come avviene in Francia, in Olanda e in parte in Svizzera³⁴: basta ricordare *l'art. 1118 c.c.* (novellato dall'art. 3) che prevede una proprietà comune che appartiene ai proprietari e non ad una persona giuridica autonoma; *l'art. 1123 c.c.*, per il quale le spese sono sostenute direttamente dai condomini e non dalla persona

³⁰ Cass. civ., sez. II, 10 ottobre 2007, n. 21298, "In tema di impugnazione di delibere di assemblea di condominio annullabili, la legittimazione ad impugnare va riconosciuta anche al condomino presente che si sia astenuto dal voto".

³¹ Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 2006, n. 26226, in *Arch. locazioni*, 2007, 148, in *Riv. not.*, 2007, 653, in *Giur. it.*, 2007, 1918, in *Giust. civ.*, 2007, I, 1879: La quota di proprietà, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce *l'art. 1102 c.c.* con il porre il limite del pari uso.

³² Corona, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato dei diritti reali* a cura di Gambaro e Morello, vol. III, Condominio negli edifici e comunione, Milano 1912, 65 dell'estratto; Triola, *Il condominio*, Milano 2007, 39; Giusti, *Il condominio degli edifici*, in Lipari Rescigno, *Diritto civile*, II/II *La proprietà e il possesso*, Milano 2009, 290.

³³ Cass. civ., sez. III, 30 gennaio 2012, n. 1289, in *Nuova giur. civ.*, 2012, I, 467, con nota di Bacciaridi; Cass. civ., sez. II, 12 gennaio 2011, n. 574, in *Nuova giur. civ.*, 2011, I, 624, con nota di Zinno, in *Giudice di pace*, 2012, 31, con nota di Cistaro; Cass. civ., sez. III, 18 febbraio 2010, n. 3900, in *Giust. civ.*, 2011, I, 2184; Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2010, n. 7300, in *Giur. it.*, 2011, 57, in *Giust. civ.*, 2011, I, 1579, con nota di Calevi.

³⁴ Groppi, *Condominio persona giuridica, per una migliore convivenza condominiale*, in *Arch. locazioni*, 2004, 127; Bianco, voce *Condominio degli edifici in diritto comparato*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ. vol. III, Torino 1988, 421 ss.; Silva, *Legislazione condominiale comparata in Europa*, Rapallo 1984.

giuridica; gli *artt. 1131 e 1132 c.c.*, che attribuiscono all'amministratore la rappresentanza "dei partecipanti" e non del condominio come ente autonomo e distinto.

Un'ultima riflessione sull'entrata in vigore della riforma dopo sei mesi dalla prossima pubblicazione sulla gazzetta Ufficiale tra la fine del 2012 e l'inizio del 2013. La nuova normativa entrerà in vigore a metà del 2013, (precisamente martedì 18 giugno 2013) quando sono in corso le gestioni condominiali del 2013, con i rendiconti già approvati e con gli amministratori già nominati o confermati, e quindi bisognerà attendere l'anno successivo per le più rilevanti riforme. Ci vorrebbero assemblee che dovrebbero svolgersi consapevolmente, facendo conoscere e tenendo conto delle nuove regole per la legittimazione dell'amministratore a continuare la carica, per le richieste di pagamento nei confronti dei condomini morosi, per gli interventi dell'assemblea su materie che sono state oggetto di riforme, come il risparmio energetico, la video sorveglianza, gli impianti a banda larga, le sanzioni per la violazione del regolamento etc. Anche le liti pendenti saranno rallentate per evitare che controversie simili abbiano soluzioni diverse.

Ci troviamo di fronte ad una riforma scazona, asistemica, contrastata, ritardata, con non facile ingresso nelle già costituite assemblee condominiali, che avranno difficoltà a metabolizzarla e a considerarla precettiva e non programmatica, con il rischio di ulteriori controversie giudiziarie³⁵.

3.4 Le parti comuni dopo la riforma, di Monegat Marigrazia

c.c. art. 1117-ter

c.c. art. 1117-bis

c.c. art. 1117

L. 11-12-2012, n. 220

FONTE

Immobili e proprietà, 2013, 2, 85

Sommario: Le parti comuni - L'ampliamento della nozione di parte comune - Le parti comuni necessarie - Le parti comuni utili - Opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune - La multiproprietà - Supercondominio e condominio orizzontale - Modifica delle destinazioni d'uso - Mutare la destinazione consente l'alienazione della parte comune?

La legge 11 dicembre 2012, n. 220 non ha modificato l'inquadramento e il fenomeno condominio che continua ad essere regolato dagli artt. da 1117 a 1139 cod. civ. Il concetto di "condominio" va dunque ancora ricercato nell'ambito del diritto di proprietà nella particolare forma che assume quando esso appartiene in comune a più persone, nella peculiare situazione in cui accanto alle

³⁵ Come quella di recente decisa, tra l'amministratore che insisteva per il pagamento degli oneri condominiali approvati dall'assemblea, tramite decreto ingiuntivo, e il condomino che sosteneva l'inefficacia della delibera assembleare che aveva approvato bilancio, impugnata per irregolarità della convocazione assembleare, delibera prima sospesa e poi annullata, con i giudici di merito favorevoli all'amministratore e quelli di legittimità al singolo condomino che l'ha poi spuntata: Cass. civ. sez. II, 14 novembre 2012 n. 19938, in *Osservatorio*, in questa *Rivista*, 2013, 1, 147.

proprietà esclusive esiste una comproprietà forzosa di tutti i singoli proprietari su alcune parti o elementi strutturali della costruzione indispensabili per il godimento della proprietà individuale.

Si può affermare che il condominio si sostanzia nella relazione di accessorietà delle parti comuni con le porzioni di proprietà esclusiva: questa accessorietà indica il carattere complementare rispetto ai beni di proprietà individuale ed altresì la connessione materiale tra loro esistente. Il condominio è quindi una particolare forma di comunione e la relazione di accessorietà costituisce il fondamento tecnico dell'attribuzione del diritto di condominio *ex art. 1117 cod. civ.*

Anche dopo le modifiche la condominalità è dunque la situazione che viene ad esistere di fatto allorché coesistono porzioni di proprietà esclusiva e di proprietà in comunione tra i proprietari delle stesse: ciò che costituisce il condominio è proprio la peculiare condizione in cui si trovano due o più proprietà individuali al cui servizio sono posti altri beni e servizi indispensabili all'uso e al godimento delle porzioni esclusive da parte di tutti i proprietari.

Le parti comuni

L'*art. 1117 cod. civ.*, norma che introduce la normativa del condominio, non ha subito sostanziali modifiche e continua a individuare con elenco, peraltro non tassativo, i beni che sono presuntivamente di proprietà e di godimento comune in relazione alla loro funzione e al collegamento strutturale con le unità immobiliari di proprietà esclusiva costituenti il condominio. La disposizione riassume due differenti forme di collegamento tra le proprietà esclusive, da una parte, e le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, dall'altra: un collegamento materiale e uno funzionale, consistente, il primo, nella incorporazione tra entità inscindibili, il secondo nella congiunzione tra cose separabili.

Il novellato primo comma sostituisce il termine "proprietari dei diversi piani o porzioni di piano" con il più significativo e attuale "proprietari delle singole unità immobiliari": infatti, oggi la realtà condominiale riguarda la condizione di milioni di proprietari di singoli appartamenti e non più una esigua minoranza di proprietari di interi piani o porzioni di piano di edifici.

Una terminologia di più immediata comprensione è dunque il primo elemento di novità e rappresenta indubbiamente uno sforzo del legislatore di avvicinare il linguaggio normativo a quello di uso comune, nonché di rendere più attinente alla realtà la regola astratta.

È significativo che il legislatore del 2012, a differenza di quello di settant'anni or sono, abbia anticipato l'espressione "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune" all'elencazione di cui al punto 1), dove il termine "edificio" è ancora designato come espressione di sintesi, essendo invece le singole cose, gli impianti ed i servizi legati alle diverse unità immobiliari, alla cui esistenza le parti comuni sono necessarie o al cui servizio sono destinate.

Si può affermare che la presunzione di proprietà comune si riferisce a tutte quelle parti del complesso immobiliare che sono indispensabili per l'esistenza stessa del fenomeno condominiale.

Altrettanto significativo è che il nuovo n. 1) dell'*art. 1117 cod. civ.* faccia precedere l'elencazione dall'espressione "come", chiara espressione della volontà del legislatore di conferire all'elenco un carattere esemplificativo e non esaustivo dell'elencazione stessa.

La presunzione di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio continua a non operare per quelle parti che espressamente siano escluse dal novero delle parti comuni da un "titolo". Si tratta, infatti, di una presunzione semplice, *juris tantum*, in quanto superabile "se il contrario risulta dal titolo".

Per escludere la condominialità di una parte comune è dunque necessario un atto di autonomia privata idoneo ad escludere la presunzione, ossia un atto a cui è necessario fare riferimento per verificare l'eventuale presenza della riserva della proprietà esclusiva del bene potenzialmente comune: si tratta dell'atto di costituzione del condominio, per tale intendendosi il primo atto con cui viene trasferita una singola unità immobiliare dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario o dal costruttore, e non invece quello o quelli successivi.

È pacifico, infatti, che il condominio viene ad esistenza senza un atto formale di costituzione, ma nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario procede alla vendita della prima unità immobiliare, sicché sarà quel primo atto di vendita che costituirà il "titolo" nel quale escludere la comproprietà su quelle parti che altrimenti secondo l'*art. 1117 cod. civ.* sarebbero comuni. Solo in tale atto è possibile riservare alla proprietà esclusiva di uno dei condomini un bene potenzialmente comune e non già in quello o quelli successivi perché i trasferimenti di proprietà che seguono al primo da parte dell'originario unico proprietario possono solo cambiare la composizione del condominio, ma non possono incidere sulla sua formazione, di conseguenza, il bene che con il primo frazionamento ricade in comunione non può perdere tale qualità con un atto successivo.

L'ampliamento della nozione di parte comune

La definizione che il nuovo *art. 1117 cod. civ.* fornisce delle "parti comuni" è più articolata ed ampia e, al contempo, chiarisce la volontà del legislatore di considerare comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, salvo poi elencarne alcune, ma anche in questo caso, solo a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Il testo novellato chiarisce infatti al punto 1) la condominialità di "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune": il nuovo concetto di parti comuni a tutti i condomini comprende perciò ogni bene, impianto o servizio che possa essere utile a soddisfare gli interessi dell'intera collettività condominiale e di ciascun partecipante al condominio.

Nulla di nuovo in ordine all'elemento rilevante ai fini della presunzione di condominialità di un bene, di un impianto o di un servizio comune: ciò che rileva è la destinazione all'uso o al godimento comune, secondo i principi da tempo affermati in dottrina e in giurisprudenza, a prescindere dal fatto che, in concreto, il bene possa esser utilizzato da tutti i condomini o solo da taluni.

Le parti comuni, infatti, non spiegano una utilità autonoma, ma strumentale al godimento delle singole unità immobiliari: esse non offrono mai un utile fine a se stesso, ma in funzione del godimento delle unità immobiliari, sia che mirino ad una utilità oggettiva (il suolo, i muri maestri, il tetto, il lastrico solare, la facciata, ecc.), sia che prestino una utilità soggettiva (le scale, l'ascensore, il riscaldamento, ecc.).

Anche nella sua originaria formulazione, l'*art. 1117 cod. civ.* non contemplava l'edificio come tutto unico in quanto prendeva in considerazione non già il fabbricato in sé, ma i diversi beni che lo componevano: i piani e le porzioni di piano da una parte e le cose, gli impianti ed i servizi di uso

comune dall'altra. Alle cose, agli impianti ed ai servizi comuni la norma non riconosceva una funzione autonoma, ma strumentale rispetto al godimento delle unità immobiliari.

Nulla in tal senso è stato modificato nel nuovo testo, dove il dato significativo del precetto non è l'elenco delle parti comuni, ma l'enunciazione esplicita dell'attribuzione in ragione della funzione, espressa tramite il richiamo al loro vincolo strumentale.

Viene ribadito il concetto secondo cui le cose, gli impianti e i servizi, elencati espressamente o individuati *per relationem* ("tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"), non sono considerati in modo unitario, ma separatamente, quali singoli beni legati in modo strumentale alle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

Le parti comuni necessarie

Al punto 1) della nuova formulazione dell'*art. 1117 cod. civ.* sono espressamente elencati alcuni elementi architettonici quali i "pilastri" e "le travi portanti", in aggiunta alle fondazioni ed ai muri maestri: anche in questo caso la novella interviene per adeguare alla realtà la disciplina e comprende nell'elenco le componenti strutturali delle più moderne costruzioni. L'integrazione può a prima vista essere giustificata da una necessità di *restyling* della terminologia concernente la struttura degli edifici, ma ad una più attenta analisi si giunge a conclusioni diametralmente opposte: da un lato, infatti, va sempre rammentato che l'elencazione di cui alla norma è meramente esemplificativa, pertanto può trovare maggiore e più dettagliata esplicitazione nei singoli rogiti o nei regolamenti di condominio, sotto altro profilo, poi, l'ampliamento potenziale operato dal nuovo legislatore sembra invece prestarsi a dar luogo al sorgere di possibili contestazioni tra i condomini. Si pensi al caso in cui il costruttore/venditore riservi in proprietà esclusiva solo ad alcuni condomini "i pilastri" che, proprio perché strutturali all'edificio, non perderebbero la loro identità di "parte" comune³⁶.

Analoghe considerazioni possono farsi per la "facciata", ulteriore elemento entrato a far parte dell'elencazione delle parti comuni ed espressamente indicata come tale nel testo riformulato dell'*art. 1117 cod. civ.*: l'averlo ricompreso appare pleonastico, giacché tale elemento è una parte indispensabile per l'esistenza stessa dell'edificio e necessariamente comune, al punto che, se così non fosse, il proprietario esclusivo sarebbe tenuto a rispettarne la destinazione obiettiva in favore dell'intero condominio³⁷.

La condominalità di tale elemento comporta notevoli conseguenze sia sul piano della tutela dei diritti di ciascun condomino in relazione all'aspetto dell'edificio (decoro architettonico), sia in relazione all'uso della stessa (per apporvi targhe, insegne) e sia infine perché nella stessa si inseriscono porzioni di proprietà esclusiva, come i balconi.

³⁶ Per altro è pacifico in giurisprudenza che tutti i condomini debbano concorrere nelle spese di manutenzione dei pilastri e delle travi di un edificio in quanto elementi dell'intelaiatura portante in cemento armato del fabbricato: in tal senso *Cass. 13 febbraio 2008, n. 3470* ha affermato che ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio, riguardanti la costruzione di pilastri di acciaio, necessari per sostenere il prolungamento di un solaio comune solo ai condomini di un piano, non è rilevante la titolarità del diritto di proprietà ma la funzione della parte dell'edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito al comma 1 dell'*art. 1123 cod. civ.*, secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento *pro-quota*, quando i pilastri siano elementi strutturali portanti l'intero stabile.

³⁷ *Cass. 24 febbraio 1999, n. 1568*.

Il concetto di facciata, al di là della sua definizione di carattere architettonico, è stato delineato dalla giurisprudenza attraverso numerose pronunce che hanno sancito principi ormai consolidati sia in ordine alla natura della facciata, sia in relazione alla tutela di tale parte comune e sia, infine, in merito alla definizione delle singole parti di cui si compone, con particolare riguardo ai balconi. È la parte più esterna dell'edificio, quella cioè che appare nel suo insieme ad un soggetto che si pone di fronte ad un caseggiato: come efficacemente esprime il termine stesso, è l'immagine (il viso/la faccia) dell'edificio.

Si deve ritenere che con l'espresso inserimento della facciata nell'elencazione dei beni comuni il nuovo legislatore abbia inteso tutelare la facciata in modo diretto, cessando di considerarla solo nei casi in cui il condomino o l'assemblea ne faccia un uso illegittimo, compromettendone l'aspetto esteriore con interventi che incidono sulle sue principali caratteristiche. È proprio la facciata che principalmente caratterizza l'edificio condominiale e imprime allo stesso un certo decoro architettonico, termine che è stato definito dalla giurisprudenza come l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano lo stabile stesso e imprimono una determinata, armonica fisionomia³⁸.

La legge n. 220/2012, sotto tale profilo, si è limitata dunque a recepire un principio ampiamente consolidato in giurisprudenza in quanto la facciata, rientrando nella categoria dei muri maestri, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'*art. 1117 n. 1, cod. civ.*, ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse unità immobiliari che lo compongono e resta indifferentemente destinata al servizio di tutte tali unità immobiliari, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Va infine evidenziato, invece, che è stata persa un'occasione per fare chiarezza su quegli elementi che compongono la facciata, finestre e balconi, che hanno dato luogo a numerose questioni su cui si è formata copiosa giurisprudenza: l'argomento è stato però volutamente ignorato dalla Riforma, dopo che in uno dei tanti disegni proposti la facciata era stata prevista tra le parti comuni in uno con "l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi". Il vuoto normativo continuerà ad essere colmato da una più che mai oscillante giurisprudenza che lascia non pochi dubbi interpretativi e, soprattutto, applicativi³⁹.

Le parti comuni utili

L'*art. 1117, punto 2), cod. civ.* elenca una serie di locali che, al pari delle cose descritte nel punto 1), si presumono comuni se il contrario non risulta dal titolo.

Si tratta anche in questo caso di porzioni di edificio che di per sé non sono indispensabili per l'esistenza del condominio, ma che sono comuni a tutti i partecipanti per la loro specifica destinazione.

³⁸ Tra le tante: *Cass. 17 giugno 2010, n. 14626*.

³⁹ Di recente la S.C. ha avuto modo di affermare che i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'*art. 1125 cod. civ.* I balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (sentenza 27 luglio 2012, n. 13509).

Tale destinazione può essere strutturale, come accade per la guardiola della portineria, o convenzionale, ossia per espressa previsione del regolamento di condominio, come ad esempio, l'alloggio del portiere costituito da uno degli appartamenti dell'edificio condominiale.

Oggetto di proprietà comune sono dunque i locali destinati al servizio comune; oltre a quelli per la portineria e per l'alloggio del portiere, la norma prevede quelli per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi, perciò rientrano nella nozione anche i locali per altri impianti centralizzati, come i vani per l'autoclave e l'ascensore.

La norma, più che stabilire una presunzione relativa, disciplina l'attribuzione e l'oggetto della proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, in base alla relazione di accessorietà, ovvero del collegamento strumentale, materiale e funzionale, tra i diversi tipi di beni: ciò che determina la condominialità è la relazione intercorrente tra le singole unità immobiliari dell'edificio e le cose, gli impianti e i servizi, questi ultimi al servizio o strumentali rispetto alle prime.

Per stabilire tale relazione è necessaria un'analisi degli atti d'acquisto al fine di comprendere la destinazione che si è inteso dare a determinati locali in sede di costituzione del condominio. A differenza delle parti elencate ai punti 1 e 3 dell'*art. 1117 cod. civ.*, quelle indicate come comuni al 2 sono suscettibili di utilizzazione individuale in considerazione del fatto che la destinazione alla collettività dei condomini non si pone in termini di necessità assoluta, quanto piuttosto di utilità⁴⁰.

L'elemento di novità è l'inclusione delle "aree destinate a parcheggio", ma anche in questo caso l'espressa previsione appare pleonastica posto che il generale principio ispiratore della norma è da sempre quello di considerare comuni tutti gli spazi ed i locali utili per fornire servizi alla collettività dei condomini⁴¹. Tuttavia, l'aver inserito dette aree tra i beni comuni ha come conseguenza che qualora si intenda tutelare la proprietà di esse in quanto compresa nell'elenco dell'*art. 1117 cod. civ.*, non è necessario che il condominio dimostri la comproprietà di esso, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che tale bene abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, ossia che sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale.

Non è dato di comprendere la ragione per cui non siano più elencati i locali per il riscaldamento centrale, i quali tuttavia continuano ovviamente a restare comuni qualora siano destinati a contenere gli impianti per l'erogazione del servizio centralizzato del riscaldamento.

⁴⁰ La S.C. ha evidenziato che occorre accertare se l'atto, che nel caso concreto sottrae tali cose alla presunzione di proprietà comune, contenga anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, giacché, nel secondo caso, si configura l'esistenza di un vincolo obbligatorio "*propter rem*", fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione, in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti, anche in mancanza di trascrizione (*Cass. 25 marzo 2005, n. 6474*).

⁴¹ La possibilità di considerare le aree destinate a parcheggio tra le parti comuni era stata affermata dalla giurisprudenza: "la speciale normativa urbanistica che prescrive la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi (*art. 41-sexies legge 17 agosto 1942 n. 1150*, aggiunto dall'*art. 18 legge 6 agosto 1967 n. 765*, e modificato dall'*art. 9 legge 24 marzo 1989 n. 122*, ed *art. 26, comma 4, legge 28 febbraio 1985 n. 47*) pone un vincolo pubblicistico di destinazione, che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli spazi stessi ed il cui contenuto è, tuttavia, limitato all'imposizione che appositi spazi siano riservati a parcheggio nella nuove costruzioni in misura proporzionale alla cubatura totale del fabbricato, e a stabilire un nesso pertinenziale tra tali spazi e l'intero edificio. È pertanto consentito il trasferimento dell'area di parcheggio globalmente e *pro indiviso* agli acquirenti dei vari appartamenti, in modo che costituisca una parte comune". *Cass. 22 agosto 2006, n. 18255*.

La più rilevante novità è indubbiamente quella di aver espressamente ricompreso nell'elenco dei locali comuni i "sottotetti". È certo il risultato di un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale che ha affermato essere comuni quei locali situati sotto il tetto qualora, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, siano destinati ad un uso a vantaggio di tutti i condomini⁴².

La natura del sottotetto continua dunque a determinarsi principalmente in base al titolo o al regolamento e solo in mancanza di qualsivoglia indicazione in tali atti può ritenersi comune se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato anche solo potenzialmente all'uso comune o all'esercizio di un servizio comune. Di conseguenza, se il sottotetto è costituito da un vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano, esso deve essere considerato pertinenza di quest'ultimo e dunque di proprietà esclusiva del relativo proprietario. È il tipico caso del sottotetto con la pavimentazione formata da tavolati di legno, con altezza minima e privo di prese d'aria⁴³. Lo stesso vale per spazi magari più alti, ma senza alcun ingresso dalle parti comuni e ai quali è possibile accedere solo dai sottostanti appartamenti, attraverso la creazione di apposita apertura. Se così conformati essi sono di proprietà esclusiva del condomino dell'unità sita all'ultimo piano dell'edificio oppure a più proprietari dell'ultimo piano, in proporzione alla superficie di ogni singolo alloggio interessato dal sottotetto. Se invece si tratta di vano utilizzabile per gli usi comuni rientra ora a pieno titolo tra le parti comuni, perché in tal caso trova applicazione la presunzione di comunione prevista espressamente dal novellato *art. 1117, n. 2 cod. civ.* In concreto, la proprietà esclusiva del sottotetto è da escludere in tutti i casi in cui è possibile facilmente entrarvi solo da un ingresso sito sulle scale comuni oppure ivi sono collocati impianti condominiali⁴⁴.

Il legislatore della Riforma, nell'includere i sottotetti tra i beni comuni "facoltativi", ha inteso formalmente recepire il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui, se il titolo di acquisto o il regolamento non dispone diversamente, essi sono di proprietà comune, in considerazione però della loro ampiezza, della loro praticabilità e, soprattutto, della loro funzione a cui possono essere anche in via potenziale destinati⁴⁵.

Pertanto, per stabilire la natura del sottotetto di un edificio, occorre ancora in primo luogo far riferimento ai titoli (atti di acquisto, regolamento contrattuale) e solo in difetto di questi ultimi, si potrà ritenerlo comune qualora risulti, in concreto o in via potenziale per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di

⁴² L'inserimento dei sottotetti tra le parti comuni formò oggetto di discussione e di dubbi ancora in sede di formulazione di uno dei primi disegni di legge proposti in Commissione Giustizia del Senato. Si legge infatti, nella riunione tenutasi in data 21 giugno 2005 un "breve intervento del senatore Legnini il quale invita a completare l'elenco delle parti espressamente indicate come comuni inserendo nel n. 1) del nuovo *articolo 1117 del codice civile* il riferimento ai sottotetti, al quale replicano il senatore Buccero - che manifesta perplessità su quest'ultima proposta in considerazione delle possibili incertezze interpretative che ne deriverebbero - e il sottosegretario Giuliano, che ritiene preferibile non intervenire sul punto rimettendosi alle conclusioni a riguardo già raggiunte dalla giurisprudenza".

⁴³ Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. In tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione *ex art. 1117 n. 1 cod. civ.* è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale (*Cass. 20 giugno 2002, n. 8968*).

⁴⁴ *Cass. 6 ottobre 2005, n. 1940*.

⁴⁵ Da ultimo *Cass. 23 luglio 2012, n. 12840*.

interesse comune. Il nuovo legislatore non ha dunque introdotto nulla di nuovo rispetto a quello che già era stato detto e scritto, quasi a dimostrare una sua volontà di adeguarsi a criteri e principi che da tempo la giurisprudenza comunque aveva già consolidato⁴⁶. Ciò spiega peraltro il motivo per cui in sede di discussione parlamentare il dibattito sul testo del nuovo *art. 1117 cod. civ.* sia stato di minima portata e rilevanza, a dimostrazione dello scarso interesse (che per il vero caratterizza l'intera riforma) ad innovare i concetti di bene comune ed a specificarne i limiti. Il rischio da evitare, d'altro canto, era quello di porre nel nulla il lavoro compiuto dalla dottrina e dalla giurisprudenza e di suscitare nuove occasioni di controversia. Compito non facile, dunque, perché per porre mano ad una vera e propria riforma in una materia irta di difficoltà occorre una consapevolezza storica e padronanza della tecnica giuridica.

Opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune

Nella terza parte la norma sulle parti comuni enuncia la natura condominiale di opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune: al testo originario sono state apportate alcune irrilevanti modifiche letterali ed inseriti alcuni elementi nuovi, a riprova della volontà del legislatore di adeguare la normativa vigente alle nuove esigenze non solo costruttive ed edilizie, ma anche alle nuove modalità di vita e di relazione degli abitanti del condominio.

Non sono più elencati al punto 3) gli acquedotti, le fognature e gli impianti dell'acqua o del gas o del riscaldamento, ma, con una terminologia più attuale e realistica, si parla di "impianti idrici e fognari" e di interi "sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo ...": in sostanza sono definiti diversamente ma in maniera decisamente più ampia, rispetto al testo precedente, gli impianti che nel loro insieme sono ricompresi tra le parti comuni.

Gli impianti centralizzati sono da considerarsi comuni fino "al punto di utenza", vale a dire, secondo la forse più restrittiva espressione usata nel vecchio testo, fino al punto della loro diramazione ai locali di proprietà esclusiva, salvo diversa previsione dettata dalla normativa di settore in tema di reti pubbliche di distribuzione dei vari servizi.

In caso di impianti unitari (si pensi alle caldaie autonome per il riscaldamento ovvero ad impianti comunque centralizzati ma con sistema di singola contabilizzazione) la comunione dei collegamenti arriva sino al punto di utenza, fatte salve eventuali

diverse disposizioni normative dettate in materia di reti pubbliche.

A parte dunque l'integrazione dell'elencazione degli impianti ritenuti comuni, resta confermato il principio per cui la comproprietà di detti impianti si ferma a tutto ciò che resta al di fuori della singola unità immobiliare. Essendo pacifico che l'elencazione di cui all'*art. 1117 cod. civ.* è meramente esemplificativa, sicché il novero delle parti comuni può trovare maggiore e più dettagliata esplicitazione nei singoli regolamenti di condominio, non pare si possa giustificare l'ampliamento dell'elencazione stessa che, così come ora formulata, appare peraltro anche ripetitiva e, per contro, potrebbe facilitare una maggior conflittualità in condominio.

⁴⁶ Un intervento più deciso su tale argomento, come ad esempio "i sottotetti sono comuni se diversamente non risulta dal titolo", avrebbe senz'altro eliminato ogni possibile discrezionale valutazione sulle caratteristiche strutturali e funzionali del sottotetto stesso e quindi eliminato in radice l'insorgere del conseguente contenzioso tra i condomini.

La multiproprietà

Una significativa novità emerge dal comma 1 del novellato *art. 1117 cod. civ.* che, sia pure con una discutibile sintassi, stabilisce che sono oggetto di proprietà comune i beni elencati anche tra i proprietari "aventi diritto a godimento periodico" dell'unità immobiliare sita nell'edificio. È evidente che tale disposizione si riferisce al fenomeno assai diffuso della multiproprietà che si realizza quando la proprietà del singolo ha carattere temporaneo e si estrinseca nel diritto di godimento turnario ed esclusivo su un bene immobile ben determinato per uno o più periodi dell'anno.

Il diritto di multiproprietà è un diritto di godimento individuale costituito a favore del fruitore o consumatore di un diritto reale solitamente perpetuo, a fronte del quale a ciascun beneficiario è riconosciuto il diritto di godere del bene in via esclusiva, ma per i soli periodi di tempo corrispondenti al periodo acquistato. In genere l'unità immobiliare è dotata di arredo e talvolta di corredo, ed è inserita in un complesso turistico o residenziale. Il diritto di disporre di tale unità immobiliare spetta a tutti i multiproprietari, ciascuno per il periodo acquistato.

Con la specifica previsione introdotta dalla Novella si conferma che a ciascun multiproprietario viene attribuita, con l'atto di acquisto, oltre ad una quota di comproprietà su una singola unità immobiliare anche il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni.

La quota di partecipazione è espressa con riferimento ed in funzione al valore attribuito al periodo acquistato da ciascun comproprietario ed è quindi commisurata alla durata dei possibili soggiorni, alla tipologia di appartamento ed ai periodi dell'anno scelti. Contestualmente all'acquisto della quota, ogni comproprietario accetta il regolamento di condominio che deve prevedere un uso promiscuo della cosa comune e che assicura una divisione topografica del godimento del bene, limitandolo per ciascun multiproprietario ad un prefissato periodo di ciascun anno. I comproprietari accettando il regolamento si obbligano a contribuire all'amministrazione della cosa comune e a ripartire tra di loro i relativi costi sulla base dei millesimi attribuiti a ciascuno⁴⁷.

Supercondominio e condominio orizzontale

La prima rilevante novità della riforma è l'introduzione di una specifica norma che individua l'ambito di applicabilità della disciplina condominiale estendendola alle ipotesi di comproprietà tra edifici: il nuovo *art. 1117-bis cod. civ.* prevede che le disposizioni in tema di condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ...". D'altro canto, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle singole proprietà, per il quale le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso ed il godimento delle seconde, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente, in quanto siano appunto dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato *art. 1117 cod. civ.*

⁴⁷ Il regolamento non determina alcuna assegnazione ed ha perciò effetti solo obbligatori in quanto i contitolari dell'immobile non rinunziano a porzioni spazio-temporali in favore gli uni degli altri, ma solo alle varie facoltà di utilizzazione delle stesse. Al fine di evitare le prevedibili difficoltà di riunire in un unico luogo tutti i soggetti aventi diritto, molto spesso la gestione dei vari servizi comuni viene nella pratica affidata o appaltata ad una società specifica.

Anche in questo caso il legislatore del 2012 si è adeguato non solo alla realtà urbanistica e alle moderne modalità di realizzazione degli edifici, finalizzate ad un più ampio razionale sfruttamento delle aree urbane e extraurbane, che vedono la costruzione di complessi edilizi sempre più articolati, distinti in autonomi corpi di fabbrica dotati di propri impianti, caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e di servizi comuni a tutto il complesso edilizio, ma anche ad un orientamento giurisprudenziale prevalente e ad un indirizzo consolidato della dottrina.

Il supercondominio, infatti, era già stato individuato in ogni situazione in cui si fosse in presenza di un raggruppamento di edifici, costituenti autonomi condomini anche strutturalmente separati, che avessero spazi e beni di comune proprietà o servizi destinati all'uso comune, al quale sono state ritenute applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni di cui all'*art. 1117 cod. civ.*: fabbricati inseriti in un più ampio complesso immobiliare con in comune i cancelli, i viali d'accesso, i parcheggi, gli spazi a verde, l'impianto di riscaldamento e dell'acqua potabile, impianti sportivi e locali di intrattenimento. Situazione che, al pari del condominio, viene ad esistenza di fatto, senza necessità di particolari forme, quando appunto determinate cose e impianti risultavano legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati⁴⁸.

Peraltro, anche quando manca un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominalità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume proprio dal combinato disposto dei citati artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. è possibile la costituzione "*ab origine*" di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali. Per i complessi immobiliari che comprendono più edifici, seppure autonomi, è dunque rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura del "supercondominio"⁴⁹.

Tale espressione è stata dunque utilizzata per indicare quel fenomeno che si verifica allorché più edifici, ciascuno autonomo e, a sua volta, in regime condominiale o anche in proprietà singola, mantengano tuttavia parti o servizi destinati all'uso comune e legati agli stessi da un rapporto di accessorietà necessitata dalla configurazione dei luoghi (androni, passaggi) o risultanti dalla destinazione ad assolvere un servizio comune impresso dalla volontà dei partecipanti (riscaldamento, fognatura). Tale situazione può verificarsi sia in seguito allo scioglimento di un condominio preesistente che subisca una divisione, sia alla costituzione originaria di un complesso che preveda il godimento in comune di alcuni beni⁵⁰.

Anche se talvolta il supercondominio viene inteso come un "condominio tra i condomini", in realtà i suoi partecipanti sono i singoli condomini e non gli amministratori dei singoli condomini.

⁴⁸ In tal senso *Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305*.

⁴⁹ *Cass. 18 aprile 2005, n. 8066*.

⁵⁰ Il fondamento normativo del supercondominio è pacificamente individuato negli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. In particolare la formula indicata nel primo comma dell'art. 62 ("restano in comune fra gli originari partecipanti") sta a significare che continua ad applicarsi, nella nuova situazione nata dallo scioglimento del condominio originario, la stessa disciplina giuridica condominiale propria di questo e che i partecipanti all'originario condominio sono anche i partecipanti del nuovo ente destinato a sovrapporsi (supercondominio) ai condomini separati.

Con l'introduzione del nuovo art. 1117-*bis* cod. civ. il supercondominio fa dunque il suo ingresso ufficiale nell'ordinamento giuridico e trova una sua definizione e articolazione, più specificamente la novella ne individua l'esistenza nel caso di:

- più unità immobiliari autonome o più edifici con beni o servizi in comune;
- più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna una organizzazione condominiale (definiti "condomini di unità immobiliari");
- più gruppi di edifici condominiali (definiti "condomini di edifici").

Il termine supercondominio non è utilizzato dal legislatore, ma indubbiamente le fattispecie previste ben corrispondono al significato che nel gergo comune si è voluto attribuire a tale situazione: invero, l'uso dell'avverbio "super" designa un qualcosa di superlativo, una organizzazione che sta al di sopra di quella dei singoli condomini degli edifici separati, che comunque continuano a mantenere la loro autonomia e individualità. Una nuova organizzazione, quindi, alla quale è ora espressamente applicabile la disciplina condominiale, un autonomo condominio distinto da quello dei fabbricati che impone, come tale, la predisposizione di un diverso regolamento e di altre tabelle millesimali, nonché la previsione di nuovi organi, appunto di una assemblea⁵¹ e di un amministratore.

Perché sorga un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, è sufficiente che i singoli edifici abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'elencazione dell'*art. 1117 cod. civ.*, elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa, in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili.

La presunzione di comunione opera, per analogia, anche quando si tratti di parti destinate funzionalmente al servizio permanente ed obiettivo di edifici separati e limitrofi (ad es. un cortile o una portineria a servizio di più edifici oppure costituiti in supercondominio).

Un supercondominio, seppure parziale perché avente ad oggetto quello specifico bene, viene ad esistenza, ad esempio, nel caso in cui il cortile sia strutturalmente destinato al servizio di più edifici, appartenenti a diversi proprietari.

L'esistenza del supercondominio viene di solito prevista e regolamentata con la redazione di un regolamento predisposto dall'originario costruttore del complesso edilizio e imposto a tutti gli acquirenti futuri condomini. Può provvedervi anche l'assemblea con apposita delibera assunta almeno con la metà del valore millesimale dell'intero complesso e la maggioranza dei presenti, purché non si vada ad imporre ai condomini particolari vincoli limitativi dei loro diritti sulle proprietà individuali o sull'uso delle parti comuni⁵².

L'ampliamento della figura del supercondominio, rispetto alla configurazione formata dalla giurisprudenza, viene ora disposta dalla legge e non più dalla volontà privata. In essa vengono ricomprese anche strutture e cose autonome, quali la piscina, il campo da tennis o il parco giochi magari anche distanti dagli edifici, non essendo più richiesto, quale elemento essenziale per

⁵¹ Si veda A. Cirila, *L'assemblea*, in questo stesso numero della *Rivista*.

⁵² *Cass. 5 ottobre 2001, n. 12290*.

l'esistenza del supercondominio, la relazione di accessorietà delle parti comuni con le diverse proprietà esclusive che prima⁵³ costituiva invece il presupposto indispensabile affinché si potesse configurare una "superiore" e diversa realtà condominiale.

Il nuovo art. 1117-*bis* cod. civ. estende l'applicabilità delle norme dettate dal Capo II del Titolo III del codice civile anche ai casi in cui più unità immobiliari hanno parti in comune. È chiaro il riferimento al c.d. condominio orizzontale, quello cioè che si forma in presenza di una costruzione sviluppata in senso orizzontale con corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente che possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali: esempio tipico sono le c.d. villette a schiera, in quanto dotate di manufatti portanti e impianti essenziali comuni. Anche nell'ambito di tali complessi condominiali vi sono infatti beni o spazi che, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, devono necessariamente considerarsi di proprietà di tutti i condomini. Queste entità trovano un'elencazione abbastanza esaustiva nell'*art. 1117 cod. civ.*, dal cui testo se ne possono desumere in modo chiaro tanto la tipologia quanto la funzionalità⁵⁴.

Modifica delle destinazioni d'uso

Una novità di non poco conto è introdotta con il nuovo art. 1117-*ter* cod. civ. che disciplina l'ipotesi di modifica della destinazione d'uso delle parti comuni. La nuova disposizione stabilisce che, per soddisfare "esigenze di interesse condominiale", l'assemblea dei condomini possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con una maggioranza qualificata, ossia con il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentano a loro volta almeno i quattro quinti del valore dell'edificio (ossia dell'80% dei condomini che rappresenti l'80% dei valori millesimali). La norma in esame prevede poi, ai successivi commi secondo, terzo e quarto, un minuzioso procedimento concernente la convocazione dell'assemblea, la pubblicizzazione e la predisposizione dell'avviso di convocazione, la redazione del verbale contenente le statuizioni assunte in sede assembleare, nonché infine la previsione delle sanzioni che il legislatore ha stabilito nei confronti dell'eventuale delibera che abbia statuito in violazione delle disposizioni previste dalla legge⁵⁵.

Infine l'ultimo comma dell'*art. 1117-ter* cod. civ. prevede una norma di chiusura che, nel limitare i poteri assembleari in tema di modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni, ne vieta le modificazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

La norma subordina la possibilità per l'assemblea di approvare eventuali modificazioni di destinazione d'uso di parti comuni soltanto nell'ottica del soddisfacimento di esigenze di interesse condominiale: è dunque essenziale individuare i contorni di tale concetto posto che l'approvazione

⁵³ *Cass. 19 ottobre 2009, n. 22123.*

⁵⁴ Sulla base di tale principio la S.C. (sentenza 4 novembre 2010, n. 22466), riferendosi ad un complesso condominiale costituito da più unità immobiliari autonome disposte a schiera, ha stabilito che il lastrico solare che assolve alla funzione di copertura di una sola delle stesse, e non anche di altri elementi eventualmente comuni presenti del c.d. condominio orizzontale, né sia caratterizzato da unitarietà strutturale, né da altri connotati costruttivi e funzionali tali da denotare la destinazione complessiva delle aree sovrastanti i vari immobili costituenti nel loro insieme un *unicum* a servizio e godimento comune, non rientra tra i beni di cui all'*art. 1117, n. 1, cod. civ.*, non potendo qualificarsi come comune a tutti i partecipanti al condominio.

⁵⁵ Per una più approfondita disamina delle modalità di convocazione e svolgimento dell'assemblea del super condominio si rinvia al volume *La riforma del condominio*.

delle modificazioni comportano gravi e rilevanti effetti giustificabili soltanto con il perseguimento in concreto di esigenze di interesse condominiale.

Si deve ritenere che l'interesse abbia natura economico-patrimoniale e non si limiti a perseguire finalità meramente di amenità dei luoghi e/o alla comodità di alcuni condomini - sia pur costituenti la rilevante maggioranza prevista al comma 1 dell'art. 1117-ter cod. civ. - a discapito della perdita della vocazione collettiva della parte oggetto della modificazione di destinazione d'uso, ma che richieda l'effettivo e concreto perseguimento di scopi e finalità riferibili indistintamente alla collettività condominiale.

Solo una necessità seria e concreta di tutti i condomini può giustificare la decisione - sia pure adottata da una elevata maggioranza - di dismettere una parte comune dalla sua destinazione d'uso, allo scopo di meglio utilizzare il valore del bene comune sempre a beneficio di tutti i condomini⁵⁶.

È prevedibile che l'ampiezza e la genericità della norma si presterà a varie soluzioni applicative e sarà probabilmente foriera di notevole contenzioso. Capiterà spesso che, data la rilevanza delle decisioni che si possono assumere, i condomini contrari alla proposta modificazione della destinazione d'uso di una parte comune impugneranno le delibere di approvazione di tali modificazioni, per contestare la sussistenza di un concreto soddisfacimento delle esigenze di interesse condominiale di volta in volta poste a fondamento per giustificare l'intervento assembleare⁵⁷.

Sia pur in mancanza di una espressa previsione legislativa, esigenze di coerenza interpretativa inducono a ritenere che sia l'avviso di convocazione dell'assemblea che la deliberazione eventualmente approvativa della modificazione della destinazione d'uso dovranno indicare in maniera esaustiva e chiara le esigenze di interesse condominiale sottese all'intento di mutare la destinazione d'uso della parte comune di volta in volta coinvolta, al fine di consentire una maggiore

⁵⁶ Un esempio può verificarsi nell'ipotesi sia necessario e urgente ristrutturare parti comuni dell'edificio in precario stato di conservazione ed il costo per i lavori di ripristino richieda notevoli esborsi economici altrimenti non reperibili. Analoga esigenza può sussistere in relazione alla trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato in impianto autonomo o al mutamento della sua alimentazione, da gasolio a gas metano, ai fini della riduzione dei costi del combustibile ed in ottemperanza a precisi ordini emananti dai competenti organi amministrativi per l'adeguamento del bruciatore a nuove ed imperanti disposizioni di legge e di regolamento. Un'altra ipotesi è quella del riscatto, nei confronti dell'originario costruttore, della proprietà esclusiva delle unità immobiliari adibite ad abitazione, ove queste ultime siano state in origine conferite loro mediante diritti reali parziari, ad esempio, mediante il diritto di superficie delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La modificazione della destinazione d'uso di un bene comune potrebbe essere legittimata dall'interesse dei condomini di realizzare disponibilità finanziarie per far fronte alle spese ordinarie in attesa di portare a compimento le procedure esecutive a carico dei morosi, o per il miglioramento dei servizi comuni, ecc.

⁵⁷ Un primo quesito si pone nell'ipotesi in cui venga proposta impugnazione avverso la delibera assembleare che abbia approvato la modificazione di destinazione d'uso per violazione dell'art. 1117-ter, comma 1, cod. civ. sotto il profilo dell'assenza del requisito del soddisfacimento delle esigenze di interesse condominiale a fondamento della delibera: potrà il Giudice estendere il proprio sindacato sulla nozione di esigenze di interesse condominiale? Nonostante il sistema delle impugnazioni delle delibere assembleari sia stato modellato sulla falsariga del controllo di legittimità delle predette delibere sotto il profilo del duplice rispetto delle prescrizioni di legge e di regolamento, si deve ritenere che il Giudice possa accertare la effettiva e concreta sussistenza del presupposto del soddisfacimento delle esigenze di interesse condominiale a fondamento della delibera impugnata atteso che, in mancanza, la norma potrebbe essere foriera di abusi da parte di condomini aventi ampie maggioranze a danno della collettività cui non potrebbe in alcun modo ovviarsi. Il Giudice potrà accertare se nella fattispecie si sia verificata un'eccesso di potere sotto il profilo dell'eventuale sviamento dell'atto collettivo dalla funzione cui esso è preordinato e per il perseguimento della quale esso è stato adottato, eccesso di potere che determinerà, in caso di positivo accertamento, l'annullamento della delibera impugnata (Cass. 14 ottobre 2008, n. 25128).

ponderatezza della decisione che i condomini assumeranno nonché la coerenza tra quanto statuito dal consesso assembleare e le finalità di interesse generale sottostanti.

La nuova disposizione prevede un particolare procedimento per realizzare la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni che, in sintesi, prevede:

- una particolare modalità di trasmissione dell'avviso di convocazione dell'assemblea convocata per deliberare su tale argomento: l'avviso deve essere affisso per non meno di 30 giorni consecutivi, precedenti la celebrazione dell'assemblea, presso i locali condominiali di maggior uso comune o presso spazi appositamente predisposti per l'ubicazione dell'avviso (androne, bacheche, vetrina della portineria);
- l'avviso di convocazione deve inoltre essere spedito a ciascun condomino o mediante lettera raccomandata o mediante equipollenti mezzi telematici in modo tale che esso sia ricevuto dai condomini almeno 20 giorni prima rispetto alla data di convocazione dell'assemblea;
- l'avviso deve contenere, a pena di nullità della delibera: l'indicazione delle parti comuni interessate dalla modificazione d'uso nonché l'esplicitazione della nuova destinazione d'uso cui esse saranno destinate.

È evidente che le puntuali prescrizioni dettate per il contenuto e l'invio dell'avviso di convocazione e la gravità della sanzione comminata per il caso del mancato rispetto delle stesse sono giustificate con la necessità che il singolo condomino che partecipa all'assemblea e che è chiamato ad esprimere il proprio voto possa espletare i propri diritti nella piena consapevolezza delle conseguenze che possono scaturire dalla scelta che egli intraprenderà e nella effettiva conoscenza dell'argomento posto all'ordine del giorno.

La norma infine prevede che l'eventuale deliberazione finale di approvazione della modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni di volta in volta interessate debba prevedere, nel silenzio del legislatore unicamente a pena di annullabilità, la dichiarazione espressa che sono stati effettuati tutti gli adempimenti previsti dall'art. 1117-ter cod. civ., e che la predetta delibera necessiti, ai fini dell'approvazione, del voto favorevole di tanti condomini che rappresentino i quattro quinti dei partecipanti al condominio ed i quattro quinti del valore dell'edificio.

Mutare la destinazione consente l'alienazione della parte comune?

L'art. 1117-ter cod. civ. rappresenta un caso emblematico assai ricorrente di divaricazione tra le originarie intenzioni che il legislatore avrebbe voluto perseguire ed il risultato finale cui è pervenuto con l'approvazione del testo finale.

Infatti, la disposizione si presta a due interpretazioni, una estensiva ed una restrittiva.

La prima, superando il dogma dell'unanimità dei consensi, ritiene che i quattro quinti dei condomini portatori del 80% del valore millesimale sono ora legittimati a cedere le parti comuni ad un condomino o anche a un terzo estraneo al condominio destinandole a scopi privati.

La tesi restrittiva limita invece la portata della norma alla sole modificazioni di destinazioni d'uso sempre orientate in senso collettivistico tali da non distrarre le cose comuni dal loro vincolo

strutturale e funzionale attribuendone l'uso alle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Va però osservato che per "modificazione della destinazione d'uso di parti comuni" ben può significare che le parti comuni eventualmente interessate dalla modificazione sono sottratte all'uso comune e destinate all'uso individuale. Tale modifica può avvenire attraverso la cessione a terzi che ne acquistano la proprietà con contestuale perdita di ogni diritto dominicale in capo alla collettività condominiale che tali parti comuni ha dismesso, ovvero attribuendo a terzi - anche condomini - l'uso esclusivo delle medesime, ad esempio con il riconoscimento di un diritto reale di godimento minore o di un diritto personale di godimento.

In concreto la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni interessate si concretizzerà mediante la stipulazione di un negozio a prestazioni corrispettive da cui i condomini, a fronte della rinuncia all'utilizzo della parte comune condominiale di volta in volta interessata e, se del caso, della dismissione di parte delle cose comuni e della perdita del relativo diritto dominicale, trarranno un utile da impiegare per finalità condominiali.

In tal senso si sarebbe davvero di fronte ad una novità di grande rilevanza idonea a superare il principio della unanimità dei consensi, generalmente ritenuto dagli interpreti requisito essenziale ed imprescindibile ai fini del raggiungimento degli scopi previsti dalla norma in commento, fondato sul combinato disposto degli *artt. 1102 cod. civ.* in tema di uso della cosa comune, 1108, comma 3, *cod. civ.* in tema di comunione dei diritti⁵⁸ e 1139 *cod. civ.* che alla disciplina della comunione in generale fa rinvio per quanto non è stato espressamente disciplinato in tema di condominio di edifici.

A favore di una interpretazione estensiva sono però numerosi indici normativi. Innanzi tutto la previsione di una maggioranza qualificata assai rilevante sia per quote che per teste: una tale elevata maggioranza non si giustificerebbe ove la nuova norma si interpretasse nel senso di disciplinare unicamente modificazioni di destinazioni d'uso di parti comuni afferenti sempre e comunque ad un uso promiscuo della collettività condominiale, ben potendo i condomini mutare la destinazione d'uso di parti comuni sempre a fini collettivistici⁵⁹ con le ordinarie maggioranze previste dall'*art. 1136 cod. civ.* Una interpretazione in tal senso renderebbe del tutto inutile la norma in commento e di difficile comprensione.

Un ulteriore indice si rinviene nel novellato *art. 1122 cod. civ.*⁶⁰ che, nella sua nuova formulazione implicitamente ammette l'ipotesi di dismissione di alcune parti comuni e della loro attribuzione esclusiva a favore di singoli condomini con la conseguente perdita della loro "condominalità".

⁵⁸ Norma quest'ultima che richiede il consenso di tutti i partecipanti alla comunione per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune.

⁵⁹ Ad esempio dismettendo la portineria ed il relativo servizio comune ed adibendo il locale in precedenza ad uso al custode a sala riunioni od utilizzandolo a fini locativi.

⁶⁰ Art. 1122 - Opere su parti dell'edificio di proprietà o uso individuale - 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 un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

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

Con la previsione di questo divieto e ai fini della sua operatività, sono equiparate le opere realizzate all'interno delle unità immobiliari in origine di proprietà esclusiva alle opere realizzate su parti normalmente destinate all'uso comune che siano state successivamente attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale.

Va poi sottolineato il fatto che l'ultimo comma dell'art. 1117-ter cod. civ., nella parte in cui pone il divieto delle modificazioni delle destinazioni d'uso di parti comuni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico, non ha previsto analogo divieto nell'ulteriore ipotesi in cui la modificazione di destinazione d'uso abbia reso talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino. La diversa formulazione che si differenzia da quanto previsto in tema di innovazioni nell'ultimo comma dell'art. 1120 cod. civ., consapevole o meno che sia, consente di ritenere ammissibili (anche) modificazioni di destinazione d'uso che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino ove giustificate e sorrette dalla necessità di soddisfare esigenze di interesse condominiale. Infine, va rammentato che l'originario intento perseguito dal legislatore con la norma in esame era senza dubbio quello di consentire la dismissione di parti comuni sia pure in assenza della totalità dei consensi dei condomini⁶¹.

Va comunque sottolineato che non tutte le parti comuni potranno costituire oggetto della modificazione della destinazione d'uso: si dovranno escludere quelle la cui ontologica sussistenza è indefettibile per la conformazione stessa del condominio. Così non potrà essere mutata la destinazione ai beni necessariamente condominiali di cui al n. 1 dell'art. 1117 cod. civ. che siano intrinsecamente e strutturalmente funzionali all'esistenza stessa dell'edificio condominiale, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti e le scale, ecc. Non così può dirsi per i tetti, i lastrici solari, i cortili e le facciate, parti comuni per le quali si può in concreto immaginare una modificazione di destinazione d'uso da collettivo ad individuale. Queste potranno perciò essere oggetto di vendita a soggetti terzi - siano essi condomini o meno - e perdere così la vocazione collettivistica a tutto vantaggio di usi esclusivi, nonché formare oggetto di contratti prevedenti la costituzione di diritti reali minori, come il diritto di usufrutto e di abitazione: si pensi alla costituzione, dietro corrispettivo di un prezzo, di un diritto di usufrutto a favore di un condomino avente ad oggetto il cortile comune da utilizzare quale serra di fiori o quale spazio ove esercitare un'attività di ristorazione, od alla alienazione della facciata condominiale a terzi ai fini di sfruttamento pubblicitario.

Non rientra, invece, nel concetto di modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni, la locazione a terzi di beni di proprietà condominiale, poiché l'uso delle parti comuni a fini locativi rientra pienamente, quale atto di ordinaria amministrazione, nelle prerogative assembleari e nel concetto di uso indiretto delle cose comuni da parte dei condomini che ne percepiscono un utile⁶².

Sembra dunque che con l'entrata in vigore della nuova disposizione non troverà più applicazione l'interpretazione costante e consolidata della S.C. che ritiene necessario il consenso unanime dei condomini ai fini dell'alienazione di parti comuni dell'edificio condominiale⁶³.

⁶¹ Tale volontà emerge dal precedente disegno di legge in discussione al Senato (AC 4041), successivamente modificato nel passaggio alla Camera dei Deputati, che disciplinava nel precedente testo dell'art. 1117-ter cod. civ. anche il caso della possibilità di sostituzione delle parti comuni con il necessario voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno i due terzi del valore dell'edificio. Pur se il termine "sostituzione" di parti comuni non è stato più riportato nel testo definitivo, la previsione di una maggioranza più marcata rispetto a quella prevista nella precedente versione del testo di legge, deve indurre l'interprete a ritenere che con la norma in commento sia possibile modificare la destinazione d'uso di parti comuni da un uso promiscuo ad un uso individuale.

⁶² In tal senso *Cass.* 22 marzo 2001, n. 4131 e 27 ottobre 2011, n. 22453.

⁶³ Si vedano sul punto *Cass.* 10 luglio 2007, n. 15444 in tema di cessione del diritto reale d'uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a chiocciola e *Cass.* 8 aprile 2011, n. 8092 per il caso della trasformazione dell'alloggio del portiere in due autorimesse e successiva vendita.

Una diversa interpretazione, in senso restrittivo, fondata, oltre che sul contenuto degli *artt. 1102, 1108 e 1139 cod. civ.* e sulla giurisprudenza di legittimità, anche sul nuovo testo dell'*artt. 1119 cod. civ.*⁶⁴, che richiede ai fini della divisibilità delle parti comuni dell'edificio in ogni caso il consenso di tutti i condomini, non pare convincere. Infatti, secondo questa interpretazione la norma in commento disciplinerebbe unicamente modificazioni di destinazioni d'uso di parti comunisempre orientate in senso collettivistico tali da non distrarre le cose comuni dal loro vincolo strutturale e funzionale attribuendone l'uso alle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Una simile interpretazione, che mal si concilia con la previsione dell'elevata maggioranza di cui al comma 1 della norma in commento, finirebbe con l'attribuire al contenuto del nuovo *art. 1117-ter cod. civ.* una rilevanza meramente procedimentale, finalizzata a disciplinare le singole fasi di formazione ed esternazione della volontà dei condomini volta all'approvazione della modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni di volta in volta deliberata.

In conclusione, la portata innovativa dell'*art. 1117-ter cod. civ.* si rileva solo aderendo all'interpretazione più estensiva della norma, che altrimenti finisce con l'essere depotenziata nel suo significato semantico e rimanere lettera morta. Per contro, è ben vero che se il legislatore avesse voluto sino in fondo utilizzare l'*art. 1117-ter cod. civ.* per consentire la dismissione di parti comuni sia pure in assenza della unanimità dei consensi l'avrebbe dovuto indicare più chiaramente.

In ogni caso le novità introdotte dalla *legge n. 220/2012*, che entreranno in vigore il 18 giugno 2013, se per un verso chiariscono e recepiscono concetti ormai consolidati, per altro verso introducono discipline e novità che chiamano la dottrina e la giurisprudenza ad una nuova sfida interpretativa.

3.5 La riforma del condominio e la sicurezza negli edifici, di Benedetti Giulio

L. 11-12-2012, n. 220

FONTE

Immobili e proprietà, 2013, 2, 97

Sommario: La valutazione dei rischi nel diritto penale del lavoro - La redazione da parte del datore di lavoro del documento di valutazione dei rischi

La *legge 11 dicembre 2012 n. 220* di riforma del condominio opera diretto riferimento alla problematica della sicurezza degli edifici e dei suoi abitanti in un numero notevole di norme .

L'*art. 5*, che riforma l'*art. 1120 del codice civile*, al comma 1 n. 2) sostiene che nel novero delle innovazioni deliberabili dall'assemblea vi sono anche:

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

⁶⁴ 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 e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

L'art. 6, che riforma l'art. 1122, ora rubricato come "Opere su parti di proprietà o uso individuale" afferma: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà 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. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Gli artt. 9 e 10, che sostituiscono gli *artt. 1129 e 1130 del codice civile*, affermano che è una grave irregolarità, la quale legittima i condomini a chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore, l'omessa tenuta da parte di quest'ultimo del registro di anagrafe patrimoniale contenente ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

Inoltre sempre l'art. 9 afferma: "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 a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi".

La lettura combinata di dette norme consente di affermare l'obbligo per l'amministratore di tenere una sorta di "fascicolo del fabbricato" idoneo a ricostruirne le sue vicende e le caratteristiche con riferimento non solo alla normativa di sicurezza, ma anche, inevitabilmente, a quella energetica.

A tal riguardo giova notare che il *D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28* recepisce nel nostro ordinamento giuridico la *direttiva 2009/28/CE* sulla promozione dell'energia da fonti rinnovabili. L'art. 13 del predetto decreto innova la disciplina giuridica relativa al trasferimento degli immobili, introducendo, dopo l'art. 6, comma 1-*bis* del *D.Lgs. 19 agosto 1995 n. 192*, i seguenti commi:

"2-*ter* Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater*."

2-*quater* Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Il mancato inserimento della predetta clausola nei predetti contratti non ne comporta la nullità, in quanto la norma non contiene sanzioni e non appare rivestire il carattere di contrarietà a norme imperative richiesta dall'*art. 1418 del codice civile*. Appare pertanto evidente che nel rogito notarile dovrà essere fatto espressamente riferimento all'esistenza dei documenti richiesti dalle Regioni che hanno emesso norme relative all'attestato di certificazione energetica, mentre, in ogni caso, l'assenza di detto documento non permetterà al notaio di rogare l'atto secondo quanto previsto dalla trascrizione degli atti relativi ai beni immobili (artt. 2643 ss. c.c.).

Pertanto l'amministratore di condominio, richiesto da una delle parti contraenti dei contratti di vendita o di locazione immobiliare, dovrà consentire l'esecuzione, da parte dei soggetti interessati, degli accertamenti tecnici sulle parti comuni e finalizzati al conseguimento della certificazione energetica.

La valutazione dei rischi nel diritto penale del lavoro

La legislazione penale del lavoro è risalente nel tempo ed ormai ha una tradizione dogmatica consolidata, poiché i primi provvedimenti risalgono al secolo scorso, mentre negli anni 50' è stato emanato un "corpus legislativo" (*D.P.R. n. 547/1955*, n. 164/1956 e n. 303/1956) che riguarda la normativa di sicurezza soprattutto sotto il profilo dell'approntamento e messa a disposizione dei lavoratori dei ritrovati tecnologici atti ad evitare gli incidenti. L'applicazione nel nostro ordinamento delle direttive europee hanno poi portato all'emanazione del *D.Lgs. n. 626/1994* e successivamente del *D.Lgs. n. 81/2008*, rimodulato dal *D.Lgs. n. 106/2009*. La filosofia dei nuovi testi normativi è profondamente diversa dalla normativa precedente poiché introducono un'indagine sull'intero sistema di prevenzione dell'impresa finalizzata all'individuazione del rischio ed alla prevenzione dello stesso attraverso l'adozione di precisi sistemi valutativi affidati all'imprenditore. In particolare la valutazione del rischio costituisce l'attuazione del dovere generale di sicurezza affidato all'imprenditore.

La giurisprudenza⁶⁵ al riguardo ha sancito il seguente principio di ordine generale: "... il datore di lavoro, anche in caso di delega di poteri, resta titolare di obblighi essenziali che non possono essere trasferiti ad alcuno. La legislazione più recente (da ultimo *artt. 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/2008*) ha messo in luce un primordiale aspetto della sicurezza imponendo lo strumento della valutazione dei rischi, documento che il datore di lavoro deve elaborare in collaborazione con il responsabile del servizio di prevenzione e di protezione e con il medico competente, e quindi con soggetti dotati di qualificazione professionale aperta agli aspetti più propriamente scientifici della sicurezza. L'essenzialità di tale documento deriva con evidenza dal fatto che, senza consapevolezza dei rischi, non è possibile una politica della sicurezza. Proprio la speciale importanza dell'analisi dei rischi giustifica la non derogabilità di tale adempimento (*artt. 16 e 17 del D.Lgs. n. 81/2008*).

La disciplina legale esprime un'obiettiva esigenza sistematica, già evidenziata, seppure in modo meno definito sia nella più risalente normativa che in consolidati arresti giurisprudenziali. Si fa riferimento, tra l'altro, all'*art. 4 del D.P.R. 27 aprile 1955 n. 547* che, sull'implicito presupposto di una preliminare ricongiunzione dei rischi, pone a carico del datore di lavoro, del dirigente e del preposto, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e competenze, l'obbligo di rendere edotti i lavoratori dei rischi specifici a cui sono esposti. La giurisprudenza, d'altra parte, ha ripetutamente posto a carico del datore di lavoro delegante un obbligo di vigilanza che, a sua volta, presuppone logicamente la consapevolezza dei rischi da governare.

La valutazione di cui si discute coinvolge tutte le competenze e le conoscenze delle figure istituzionali del sistema della sicurezza e riguarda quindi sia il datore di lavoro che i soggetti più qualificati sotto il profilo tecnico-scientifico, come il dirigente tecnico".

La redazione da parte del datore di lavoro del documento di valutazione dei rischi

Nei confronti dei documenti di valutazione dei rischi esistenti ed elaborati secondo quanto previsto dall'*art. 4 del D.Lgs. n. 626/1994* il *D.Lgs. n. 81/2008* nulla dice: pertanto i documenti esistenti alla data di entrata in vigore del *D.Lgs. n. 81/2008* conservano la loro validità e non devono essere cambiati se le situazioni in essi rappresentati non sono mutate. Invero l'*art. 306 del D.Lgs. n. 81/2008* precisa che le norme sulla valutazione dei rischi e del relativo documento (*artt. 17, comma 1 lett. a, e 28*) e le relative disposizioni sanzionatorie diventano efficaci decorsi 90 giorni dalla data

⁶⁵ *Cass. pen., sez. IV, 23 dicembre 2010, n. 1449.*

di pubblicazione del *D.Lgs. n. 81/2008* sulla Gazzetta Ufficiale e fino a tale data continuano a trovare applicazione le disposizioni precedenti (*artt. 3, 4 e 89 del D.Lgs. n. 626/1994*).

Rispetto al sistema del *D.Lgs. n. 626/1994* che non distingueva la dimensione delle imprese, il *D.Lgs. n. 81/2008*, in tema di valutazione dei rischi, con notevole realismo, in quanto gli stessi adempimenti non possono indifferentemente gravare sul piccolo imprenditore come sulla multinazionale, afferma che:

- il documento di valutazione dei rischi, elaborato dal datore di lavoro in collaborazione con il responsabile del servizio di prevenzione e di protezione e del medico competente e realizzato previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, deve essere rielaborato in occasione di modifiche del processo produttivo o dell'organizzazione del lavoro significative ai fini della salute e della sicurezza dei lavoratori, o in relazione al grado di evoluzione della tecnica, della prevenzione e della protezione o a seguito di infortuni significativi o quando i risultati della sorveglianza sanitaria ne evidenzino la necessità ed a seguito di tale rielaborazione, le misure di prevenzione devono essere aggiornate;

- i datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori effettuano la valutazione dei rischi:

* mediante procedure standardizzate che devono essere elaborate entro il 31 dicembre 2010 e recepite con decreto emesso dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale;

* fino al 30 giugno 2012 i datori di lavoro possono autocertificare l'effettuazione della valutazione dei rischi;

- i datori di lavoro che occupano fino a 50 lavoratori possono effettuare la valutazione dei rischi con le procedure standardizzate sopra citate e fino a quando non intervengono tali procedure si applicano le disposizioni dell'art. 29 commi 1, 2, 3 e 4. Il documento di valutazione dei rischi deve essere custodito presso l'unità produttiva alla quale si riferisce la valutazione dei rischi e le procedure facilitate sopra descritte non si applicano alle lavorazioni pericolose e che espongono i lavoratori a rischi chimici, biologici, da atmosfere esplosive, cancerogeni, mutageni, connessi all'esposizione all'amianto.

Notasi che il legislatore allorché permette al piccolo imprenditore di autocertificare l'effettuazione della valutazione dei rischi lo chiama ad una forte assunzione di responsabilità in quanto, allorché lo stesso autocertifichi falsamente di avere compiuto tale attività, è passibile delle seguenti severe sanzioni penali:

- il reato previsto e punito dall'*art. 483 cod. pen.* che sanziona con la reclusione fino a due anni chiunque attesti falsamente al pubblico ufficiale in un atto pubblico fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità;

- il reato previsto è punito dagli *artt. 17 e 55, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 81/2008* che sanzionano con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro il datore di lavoro che omette la valutazione dei rischi e l'adozione del documento previsto dall'art. 17 o lo formi in modo incompleto.

Giova notare che il documento di valutazione dei rischi deve avere una data certa e deve contenere (art. 28):

- 1) una relazione sulla valutazione di tutti i rischi per la sicurezza e la salute durante l'attività lavorativa, nella quale siano specificati i criteri adottati per la valutazione stessa;
- 2) l'indicazione delle misure di prevenzione e di protezione attuate e dei dispositivi di protezione individuali adottati;
- 3) il programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di sicurezza;
- 4) l'individuazione delle procedure per l'attuazione delle misure da realizzare, nonché dei ruoli dell'organizzazione aziendale che vi debbono provvedere, a cui devono essere assegnati unicamente soggetti in possesso di adeguate competenze e poteri;
- 5) l'indicazione del nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e di protezione, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza o di quello territoriale o del medico competente che ha partecipato alla valutazione del rischio;
- 6) l'individuazione delle mansioni che eventualmente espongono i lavoratori a rischi specifici che richiedono una riconosciuta capacità professionale, specifica esperienza o adeguata formazione o addestramento.

Gli *artt. 6, comma 8 lett. f) e 29, commi 5 e 6, del D.Lgs. n. 81/2008* consentono una valutazione semplificata ai datori di lavoro che rispettivamente occupano fino a 10 e 50 lavoratori. Il decreto emesso il 30 novembre 2012 dal Ministro per il lavoro e delle politiche sociali, dal Ministro della salute e dal Ministro dell'interno contiene il modello semplificato predetto consistente nella:

- procedura standardizzata per la valutazione dei rischi ai sensi dell'art. 6, comma 8 lett. f) e dell'art. 29, comma 5 del D.Lgs. n. 81/2008;
- modulistica per la redazione del documento per la valutazione dei rischi aziendali.

Giova notare che l'art. 1, comma 4, del predetto decreto afferma che le disposizioni degli *artt. 17, 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/2008* si considerano assolte nel caso dell'adozione ed efficace attuazione delle disposizioni del decreto e consentono al datore di lavoro di essere ritenuto penalmente responsabile per la violazione dell'*art. 55, comma 1, comma 2 e comma 3, del D.Lgs. n. 81/2008*.

Detta valutazione semplificata del rischio è applicabile al condominio e per l'amministratore costituisce il primo e fondamentale adempimento dell'obbligo di garanzia dei condomini e della custodia delle parti comuni stabilito dall'*art. 2051 del codice civile*.