

# A

## Abbaino

L'abbaino è un *vano di dimensioni contenute*, costituito da una sopraelevazione realizzata su una parte del **tetto**, avente, quale funzione principale, quella di *agevolare l'accesso al tetto stesso*, al fine di permettere le **opere di manutenzione** relative ad elementi quali *cornicioni (fig. 2) o antenne* e, quale funzione secondaria, quella di *fornire aria e luce ai locali sottostanti*.

Con riguardo alla proprietà dell'abbaino, bisogna operare una distinzione, in quanto essa segue il medesimo regime del **sottotetto**. Se questo ultimo è una **parte comune dell'edificio condominiale**, anche l'abbaino sarà da considerarsi tale; se, invece, il sottotetto serve un locale di proprietà esclusiva, il proprietario di detto locale sarà anche proprietario dell'abbaino.

Relativamente alla possibilità, da parte del proprietario di un locale sottotetto, di aprire un abbaino al fine di dare luce ed aria al locale stesso, la giurisprudenza è orientata in senso affermativo, precisando, però, che l'opera deve essere costruita a regola d'arte e non deve pregiudicare la funzione di copertura del tetto, in quanto diversamente si andrebbero a ledere i diritti degli altri **condòmini (trib. Milano 28-2-1991)**.

## Abitabilità

La licenza o certificato di abitabilità è un provvedimento con il quale il Sindaco autorizza l'uso di una costruzione a *fini abitativi*. Entro *trenta giorni* dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato. In questo frangente può disporre *ispezioni* per verificare la sussistenza dei requisiti richiesti affinché la costruzione possa essere dichiarata abitabile.

In caso di *silenzio* dell'amministrazione comunale, trascorsi *quarantacinque giorni* dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata (c.d. *silenzio-assenso*). In tale ipotesi il Sindaco, nei successivi *centottanta giorni*, può disporre un'ispezione e, nell'ipotesi in cui non risultino i prescritti requisiti, può dichiarare la *non abitabilità* della costruzione.

L'uso o l'abitazione di immobili senza la prescritta autorizzazione configura un *reato di natura contravvenzionale*, punito con l'ammenda da Lire 40.000 a Lire 400.000 ed obblabile ai sensi dell'art. **162 c.p.**

Nel caso di vendita immobiliare, fra i documenti che l'alienante ha l'obbligo di mettere a disposizione dell'acquirente è incluso anche il *certificato di abitabilità*, la cui consegna, salvo che il compratore rinunci al requisito abitativo, deve ritenersi indispensabile ai fini della piena realizzazione della funzione socio-economica del contratto (**Cass. 20-1-1996, n. 442**). Qualora il venditore non consegni il certificato deve considerarsi inadempiente, con la conseguente esperibilità, da parte del compratore, del rimedio risolutorio.

Sul piano dei rapporti condominiali, va precisato che l'assenza del certificato di abitabilità dei singoli appartamenti di uno stabile non osta alla costituzione del **condominio**, il quale sorge *ipso facto* quando all'interno dell'edificio vi siano almeno due proprietari (**Cass. 26-1-1982, n. 510**)

## Abusivismo edilizio

[vedi **Illecito urbanistico**; **Sanatoria dell'abusivismo**]

## Acqua calda centralizzata

L'impianto centralizzato per la distribuzione dell'acqua calda deve intendersi quale complesso di apparecchiature necessarie per il previo riscaldamento e la distribuzione della stessa nelle singole unità abitative che costituiscono l'edificio condominiale. L'acqua, proveniente dalla rete pubblica, viene convogliata in **tubazioni orizzontali e verticali** che, poi, *si diramano nelle varie proprietà esclusive*.

L'impianto può essere suddiviso in due parti che seguono due differenti regimi giuridici: un primo complesso, infatti, è costituito dalla *caldaia*, dalle pompe e dalle tubazioni che, finché non si addentrano nei singoli appartamenti, si presumono di proprietà comune; un secondo complesso di elementi è costituito dalle diramazioni terminali delle tubazioni, che servono i singoli appartamenti e che devono considerarsi, dunque, di proprietà esclusiva dei proprietari delle singole unità immobiliari.

## Acqua potabile

Per la definizione di impianto per l'acqua, e la distinzione tra le parti comuni dell'impianto e quelle di proprietà esclusiva, si rinvia a quanto detto a proposito dell'impianto per l'**acqua calda centralizzata**.

Con specifico riferimento all'erogazione di acqua potabile da parte dell'acquedotto comunale, va altresì precisato che, ove l'erogazione stessa sia insufficiente a rifornire tutti i piani dell'edificio, è possibile, da parte dei **condòmini interessati**, installare impianti di *autoclave* (**fig. 3**) autonomi o richiedere in assemblea l'installazione di un *impianto di sollevamento centralizzato* che, in questo caso, andando a costituire parte integrante dell'impianto per l'acqua, deve considerarsi di proprietà comune.

È inoltre facoltà dei condòmini che lamentino la scarsa erogazione fare ricorso alla *procedura cautelare d'urgenza* (art. **700 c.p.c.**), anche quando l'assemblea abbia già deliberato, alla data di presentazione del ricorso, di voler effettuare gli interventi.

Va sottolineato, per inciso, che, dato il carattere di essenzialità rivestito dal servizio di erogazione dell'acqua potabile, **l'assemblea dei condòmini non può negare l'installazione dell'impianto di autoclave** in quanto una deliberazione in tal senso violerebbe il diritto di ciascun condòmino di godere del normale flusso dell'acqua.

## Adeguamento degli impianti

[vedi **Sicurezza degli impianti**]

## Affissioni

L'**amministratore** può, nell'espletamento delle proprie mansioni, affiggere nell'**androne** dell'edificio amministrato avvisi recanti comunicazioni, prescrizioni o ammonizioni per i condòmini. Tale facoltà è connaturale all'incarico affidatogli e gli deriva dalla necessità o opportunità di portare, in maniera immediata, i propri provvedimenti nella sfera di conoscibilità di tutti i partecipanti al **condominio**.

Per i singoli **condòmini** e, in genere, per chiunque altro non rivesta la qualità di amministratore vige, invece, il divieto di affissione. Costoro, per le loro comunicazioni al condominio, dovranno rivolgersi all'amministratore o all'**assemblea dei condòmini**.

## Affissioni

L'**amministratore** può, nell'espletamento delle proprie mansioni, affiggere nell'**androne**

dell'edificio amministrato avvisi recanti comunicazioni, prescrizioni o ammonizioni per i condòmini. Tale facoltà è connaturale all'incarico affidatogli e gli deriva dalla necessità o opportunità di portare, in maniera immediata, i propri provvedimenti nella sfera di conoscibilità di tutti i partecipanti al [condominio](#).

Per i singoli [condòmini](#) e, in genere, per chiunque altro non rivesta la qualità di amministratore vige, invece, il divieto di affissione. Costoro, per le loro comunicazioni al condominio, dovranno rivolgersi all'amministratore o all'[assemblea dei condòmini](#).

## Aggetti

I [condòmini](#) non possono occupare, con corpi di fabbrica sporgenti in aggetto (es. con [bovindi](#)), lo spazio aereo sovrastante il [cortile](#) comune, quando l'utilizzazione a proprio esclusivo vantaggio, ancorché parziale, della relativa colonna d'aria sia tale da compromettere la destinazione naturale del cortile medesimo, che è quella di fornire aria e luce alle unità immobiliari che vi prospettano.

Gli altri condòmini hanno, ai sensi dell'art. **840 c.c.**, il diritto di opporsi a siffatta utilizzazione della [cosa comune](#), convenendo in giudizio l'autore della violazione che si intende eliminare.

## Aiuola

[vedi [Giardino](#)]

## Alberi e siepi

Gli artt. **892-899 c.c.** dettano le regole da osservarsi, nei rapporti di vicinato, per la messa a dimora di alberi e siepi. In particolare, gli artt. **892-895** disciplinano le *distanze legali*, l'art. 896 la *recisione di rami protesi e di radici*, e gli artt. **897-899** il *regime della proprietà*. Per quanto attiene alla materia condominiale, la dottrina prevalente ritiene che la normativa sulle distanze legali non si applichi quando si tratti di alberi piantati in [giardini di proprietà comune](#), mentre le ritiene senz'altro applicabili quando gli alberi stessi siano piantati nelle proprietà esclusive, e dunque si tratti di regolamentare le distanze intercorrenti tra fondi, per l'appunto, di proprietà esclusiva.

La presenza di alberi, siano essi di proprietà esclusiva o di proprietà comune, può causare problemi all'interno del [condominio](#) soprattutto per quanto attiene alla possibilità che essi tolgano aria e luce ad alcuni dei [condòmini](#). A questo proposito, è stato sottolineato che «in ogni caso gli alberi non debbono recar danno (anche di sottrazione di aria e luce) alle proprietà dei singoli condòmini» (TAMBORRINO).

Per converso, nel caso in cui si tratti di un giardino impiantato prima della costituzione del condominio, può senz'altro configurarsi una [servitù](#) a carico di quest'ultimo, con la conseguenza che il condòmino interessato potrà soltanto chiedere la recisione degli eventuali rami che si protendono oltre misura o la potatura di siepi, ma non potrà ottenerne la rimozione *in toto*.

## Allagamento

[vedi [Infiltrazioni](#); [Responsabilità civile](#)]

## Allarme antifurto

L'installazione di un sistema di allarme in un edificio condominiale configura

un'**innovazione gravosa**, dato il tipo di intervento tecnico che si rende necessario (installazione di *linee elettriche*, modificazioni al **portone di ingresso**, alle *porte* ed alle **finestre** dei singoli appartamenti). Occorrerà dunque valutare, nel caso in cui alcuni **condòmini** dissentano dall'installazione, la possibilità di un'*utilizzazione separata* dell'impianto. In caso affermativo sarà possibile procedere alla messa in opera dell'impianto, ma i condòmini dissenzienti saranno esonerati da qualsiasi contributo nella spesa; in caso contrario, secondo quanto disposto dall'art. **1121 c.c.**, l'innovazione non sarà consentita.

Può accadere che l'allarme, installato in un appartamento di proprietà esclusiva, arrechi turbamento alla quiete del **condominio**. In tal caso sarà necessario valutare l'entità delle **immissioni** sonore prodotte dall'allarme, verificando l'eventuale superamento del limite della normale tollerabilità. Ricorrendo quest'ultima ipotesi, sarà in facoltà dell'**assemblea condominiale** intimare la rimozione del sistema.

### **Alloggio del portiere**

Ai sensi dell'art. **1117**, n. 2, **c.c.**, l'alloggio del portiere è oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo.

Il **contratto collettivo nazionale di lavoro del 12 maggio 1995** prevede, all'art. **4**, che ai portieri che prestano la loro opera per la **vigilanza**, la *custodia* e la *pulizia degli stabili* ed a quelli che svolgono solo mansioni di vigilanza e custodia (categorie A e B) deve essere garantito l'*alloggio gratuito*, il quale deve essere costituito da due ambienti di cui uno adibito a cucina, ovvero di tre ambienti quando all'atto dell'assunzione in servizio la famiglia del portiere risulti composta da almeno quattro persone conviventi, compreso il **portiere**.

Salve pattuizioni in senso contrario, il portiere ha diritto al godimento gratuito anche di quella parte dell'alloggio che risulti eventualmente superiore al minimo dei vani così stabilito.

Nel caso in cui lo stabile non sia provvisto di un alloggio adeguato a quanto disposto dal contratto collettivo, al portiere dovrà essere corrisposta un'indennità sostitutiva.

Per i portieri ai quali il contratto collettivo non assicuri l'alloggio, e precisamente per le categorie A1 e B1, lo stabile dove essi prestano servizio deve essere fornito di *guardiola* e *servizi igienici*. Qualora non sia possibile assicurare a tali categorie di portieri l'uso dei servizi igienici nello stabile, e non sia possibile, a causa della struttura dell'edificio, la realizzazione di idonei servizi, le parti possono trovare di comune accordo adeguata soluzione, ricorrendo eventualmente alla Commissione paritetica territoriale.

La concessione dell'alloggio costituisce una *prestazione accessoria* del rapporto di portierato e, in quanto tale, segue le sorti del contratto cui accede, con obbligo di rilascio al momento del licenziamento o delle dimissioni; essa, perciò, non integra un autonomo rapporto di locazione, ma ricade sotto il regime del contratto di portierato. Quanto al rilascio dell'alloggio, «in caso di morte del portiere è consentito il godimento dell'alloggio per i tre mesi successivi al decesso a coloro che al momento della morte erano con lui conviventi o a suo carico» (TAMBORRINO). A tal proposito la giurisprudenza ha precisato che, nel caso di decesso del portiere, l'**amministratore** può, anche senza deliberazione dell'**assemblea**, agire per il rilascio dell'immobile nei confronti del coniuge che detenga l'unità immobiliare senza titolo (**Cass. 26-6-1991, n. 7162**).

Può darsi il caso che l'assemblea di condominio decida di *sopprimere il servizio di portierato* e di concedere in locazione l'unità immobiliare prima adibita ad alloggio del portiere. In questo caso, trattandosi di mutamento di destinazione della cosa comune, può senz'altro parlarsi di **innovazione**. Sarà dunque indispensabile, ai fini della validità della

relativa delibera assembleare, la maggioranza di cui all'art. **1136**, 5° co., **c.c.**, e cioè un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. Nel caso in cui si debba stipulare un contratto di locazione superiore ai nove anni sarà necessaria l'unanimità dei consensi (cfr. art. **1108 c.c.**

## **Ammezzati**

I c.d. ammezzati o mezzanini devono essere calcolati, sia pure come mezzi piani, ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione, sempre che abbiano, sul piano strutturale e funzionale, connotazione di autonomia e di indipendenza e non siano ascritte alle altre unità immobiliari da intimi vincoli pertinenziali (**Cass. 14-12-1974, n. 4274**).

## **Amministratore di condominio**

**Generalità** - L'amministratore è l'*organo esecutivo* della volontà condominiale e può essere scelto tra gli stessi condòmini, gli inquilini ovvero tra terzi estranei al condominio. Trattandosi di una figura giuridica di rappresentanza, per la sua nomina è richiesta la *capacità giuridica*, l'*assenza* di qualsivoglia vincolo di *subordinazione* con il condominio rappresentato e l'*insussistenza di conflitti o liti* con lo stesso.

**Natura del rapporto** - Il rapporto intercorrente tra amministratore e condominio è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto «sociale» della gestione, al mandato con rappresentanza, in cui da un lato vi è il conferimento di un incarico e dall'altro vi è lo svolgimento di una precisa attività in nome e per conto del condominio, nella cui sfera giuridica i risultati della gestione si riverberano direttamente.

Nella veste di mandatario del condominio, l'amministratore deve realizzare l'incarico conferitogli secondo le *regole dell'ordinaria diligenza e senza eccedere i limiti del mandato*. Un tale eccesso si verifica, ad esempio, nell'ipotesi in cui egli esegua una delibera assembleare nulla. In tal caso, tuttavia, gli atti compiuti dall'amministratore possono essere ratificati dall'assemblea ma, in assenza di ratifica, l'amministratore ne risponde personalmente.

È discusso se l'incarico di amministrare il condominio possa essere conferito ad una *società*. La giurisprudenza ha in un primo tempo sostenuto che l'amministratore non può essere una persona giuridica sia perché il rapporto di mandato è essenzialmente caratterizzato dalla *fiducia* sia perché le norme del codice civile sull'amministrazione dei condòmini presuppongono che l'amministratore sia una *persona fisica* (**Cass. 9-6-1994, n. 5608**). Successivamente, tuttavia, con una pronuncia di segno opposto, la Cassazione ha affermato che la qualità di amministratore può essere rivestita da una società di persone, integrando la presenza di una pluralità di soggetti, nei casi in cui la nomina dell'amministratore sia obbligatoria, una più ampia attuazione del precetto normativo (**Cass. 24-12-1994, n. 11155**). Quanto alla ricorrente obiezione secondo la quale l'ingresso di nuovi soci nella società comporterebbe la violazione del principio dell'*intuitus personae*, tipico del mandato, la Cassazione ricorda che nel mandato è ammessa la nomina, da parte del mandatario, di un sostituto, il quale non deve essere necessariamente conosciuto né accettato dal mandante, sicché l'inserimento di nuovi soci può essere spiegato nello stesso modo, con il vantaggio che i terzi ed i condòmini possono fare affidamento su di una maggiore garanzia patrimoniale.

L'assemblea può stabilire che l'ufficio di amministratore sia *gratuito* ovvero *retribuito*, ma in mancanza di una specifica previsione opera la presunzione di onerosità di cui all'art. **1709 c.c.**

**Nomina da parte dell'assemblea** - L'art. **1129**, 1° co., **c.c.** stabilisce che quando i

condòmini sono più di quattro l'**assemblea** nomina un amministratore. La norma in esame va intesa nel senso che nel caso previsto l'assemblea *deve* nominare un amministratore. L'assemblea ben può deliberare la nomina dell'amministratore anche se i condòmini sono in numero inferiore o uguale a quattro, non essendo previsto alcun divieto in tal senso (**Cass. 3-1-1966, n. 24**).

La deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio**. Va aggiunto, altresì, che la nomina dell'amministratore può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. **1129**, ult. co., **c.c.**, dal *comportamento concludente* dei condòmini, che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi a lui abitualmente in tale veste (**Cass. 12-2-1993, n. 1791**).

Particolari problemi pone il caso in cui il condominio sia costituito da **due soli partecipanti**, e questi ultimi decidano di nominare un amministratore. Secondo la giurisprudenza, la riduzione a due sole unità del numero dei condòmini non comporta il venir meno del condominio, ma determina solo l'inapplicabilità della disciplina di cui all'art. **1136 c.c.**, in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un *numero di partecipanti superiore a due*. In una siffatta ipotesi, peraltro rara nella pratica, le deliberazioni del condominio relative alla nomina dell'amministratore sono soggette, in forza del rinvio contenuto nell'art. **1139 c.c.**, alle disposizioni di cui agli artt. **1105** e **1106 c.c.**, in tema di amministrazione e di nomina dell'amministratore nella **comunione** (**Cass. 6-2-1978, n. 535**).

Può infine darsi il caso che il costruttore-venditore del fabbricato si riservi, mediante una clausola inserita nel regolamento contrattuale, il compito di amministrare il condominio in via di formazione. Tale clausola «è valida, ma perde efficacia nel momento in cui i condòmini raggiungano il numero di cinque, poiché, in tal caso, l'assemblea acquisisce i pieni poteri in ordine alla nomina dell'amministratore» (SFORZA). D'altro canto, va precisato che la riserva contenuta nel regolamento non può vincolare i condòmini indefinitamente, anche nel caso in cui il condominio sia costituito da quattro (o meno) partecipanti. Deve dunque ritenersi ammissibile la sua revoca o sostituzione con le ordinarie maggioranze all'uopo previste.

**Nomina da parte dell'autorità giudiziaria** - L'art. **1129**, 1° co., **c.c.**, stabilisce che se l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore, nel caso in cui essa sia obbligatoria, questa è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condòmini. L'amministratore nominato giudizialmente provvede a quanto necessario per l'amministrazione della cosa comune, operando con gli *stessi poteri e compiti dell'amministratore nominato dall'assemblea* (salva la possibilità del giudice di limitargli i poteri), e cessando dall'incarico dal momento della nomina, da parte dell'assemblea, di un amministratore ordinario.

**Cessazione dell'incarico e revoca** - L'amministratore, in base al disposto di cui all'art. **1129**, 2° co., **c.c.**, dura in carica *un anno* e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

L'anno decorre dalla nomina. La durata prevista dalla legge è, per espressa previsione normativa, *inderogabile* (art. **1138**, ult. co., **c.c.**), con la conseguenza che né il **regolamento di condominio** (anche se contrattuale) né l'assemblea possono disporre altrimenti.

Allo scadere del mandato l'amministratore *può essere confermato* con una delibera che, costituendo a tutti gli effetti una nuova nomina, necessita della stessa maggioranza prevista per la prima nomina. La conferma può anche essere *tacita*, il che avviene quando, alla scadenza del mandato, l'amministratore non venga sostituito.

Scaduto il termine annuale, fino alla nuova nomina o alla riconferma, l'amministratore

uscente deve continuare ad esercitare le sue funzioni, conservando all'uopo anche la rappresentanza processuale (*c.d. prorogatio*).

Egli è tenuto a svolgere le proprie mansioni fino alla nuova nomina anche nel caso in cui abbia rassegnato le *dimissioni*, purché non risulti una volontà contraria da parte dell'assemblea dei condòmini.

Si è detto che l'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. La revoca viene deliberata con la stessa maggioranza prevista per la nomina e *prescinde* dalla sussistenza di una *giusta causa*. Tuttavia l'amministratore effettivamente revocato per giusta causa ha diritto al pagamento del compenso in relazione al tempo di effettiva esecuzione dell'incarico, mentre quello revocato in assenza di una giusta causa può esigere anche il compenso relativo alla residua durata del suo incarico a titolo di risarcimento per l'ingiustificato venir meno del guadagno che il mandato gli prospettava. L'amministratore può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condòmino, nei seguenti casi:

- 1) se non ha provveduto alla convocazione dell'assemblea per informarla di un'[azione giudiziaria](#) esorbitante dalle sue attribuzioni (art. **1131**, ult. co., **c.c.**);
- 2) se non rende il [conto della sua gestione](#) per due anni (art. **1129**, 3° co., **c.c.**);
- 3) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità (art. **1129**, 3° co., **c.c.**). Quest'ultima ipotesi si verifica, ad esempio, nel caso di mancato versamento dei contributi previdenziali dovuti per i dipendenti del condominio (es. [portiere](#)), di presentazione di rendiconti incompleti o falsati, di stipulazione di contratti, per conto del condominio, in conflitto di interessi.

**Attribuzioni** - Le attribuzioni dell'amministratore sono elencate all'art. **1130 c.c.**, ai sensi del quale l'amministratore stesso deve:

- 1) *eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini e curare l'osservanza del regolamento di condominio.*

È ovvio che egli è tenuto ad eseguire esclusivamente le delibere che siano legittime, perfette ed efficaci. Peraltro le delibere cui l'art. **1130** fa riferimento sono solo quelle che riguardino [parti e servizi comuni a tutti i condòmini](#), e non anche quelle che riguardino proprietà esclusive, esulando queste ultime dall'autonomo potere dell'amministratore (**Cass. 8-3-1977, n. 954**).

Quanto poi alla cura che l'amministratore deve avere circa l'osservanza del regolamento di condominio, si è parlato di un suo «potere-dovere di polizia», sulla scorta della considerazione che il regolamento ha natura di *lex interna* del condominio, che l'amministratore deve far rispettare, all'uopo comminando ammonizioni o multe e promuovendo nei confronti dei singoli condòmini azioni giudiziarie. Per le multe va precisato che la facoltà di irrogarle deve essere prevista da un'apposita clausola regolamentare, dovendo trovare il relativo potere la propria fonte nella volontà del condominio;

- 2) *disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condòmini.*

Le modalità d'uso delle cose e dei servizi comuni, così come le relative limitazioni, sono normalmente stabilite dal regolamento di condominio, per cui, a prima vista, potrebbe apparire superflua la previsione di cui all'art. **1130**, 1° co., n. 2, **c.c.** In realtà, al fine di cogliere la *ratio* della norma, bisogna sottolineare che, pur in presenza di una dettagliata disciplina regolamentare, permane in ogni caso un margine di autonomia in capo all'amministratore, almeno per quanto attiene alle modalità di attuazione della disciplina medesima.

Ma, a parte questa considerazione, detta norma trova la sua naturale applicazione relativamente a quelle fattispecie non disciplinate dal regolamento o nel caso in cui il regolamento stesso manchi del tutto (ipotesi possibile nel caso in cui il numero dei

condòmini sia inferiore a dieci).

Avverso i provvedimenti dell'amministratore, comunque, la legge ammette una possibilità di riesame. Infatti contro tali provvedimenti «il condòmino dissenziente può fare ricorso all'assemblea per sentirla decidere sulla questione: se il provvedimento viene annullato, non ha più vigore, ma se viene approvato, il condòmino controinteressato può solo impugnare la delibera assembleare nei modi e nei termini previsti dall'art. **1137 c.c.**» (TAMBORRINO);

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.*

I contributi vengono riscossi sulla base del preventivo e dello stato di ripartizione approvati dall'assemblea. In caso di mancato pagamento l'amministratore può ottenere dall'autorità giudiziaria l'emissione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (art. **63**, 1° co., **disp. att. c.c.**). In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore, se il regolamento di condominio lo autorizza, può sospendere al condòmino moroso la fornitura dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato (art. **63**, ult. co., **disp. att. c.c.**).

Relativamente all'erogazione delle spese, la norma fa espresso riferimento alla manutenzione ordinaria delle parti comuni, con la conseguenza che, per quanto attiene alle spese che eccedono l'ordinaria amministrazione, è necessaria una delibera assembleare che le autorizzi. L'amministratore può di sua iniziativa ordinare opere di manutenzione straordinaria solo ove esse rivestano notevole carattere di urgenza, fermo restando l'obbligo di riferirne alla prima assemblea (art. **1135**, ult. co., **c.c.**);

4) *compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.*

L'amministratore del condominio ha, tra gli altri, anche il compito di porre in essere gli atti conservativi — tra i quali rientrano anche le *azioni possessorie* [vedi Manutenzione (azione di); Reintegrazione (azione di)] — dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Nell'ambito di tale attribuzione, egli ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio, sia contro i condòmini sia contro i terzi, con la conseguenza che, allorché si verta in tema di conservazione dei diritti condominiali attinenti alle parti comuni dell'edificio (ed anche se la controversia riguardi l'uso o il godimento della cosa comune), l'amministratore può agire in giudizio anche in difetto di una deliberazione assembleare, poiché il relativo potere inerisce alla sua qualità, restando irrilevante accertare se l'assemblea che lo ha autorizzato a promuovere l'azione sia stata o meno validamente costituita (**Cass. 14-5-1990, n. 4117**). Tale facoltà riconosciuta all'amministratore non esclude che ciascun condòmino possa agire in giudizio autonomamente (**Cass. 16-9-1991, n. 9629**).

La legittimazione dell'amministratore, d'altro canto, non si estende oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato e non comprende, quindi, la domanda di risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni che, non essendo diretta alla conservazione dell'immobile, resta nella esclusiva disponibilità dei singoli condòmini (**Cass. 16-4-1992, n. 4679**);

5) *rendere, alla fine di ciascun anno, il conto della propria gestione.*

L'obbligo di rendiconto da parte dell'amministratore sussisterebbe anche laddove nulla fosse disposto al riguardo in materia condominiale, essendo esso stabilito in modo generale per il mandatario dall'art. **1713 c.c.** (TAMBORRINO). Tale obbligo «annuale» comporta che l'amministratore non è tenuto a rendere il conto su richiesta di uno qualsiasi dei condòmini.

Diverso, invece, è l'obbligo di esibire i documenti. L'orientamento giurisprudenziale più recente (**Cass. 26-8-1998, n. 8460**) ha riconosciuto il diritto dei singoli condòmini di chiedere ed ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi momento e non una sola volta l'anno in sede di approvazione del rendiconto.



Va d'altro canto precisato che l'approvazione, da parte dell'assemblea dei condòmini, del **rendiconto** di un determinato esercizio non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma è sufficiente che la stessa sia idonea a rendere intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione (**Cass. 20-4-1994, n. 3747**).

### **Tabella riassuntiva dei doveri dell'amministratore**

1. Eseguire le delibere assembleari.
2. Disciplinare l'uso dei beni comuni.
3. Assicurare il funzionamento dei servizi condominiali.
4. Riscuotere i contributi.
5. Erogare le spese.
6. Presentare il preventivo annuale.
7. Rendere il conto annuale della gestione.
8. Convocare immediatamente l'assemblea straordinaria in caso di notifica al condominio di atti di citazione e di ordinanze amministrative che esorbitano dai suoi poteri.
9. Tenere una corretta contabilità.
10. Ordinare immediatamente le opere necessarie nei casi di necessità ed urgenza.

**Legittimazione attiva e passiva** - L'art. **1131**, 1° co., **c.c.**, stabilisce che, nei limiti stabiliti dall'art. **1130 c.c.** o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi. L'amministratore, senza la necessità di una delibera assembleare, può esercitare azioni possessorie e cautelari, può agire contro l'**appaltatore**, ai sensi dell'art. 1669 c.c., per la rimozione di gravi difetti di costruzione, può esperire azioni dirette alla rimozione di opere realizzate dai condòmini illegittimamente ove le stesse pregiudichino il normale uso della cosa comune. Egli non è invece legittimato ad esperire azioni petitorie: trattandosi infatti di azioni che incidono sulla sorte delle cose comuni in maniera definitiva, esse possono essere esercitate solo da chi può disporne, ossia dai condòmini.

Quanto alla *rappresentanza passiva*, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (art. **1131**, 2° co., **c.c.**). La rappresentanza passiva in giudizio ha un ambito più esteso della rappresentanza attiva purché l'azione si riferisca a parti o servizi comuni: l'amministratore chiamato in giudizio, pertanto, può proporre eccezioni e difese anche in materie esorbitanti dai suoi poteri, purché ne dia notizia all'assemblea dei condòmini.

È di tutta evidenza come i poteri di rappresentanza processuale dell'amministratore differiscano a seconda se si tratti di rappresentanza attiva o di rappresentanza passiva: nel primo caso, infatti, essi coincidono con i limiti delle sue attribuzioni, salvi i maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea; nel secondo caso, invece, la rappresentanza dell'amministratore non incontra limiti, tanto che egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendano successivamente necessarie, compreso il ricorso per Cassazione. L'inosservanza dell'obbligo di informare i condòmini dell'esistenza di un procedimento contro il condominio, di cui all'art. **1131**, 3° co., **c.c.**, ha rilevanza puramente interna e non incide sui poteri di rappresentanza processuale dell'amministratore (**Cass. 3-11-1979, n. 5698**).

**Obblighi fiscali dell'amministratore** - L'inclusione del condominio tra i **sostituti d'imposta** ha comportato nuovi obblighi per l'amministratore, il quale è stato chiamato, sul piano fiscale, ad una serie di importanti adempimenti.

A) *Tenuta della contabilità ed esibizione della relativa documentazione in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria.*

L'art. 21, 11° co., lett. e) della **L. 449/97**, collegata alla manovra finanziaria per l'anno 1998, ha modificato l'art. 32 del **D.P.R. 600/73**, relativo ai poteri degli Uffici delle Imposte, stabilendo che questi, a decorrere dal 1° gennaio 1998, possono chiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti riguardanti la gestione condominiale.

E l'art. 25 della L. 28/99 (c.d. legge fiscale *omnibus*) nell'aggiungere due nuovi commi all'art. 32 citato dispone, tra l'altro, che qualora il «contribuente» (e quindi anche l'amministratore) non esibisca o non trasmetta, in risposta agli inviti dell'Ufficio, dati, notizie, atti, documenti, libri e registri, l'Amministrazione finanziaria non potrà prendere in considerazione gli stessi a favore del contribuente medesimo, ai fini dell'accertamento in sede amministrativa e contenziosa.

L'assolvimento dell'onere di esibizione o trasmissione implica, benché nulla sia stato al riguardo espressamente previsto dal legislatore, la necessità di un'analitica e corretta rendicontazione dei movimenti finanziari del condominio ed il conseguente obbligo di conservazione sia delle scritture contabili sia dei documenti in base ai quali viene redatto il rendiconto consuntivo.

B) *Comunicazioni all'anagrafe tributaria.*

L'art. 21, 14° co., lett. e), della **L. 449/97**, collegata alla manovra finanziaria per l'anno 1998, ha modificato l'art. 7 del **D.P.R. 600/73**, relativo alle comunicazioni da effettuare all'anagrafe tributaria, stabilendo che gli amministratori di condominio hanno l'obbligo di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare di beni e servizi acquistati dal condominio. In tale comunicazione è necessario indicare anche i dati identificativi dei fornitori. L'obbligo è stato ulteriormente precisato con **decreto 12-11-1998** del Direttore generale del Dipartimento delle Entrate, riportato in G.U. 4-12-1998, n. 284. Con tale provvedimento si è riaffermato l'obbligo di comunicare i dati anagrafici dell'amministratore e fiscali del condominio e dello stesso amministratore, nonché, relativamente a ciascun fornitore, il nome ed il cognome, la data ed il luogo di nascita (se persona fisica) ovvero la ragione o denominazione sociale (se altro soggetto), il codice fiscale, il domicilio fiscale, l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare. Non devono, invece, essere comunicati: a) i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas; b) i dati relativi alle forniture di servizi che abbiano comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte; c) con riferimento al singolo fornitore, i dati elencati alla lettera b) qualora l'importo complessivo degli acquisti effettuati nell'anno solare non sia superiore a lire cinquecentomila.

Le modalità e i termini di effettuazione delle comunicazioni sono individuati con i decreti di approvazione dei modelli di dichiarazione dei redditi e dei sostituti di imposta.

C) *Obbligo di presentazione del modello 770, nonché di comunicazione del quadro SW relativamente agli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio*

L'obbligo di presentazione, per conto del condominio, quale sostituto d'imposta, della dichiarazione relativa al modello 770 discende dall'inclusione del condominio stesso tra i sostituti d'imposta, mentre quello di comunicazione del nuovo modello SW è proprio dell'amministratore in carica al 31 dicembre (e quindi alla fine dell'esercizio) dell'anno di riferimento. Nella comunicazione devono essere indicati i dati anagrafici e fiscali delle ditte fornitrici, nonché il totale degli importi versati per l'acquisto di beni e servizi, avendo come periodo di riferimento l'intero anno solare precedente. È irrilevante la circostanza che nel corso dell'anno si siano avvicendati più amministratori, perché la dichiarazione è sempre riferita all'intero anno.

Per gli altri obblighi vedi [Sostituto d'imposta](#).

## Andito

[vedi [Androne](#)]

## Androne

Per androne deve intendersi quell'area di transito dello stabile condominiale che dall'ingresso immette alle [scale](#), ai [cortili](#), ai locali della portineria o ai singoli appartamenti.

Quanto alla proprietà dell'androne, la giurisprudenza è uniforme nell'estenderla anche ai [condòmini](#) che siano proprietari di unità immobiliari che non abbiano accesso su di esso (si pensi, ad esempio, ad un *negozio* che affaccia direttamente sulla pubblica via). Ciò perché l'androne, come le scale, costituisce elemento necessario per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani o porzioni di piano di proprietà individuale e rappresenta un tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura (**App. Milano 9-10-1987, n. 1983**).

## Animali negli appartamenti

Tra le cause di maggiore litigiosità all'interno dei [condòmini](#) rientra la presenza di animali negli appartamenti, che possono in alcuni casi arrecare disturbo alla quiete condominiale (es. latrati di cani) o causare danni alle [parti comuni dell'edificio](#).

Va innanzitutto chiarito che il divieto di tenere animali domestici negli appartamenti non può essere contenuto negli ordinari [regolamenti condominiali](#) approvati a maggioranza, non potendo tali regolamenti comportare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto dominicale dei condòmini sulle porzioni di fabbricato di loro proprietà esclusiva (**Cass. 4-12-1993, n. 12028**). Il divieto di tenere animali è legittimo solo se il proprietario dell'unità immobiliare si sia obbligato contrattualmente in tal senso (ad esempio, proprio attraverso l'accettazione di un regolamento contrattuale). Peraltro qualora una norma del regolamento contrattuale vieti la detenzione di animali che possano turbare la quiete o l'igiene della collettività, il semplice possesso di animali domestici non è sufficiente a far incorrere i condòmini nel divieto, dovendosi accertare l'effettiva sussistenza del pregiudizio a danno degli altri partecipanti al condominio (**Pret. Campobasso 12-5-1990**).

Il condominio può agire in giudizio al fine di ottenere la cessazione delle molestie o delle immissioni causate dagli animali. Riguardo in particolare alle [immissioni](#), queste «devono ritenersi illecite quando per la loro intensità e frequenza siano tali da cagionare l'insofferenza e provocare disturbi alla quiete o malessere anche a persone di normale sopportazione, costituendo ciò uso anormale del diritto di proprietà ed apportando una illecita *immissio in alienum* che deve essere eliminata» (TERZAGO). Il giudice in tal caso potrà, con un provvedimento di urgenza ex art. **700 c.p.c.**, disporre l'allontanamento degli animali, affidandone la custodia ad enti specializzati (**Trib. Napoli 8-3-1994**).

Per quanto attiene ai *danni cagionati dall'animale*, l'art. **2052 c.c.** stabilisce una presunzione di colpa a carico del proprietario. Per vincere tale presunzione non è sufficiente la prova di avere usato la comune diligenza nella custodia dell'animale, ma occorre la prova del caso fortuito (**Cass. 23-2-1983, n. 1400**).

Infine deve considerarsi proibita la detenzione di *animali selvatici* o *esotici* qualora la loro presenza costituisca un pericolo per la salute o l'incolumità pubblica. Al riguardo «devono essere considerati potenzialmente un pericolo tutti gli esemplari vivi di mammiferi e rettili selvatici oppure provenienti da riproduzioni in cattività che [...] possono arrecare con la loro azione diretta effetti mortali o invalidanti per l'uomo o che, non sottoposti a controlli

sanitari o a trattamenti di prevenzione, possono trasmettere malattie infettive all'uomo» (TAMBORRINO).

## **Annullabilità**

[vedi [Nullità e annullabilità delle deliberazioni assembleari](#)]

## **Antenne**

**Generalità** - Secondo quanto disposto dall'art. 1 della **L. 6-5-1940, n. 554** (Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche) i proprietari di uno stabile non possono opporsi alla installazione, nella loro proprietà, di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti dello stesso stabile. La medesima legge, all'art. 2, soggiunge che tali installazioni non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà, né arrecare danni alla stessa o a terzi. Più di recente il **D.P.R. 29-3-1973, n. 156** (Approvazione del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia postale, di bancoposta e di telecomunicazioni) ha stabilito, all'art. **232**, che negli impianti di telecomunicazioni i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano [finestre](#) od altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario o il [condòmino](#) non può opporsi all'appoggio di antenne o di sostegni, nonché al passaggio, nell'immobile di sua proprietà, di condutture, fili o qualsiasi altro impianto occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condòmini.

**Installazione su terrazzo di proprietà esclusiva** - Pur permanendo il diritto di installazione, la messa in opera dell'antenna deve essere realizzata in maniera tale da arrecare il minor fastidio possibile, per salvaguardare il diritto di proprietà e la connessa facoltà di usare liberamente del terrazzo. Ciò implica che, qualora il proprietario del terrazzo abbia la necessità che le antenne siano rimosse e riallocate diversamente (ad esempio, a seguito dello svolgimento di lavori volti a rendere il terrazzo più funzionale), la spesa dovrà essere integralmente sopportata dai proprietari delle antenne.

Il diritto di installazione permarrebbe, in capo a ciascun abitante dello stabile, anche nell'ipotesi-limite in cui la messa in opera dell'antenna impedisse del tutto l'uso del terrazzo, in conformità alla sua normale destinazione, ovvero comportasse altro tipo di limitazione, salvo l'obbligo di indennizzare il proprietario per la limitazione sofferta (CUSANO).

**Antenna centralizzata** - L'antenna televisiva centralizzata, esistente sin dall'origine nell'edificio condominiale, si presume comune a tutti i condòmini che ne usufruiscono, salva diversa previsione del [regolamento di condominio](#).

L'installazione *ex novo* di un'antenna centralizzata costituisce una [innovazione](#) e, in questo caso, per la validità della relativa [deliberazione assembleare](#), sarà necessaria la maggioranza prevista al 5° co. dell'art. **1136 c.c.** (numero di voti che rappresenti la [maggioranza](#) dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio).

**Antenna autonoma** - Ciascun utente ha il diritto di installare un'antenna autonoma sul [terrazzo comune](#) e di compiere tutte le attività necessarie per la messa in opera della stessa, all'uopo anche accedendo attraverso l'altrui proprietà. Tale diritto non ha contenuto reale, bensì natura personale, ed il suo titolare può esercitarlo, indipendentemente dalla sua qualità di condòmino, per il solo fatto di abitare nello stabile. Il c.d. «diritto di antenna», configurabile come facoltà compresa nel diritto primario all'informazione (art. **21 Cost.**) (**Cass. 29-1-1993, n. 1139**), non può essere precluso da una delibera assembleare che disponga l'installazione di una antenna centralizzata, salvo che l'installazione di

un'antenna autonoma pregiudichi l'utilizzo del terrazzo da parte degli altri condòmini. Non ricorrendo tale pregiudizio, la delibera condominiale deve essere considerata **nulla**.

**Antenna ricetrasmittente** - I radioamatori, muniti di autorizzazione amministrativa, possono installare antenne ricetrasmittenti senza menomare i diritti degli altri comproprietari. Tale facoltà è espressione del diritto di ciascuno alla libera manifestazione del proprio pensiero ed alla ricezione del pensiero altrui (art. **21 Cost.**), con la conseguenza che né l'assemblea né il regolamento condominiale possono vietare l'installazione dell'antenna.

**Antenna parabolica satellitare** - L'installazione di una antenna satellitare centralizzata comporta delle problematiche specifiche, relative alla trasformazione dell'impianto esistente. È innanzitutto necessario esaminare se, nel caso concreto, preesista o meno un impianto di antenna comune. In caso affermativo, dovendosi operare la trasformazione di un impianto già centralizzato, è sufficiente una conversione dello stesso, che deve essere approvata con le maggioranze di cui ai co. 1°, 2° e 4° dell'art. **1136 c.c.** Nel caso in cui, invece, si tratti della trasformazione di impianti singoli in un unico impianto di ricezione satellitare, si configura una vera e propria innovazione che, secondo parte della dottrina, andrebbe ricompresa nella categoria delle innovazioni voluttuarie. Alcuni Autori (LOVATI, MONEGAT, NICOLOSI, TAMBORRINO) hanno sostenuto la *voluttuarietà* di tale innovazione sul rilievo che l'installazione dell'antenna parabolica favorirebbe esclusivamente coloro che conoscono le lingue straniere. Tale affermazione, in verità, non può considerarsi del tutto corretta, in quanto la ricezione via satellite consente, in alcuni casi, la visione delle emittenti «comuni» a coloro che, per la particolare posizione geografica o topografica, non sono in grado di riceverle con i normali sistemi di antenne. Inoltre, grazie al progresso tecnologico, mediante le antenne satellitari è oggi possibile ricevere una serie di servizi aggiuntivi che, pur potendo essere considerati voluttuari, poco hanno a che vedere con la conoscenza o meno delle lingue straniere.

## **Appalto**

L'appalto è una figura contrattuale che ormai si ritrova sempre più spesso nella gestione condominiale. Infatti «si verte in tale ambito non solo per gli interventi di **manutenzione delle parti comuni** ordinari o straordinari (**facciata**, **scale**, **tetto** etc.), ma anche per la conduzione e l'ordinaria manutenzione di impianti (**ascensore**), ovvero per il funzionamento dell'impianto di **riscaldamento** e, ancora, per la manutenzione dei **giardini** o la pulizia delle **parti comuni**» (LOVATI, MONEGAT).

L'art. **1655 c.c.** ne fornisce la nozione, definendolo come «il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro».

Il contratto intercorre tra il **condominio**, nella veste di committente, ed un terzo appaltatore, e la relativa sottoscrizione compete all'**amministratore** quale rappresentante del condominio stesso.

Qualora l'appalto abbia ad oggetto opere o servizi che rientrino nelle attribuzioni dell'amministratore, quest'ultimo potrà agire anche in assenza di una delibera dell'**assemblea** che lo autorizzi espressamente. In tutti gli altri casi, invece, sarà necessaria una pronuncia assembleare in tal senso.

Se tuttavia i lavori di **manutenzione straordinaria** rivestono carattere urgente, l'amministratore può farli eseguire di propria iniziativa, ma deve riferirne ai condòmini alla prima assemblea (art. **1135**, ult. co., **c.c.**). Ove tale urgenza manchi, e l'amministratore stipuli ugualmente il contratto, al di fuori dunque delle proprie attribuzioni, egli sarà responsabile nei confronti del condominio, il quale potrà rivalersi nei suoi confronti per le somme pagate all'appaltatore.

L'amministratore, inoltre, nella sua qualità di rappresentante del condominio, è tenuto a vigilare sull'esatta esecuzione del contratto, affiancato, nell'espletamento di tale incombenza, dal direttore dei lavori, nel caso in cui questi sia nominato dall'assemblea (LOVATI, MONEGAT).

Il termine per la denuncia dei vizi e delle difformità di cui all'art. **1667 c.c.** decorre dal momento in cui l'amministratore abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza relativamente alla gravità dei difetti stessi e della loro derivazione causale dalla imperfetta esecuzione dell'opera, e non dal giorno in cui l'amministratore ne informi i condòmini in sede di assemblea, posto che rientra fra i poteri dell'amministratore il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (**Cass. 18-05-1996, n. 4619**).

Può, infine, darsi il caso che l'amministratore, in presenza di una autorizzazione assembleare a stipulare un contratto di appalto con una determinata ditta, decida autonomamente di rivolgersi ad un'altra impresa. Tale comportamento deve ritenersi illegittimo in quanto la sostituzione dell'impresa appaltatrice, designata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. **1136, 4° co., c.c.** deve essere anch'essa adottata con la medesima maggioranza (**Cass. 26-1-1982, n. 517**).

## Apriportone

[vedi Citofono]

## Arbitrato

[vedi Clausola compromissoria]

## Aria condizionata

L'impianto di aria condizionata centralizzato è da considerarsi, se non risulta diversamente dal titolo, quale parte comune dell'edificio, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Quanto invece agli impianti di condizionamento singoli, il principio generale è che nessuno può vietarne al condòmino l'installazione, rientrandosi, in questo caso, nel diritto di ciascuno di disporre come meglio crede della sua proprietà.

Le principali problematiche attengono alla disciplina delle immissioni e del decoro architettonico.

Quanto al *primo aspetto*, va sottolineato che l'impianto di condizionamento non deve provocare, ai sensi dell'art. **844 c.c.**, immissioni sonore tali da superare la soglia della normale tollerabilità. Qualora ciò si verifichi, è in facoltà di ciascun condòmino adire l'Autorità Giudiziaria al fine di ottenere la sostituzione dell'impianto con uno diverso, che soddisfi comunque le esigenze del condominio.

Riguardo poi al *decoro architettonico* dell'edificio, problemi si pongono in relazione a quegli elementi dell'impianto che, per loro natura, possono alterare l'aspetto estetico dell'edificio stesso. Si pensi, ad esempio, alle *griglie* o alle *bocchette* che, nel caso di impianti di grandi dimensioni, vengono necessariamente ad occupare parte della facciata dell'edificio, con un impatto estetico negativo. Anche in questo caso, come in quello esaminato in precedenza, sarà possibile, da parte di ciascun condòmino, adire l'Autorità Giudiziaria al fine di far valere le proprie ragioni.

Va ricordato, inoltre, con riguardo ai rapporti tra locatore e conduttore, che il 1° co. dell'art. **10 della L. 27-7-1978, n. 392** (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) attribuisce al conduttore il diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle

delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Tale norma trova applicazione nell'ipotesi in cui le spese di gestione debbano essere sopportate dal conduttore ai sensi dell'art. 9 della stessa **L. 392/78**. Il conduttore interviene e vota in nome proprio, senza bisogno di delega da parte del locatore. È quest'ultimo, secondo un'opinione ormai consolidata, a dover invitare il conduttore, e non l'amministratore, al quale tale incombenza non può essere attribuita, non essendo egli tenuto a sapere se il condòmino abbia locato o meno l'immobile. Peraltro, secondo un diffuso orientamento giurisprudenziale, l'omessa convocazione del conduttore non è causa di invalidità della deliberazione assembleare, dovendo il relativo avviso, ai sensi dell'art. **66 disp. att. c.c.**, essere comunicato ai condòmini, mentre è onere di questi ultimi informare i rispettivi inquilini. Non si vede, del resto, per quale ragione le conseguenze della mancata convocazione debbano gravare sull'intero condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione, anziché sul singolo proprietario inadempiente. L'inerzia del proprietario non rende la delibera assembleare inopponibile al conduttore, che potrà pretendere soltanto il risarcimento del danno.

## **Ascensore**

Per ascensore (figg. 4, 5 e 6) deve intendersi l'impianto meccanico di sollevamento di persone e cose ai diversi piani dell'edificio, sia per raggiungere il sottosuolo, sia per raggiungere i piani superiori a quello terreno. Tale impianto è costituito da una *cabina* a scorrimento verticale tra due *guide*, sostenuta da *funi* d'acciaio e tirata da un *argano* elettrico.

Pur essendo l'ascensore espressamente ricompreso dall'art. **1117 c.c.** tra le parti comuni dell'edificio, si rendono necessarie delle precisazioni. L'impianto installato coeivamente alla realizzazione dell'edificio condominiale, appartiene in comunione a tutti i condòmini. La presunzione di comunione è tuttavia superata ove sia provato che taluno dei condòmini non possa beneficiare del servizio. In mancanza di tale prova la comproprietà dell'ascensore deve essere estesa anche ai proprietari degli immobili siti al piano terreno e dei locali adibiti ad esercizi commerciali, nonché ai proprietari del solo lastrico solare o di *box* interrati, e ciò per una serie di motivi. L'uso comune deve ritenersi sussistente, infatti, non solo nel caso di utilizzazione diretta, ma anche nel caso di utilizzazione «indiretta», dovendosi intendere per tale l'utilità potenziale derivante dalla possibilità, offerta dall'impianto, di raggiungere più comodamente parti comuni dell'edificio, quali il lastrico solare, i locali sottotetto, e così via. Inoltre l'ascensore contribuisce a conferire maggior pregio e valore economico all'intero edificio, cosa questa che avvantaggia tutti i condòmini, compresi coloro che non traggono dal bene un'utilità diretta.

Diverso è il caso in cui l'ascensore venga installato in un momento successivo alla costruzione e vendita del fabbricato, e dunque successivamente alla costituzione del condominio. In tale ipotesi, infatti, l'impianto apparterrà ai soli condòmini che hanno sostenuto la spesa, rimanendo in ogni caso salva la facoltà per gli altri condòmini di usufruirne in qualsiasi momento, contribuendo ai costi di installazione e manutenzione. Secondo la giurisprudenza meno recente, l'installazione di ascensori in edifici condominiali che in origine ne erano sprovvisti configurava in ogni caso una innovazione e, in quanto tale, richiedeva la maggioranza di cui al 5° co. dell'art. **1136 c.c.**, ossia un numero di voti che rappresentasse la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio (**Cass. 9-7-1975, n. 2696**). I più moderni orientamenti, invece, superano questa impostazione, basata su un concetto «astratto» di innovazione, affermando la necessità di verificare in concreto le caratteristiche degli interventi che si intendono attuare, e la loro idoneità a compromettere o meno la destinazione del bene comune (**Trib.**

**Foggia 29-6-1991**): così nel caso in cui l'installazione dell'ascensore configuri semplicemente un uso più intenso del bene comune, senza alcuna sua alterazione, non si configura un'innovazione, bensì una pura e semplice modificazione, volta a migliorare il godimento della cosa comune, con la conseguente applicabilità dell'art. **1102 c.c.**, e non dell'art. **1120 c.c.**

È stato inoltre riconosciuto in giurisprudenza il diritto di installare l'ascensore nella tromba delle scale, pur se l'installazione comporti un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune, e ciò sulla scorta della considerazione che una modesta compressione del diritto di cui all'art. **1102 c.c.** deve ritenersi tollerabile se giustificata dall'interesse altrui ad un uso più proficuo della cosa comune (**Pret. Catania 14-5-1991**). Non costituisce innovazione neppure la sostituzione di un ascensore usurato, in quanto le cose comuni oggetto di modifica conservano inalterata la loro destinazione.

## Aspetto architettonico

[vedi Decoro architettonico]

## Assemblea dei condòmini

**Generalità** - L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio e può essere definita quale «riunione dei condòmini, convocati in un luogo e in un tempo determinati, per prendere le opportune decisioni» (SFORZA). Più precisamente «è la riunione nella quale ciascuno dei partecipanti alla comunione ha l'opportunità di esprimere, attraverso il voto, la propria volontà» (LOVATI, MONEGAT). L'assemblea è l'organo sovrano del condominio e in tale veste può deliberare su qualsiasi problema di interesse comune, e può adottare qualsiasi provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempre che non si tratti di provvedimenti volti a perseguire finalità extracondominiali.

**Attribuzioni** - L'art. **1135 c.c.** stabilisce le attribuzioni dell'assemblea dei condòmini. Questa, oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti (cfr., in particolare, artt. **1120, 1128, 1129, 1132, 1133**), provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore ed alla sua eventuale retribuzione;
- 2) all'approvazione del *preventivo delle spese* occorrenti durante l'anno e alla relativa *ripartizione* tra i condòmini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, se occorre, un fondo speciale.

È opportuno precisare che l'elencazione operata dalla norma ha carattere meramente esemplificativo: l'assemblea infatti può, come accennato in precedenza, adottare qualsiasi provvedimento anche non previsto dalla legge o dal regolamento, purché oggetto della delibera non sia una questione che riguardi le proprietà esclusive.

L'assemblea, tuttavia, nel disciplinare l'uso delle cose comuni non è esente da limitazioni: così, ad esempio, una deliberazione assembleare adottata a maggioranza non può alterare la destinazione delle cose comuni o ridurre la sfera dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli condòmini sui beni comuni (**Cass. 24-3-1972, n. 899**).

**Convocazione. Assemblea ordinaria e straordinaria** - Ai sensi dell'art. **66, disp. att. c.c.**, l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni di cui all'art. **1135 c.c.**, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla



richiesta, i richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione. Qualora non vi sia un amministratore, l'assemblea (sia ordinaria che straordinaria) può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

L'art. 66 cit., dunque, opera una distinzione tra assemblea ordinaria e assemblea straordinaria. Va a tal proposito osservato che la differenza non rileva esclusivamente in relazione all'elemento temporale, e cioè al fatto che la prima viene convocata annualmente, mentre la seconda è soltanto eventuale. La sostanziale diversità è dovuta alla discussione obbligatoria, in seno all'assemblea ordinaria, di argomenti, quali l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, le dimissioni e la nomina dell'amministratore. Tanto che la mancata approvazione dei bilanci, protratta per due anni, dà diritto a ciascun condòmino di chiedere giudizialmente la revoca dell'amministratore per grave inadempimento (CUSANO).

La giurisprudenza, dal canto suo, ha affermato che ai fini della validità di una deliberazione assembleare è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblea, differenze di sorta, né sono previsti differenti **quorum** per la legale costituzione delle assemblee medesime, essendo l'assemblea straordinaria menzionata dall'art. 66 cit., in opposizione a quella ordinaria, solo per disporre che quest'ultima deve essere convocata annualmente, mentre l'assemblea straordinaria può essere convocata in qualsiasi momento in caso di necessità (**Cass. 8-6-1984, n. 3456**).

**Avviso di convocazione** - Ai sensi dell'art. 1136, 6° co., c.c., l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione. L'art. 66, ult. co., **disp. att. c.c.**, inoltre, stabilisce che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condòmini almeno *cinque giorni* prima della data fissata per l'adunanza. Ciò implica che ogni condòmino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel previsto termine di cinque giorni (**Cass. 22-11-1985, n. 5769**). Detto termine, che è posto a tutela del diritto all'informazione spettante a ciascun condòmino, va inteso nel senso che tra il giorno di ricezione dell'avviso di convocazione ed il giorno della seduta assembleare intercorrano non meno di cinque «giorni liberi», sì che nel relativo calcolo non si computino né il primo giorno né l'ultimo. L'invito alla riunione *non è soggetto a particolari formalità*, ed è pertanto sufficiente che ciascuno dei partecipanti abbia avuto, in qualsiasi modo, notizia della convocazione (**Cass. 23-5-1975, n. 2050**).

Nell'avviso deve essere indicato il *giorno*, il *luogo* e l'*ora* dell'adunanza. Esso deve inoltre contenere l'**ordine del giorno** e le materie che saranno trattate, al fine di porre i singoli condòmini in condizione di **votare** con cognizione di causa. Ciò, peraltro, non significa che «l'avviso di convocazione deve necessariamente contenere un'analitica e dettagliata specificazione dei temi da trattare, ma semplicemente [che è necessario] indicare con chiarezza, anche se sommariamente, gli argomenti e i problemi connessi alle materie poste all'ordine del giorno» (LOVATI, MONEGAT).

La comunicazione a tutti i condòmini dell'avviso di convocazione è presupposto di validità della costituzione dell'assemblea, con la conseguenza che le deliberazioni adottate senza il rispetto di tale formalità sono **radicalmente nulle**, e tale nullità può essere fatta valere da qualsiasi condòmino, anche se presente all'assemblea (**Cass. 29-7-1978, n. 3798**).

Per converso l'intempestività della comunicazione della data fissata per l'assemblea implica un'ipotesi di contrarietà alla legge della deliberazione assembleare, comportante l'annullabilità di quest'ultima entro il termine di *trenta giorni*.

L'art. 10, **L. 27-7-1978, n. 392**, stabilisce che alle assemblee convocate per deliberare sulle spese e sulle modalità di gestione dei servizi di **riscaldamento** e di

**condizionamento d'aria** il conduttore è legittimato a partecipare in sostituzione del proprietario. Al riguardo si pone il problema di stabilire a chi di questi due soggetti debba essere inviato l'avviso di convocazione. La giurisprudenza ha precisato che la norma in esame non ha comportato modificazioni al disposto di cui all'art. **66 disp. att. c.c.**, con la conseguenza che, anche in tale ipotesi, l'avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (**Cass. 22-4-1992, n. 4802**).

**Costituzione dell'assemblea** - L'art. **1136**, 1° co., **c.c.** stabilisce che l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Il sistema utilizzato, dunque, è misto, nel senso che alla regolarità della costituzione dell'assemblea concorrono due criteri, quello delle «teste» (i due terzi dei partecipanti al condominio) e quello del «valore» (due terzi del valore dell'intero edificio).

Quanto alla costituzione dell'assemblea in *seconda convocazione*, questa deve ritenersi regolare quando siano presenti tanti condòmini che rappresentino un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei partecipanti al condominio: «a tale conclusione si giunge, nel silenzio della legge, osservando che tale maggioranza è richiesta per poter validamente deliberare nell'assemblea di seconda convocazione. D'altro canto, l'assemblea che si costituisca con un numero di condòmini e di **millesimi** inferiore non sarebbe in grado di deliberare» (LOVATI, MONEGAT).

La norma in esame è espressamente dichiarata inderogabile dall'art. **1138**, ult. co., **c.c.**, per cui neanche un regolamento di natura contrattuale potrebbe prevedere diverse maggioranze per la regolarità della costituzione dell'assemblea. Al riguardo va precisato che l'amministratore è tenuto a dar conto, nel verbale, della mancata costituzione dell'assemblea in prima convocazione. Ove ciò non avvenisse, nell'assemblea da tenersi in seconda convocazione dovranno applicarsi i **quorum** previsti per la prima, a pena di nullità delle stesse deliberazioni (CUSANO).

**Validità delle deliberazioni** - L'art. **1136 c.c.** stabilisce che sono valide le deliberazioni assembleari approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 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, nonché le deliberazioni che concernono la **ricostruzione dell'edificio** o *riparazioni straordinarie di notevole entità* devono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che hanno, invece, ad oggetto le **innovazioni** previste dall'art. **1120**, 1° co., **c.c.**, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i 2/3 del valore dell'edificio.

L'art. **1136 c.c.**, inderogabile ai sensi dell'art. **1138**, ult. co., **c.c.**, dunque, distingue tre categorie di atti, ciascuna delle quali richiede, per la validità delle deliberazioni, una maggioranza diversa. Più precisamente:

1) per gli atti che *non eccedono l'ordinaria amministrazione* e per le *riparazioni straordinarie di non grande entità*, un numero di voti che rappresenti, in prima convocazione, la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio e, in seconda convocazione, 1/3 dei partecipanti al condominio ed almeno 1/3 del valore

dell'edificio;

2) per gli atti che *eccedono l'ordinaria amministrazione* e che *non costituiscono innovazioni*, un numero di voti che rappresenti, sia in prima che in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio;

3) per le *innovazioni*, un numero di voti che rappresenti, in prima e in seconda convocazione, la maggioranza dei condòmini e i 2/3 del valore dell'edificio.

Va ricordato, peraltro, che leggi speciali hanno modificato, per alcune materie, le maggioranze prescritte per la validità delle deliberazioni assembleari (cfr. artt. **9, 11, L. 24-3-1989, n. 122**, in materia di [parcheggi](#); **L. 9-1-1991, n. 10**, in materia di [riscaldamento](#)).

**Deleghe** - Ai sensi dell'art. **67**, 1° co., **disp. att. c.c.**, ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante. La norma è dichiarata inderogabile dall'art. **72 disp. att. c.c.**, per cui non sarebbe valida una clausola regolamentare, anche di natura contrattuale, che disponesse altrimenti. Ciò non toglie, tuttavia, che tale diritto possa essere regolamentato. Così, ad esempio, la giurisprudenza ha affermato che la clausola regolamentare che limita il potere di rappresentanza, nel senso di consentirne l'esercizio solo tramite determinate persone, quali ad esempio parenti o altro condòmino, non contrasta con il disposto dell'art. **67** cit., in quanto la disciplina posta da tale articolo non osta alla regolamentazione del diritto di farsi rappresentare quanto alle concrete modalità di esercizio (**Cass. 11-8-1982, n. 4530**).

Il regolamento, altresì, può stabilire limiti al numero di deleghe conferite ad un solo condòmino. Qualora un condòmino sia fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito, si configura un vizio nel procedimento di formazione della delibera, che dà luogo non ad un'ipotesi di nullità della delibera stessa, bensì ad un caso di annullabilità ex art. **1137 c.c.** (**Cass. 12-12-1986, n. 7402**). Al riguardo è bene precisare che, affinché la delibera possa considerarsi viziata, è necessario che i voti invalidi siano proprio quelli che hanno determinato il raggiungimento del numero legale e del [quorum](#) necessario. Ove ciò non si verifichi, la giurisprudenza, ricorrendo a quella che in diritto processuale amministrativo viene definita «prova di resistenza», tende a considerare ugualmente valida la delibera, sul rilievo dell'assoluta ininfluenza, sul piano sostanziale, della dichiarazione di illegittimità dei voti invalidamente esercitati (CUSANO).

Viene da chiedersi se sia possibile farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore. La giurisprudenza si è espressa favorevolmente, affermando che un condòmino può legittimamente delegare l'amministratore a partecipare alle assemblee (a maggior ragione nel caso in cui l'amministratore medesimo sia anche condòmino). Occorre tuttavia verificare, nel caso concreto, se si configuri un conflitto, anche solo potenziale, tra amministratore e condominio. Può in caso affermativo essere applicato in via analogica l'art. **2373 c.c.**, che prevede l'[impugnabilità della delibera](#), previo esperimento della c.d. *prova di resistenza* (**Trib. Barcellona Pozzo Di Gotto, 5-12-1994, n. 328**). Ma in quale caso può configurarsi un tale conflitto? Esso è certamente presente nelle materie relative alla discussione ed approvazione del bilancio consuntivo e alla nomina o riconferma dell'amministratore. Pertanto ove l'amministratore rappresenti per delega la maggioranza dei presenti all'assemblea, le relative delibere devono considerarsi *annullabili*, in quanto non vi è stata la possibilità di un concreto dibattito su argomenti relativamente ai quali l'amministratore potrebbe avere un interesse personale in contrasto con quello del condominio.

Quanto, infine, ai rapporti intercorrenti tra rappresentante e rappresentato, questi sono disciplinati dalle regole del [mandato](#), con la conseguenza che il solo delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (**Cass. 26-4-1994, n. 3952**).

**Presidente e segretario** - L'assemblea di condominio può nominare un presidente, un vicepresidente ed un segretario, che dirigano la riunione e vigilino sul suo regolare svolgimento. La funzione di presidente può essere svolta solo da un condòmino, mentre

quella di segretario può essere assunta anche da un terzo estraneo al condominio. Nulla disponendo la legge al riguardo, è pacifico che la mancata nomina del presidente e del segretario, o l'eventuale irregolarità relativa ad essa, non comporta alcuna forma di invalidità delle delibere assembleari (**Cass. 27-6-1987, n. 5709**).

**Verbale** - Vedi [Verbale di assemblea](#)

## **SOGGETTI AVENTI DIRITTO A PARTECIPARE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

Soggetto Disposizione normativa

Il proprietario\_Art. **1136**, 1° co. **c.c.**

Un proprietario pro quota (comunione) Art. **67 disp. att. c.c.**

Il nudo proprietario (per le delibere in materia Art. **67 disp. att. c.c.** di innovazioni o manutenzioni straordinarie)

L'usufruttuario (quando si delibera in materia di Art. **67 disp. att. c.c.** ordinaria manutenzione o godimento dei beni comuni)

Il conduttore (nel caso di delibere in merito alla Art. 10 L. 27-7-1978, n. 392 gestione del riscaldamento o del condizionamento d'aria)

## **POTERI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE NORMA**

Conferma amministratore e determinazione del Art. **1135 c.c.** suo compenso

Approvazione del preventivo delle spese e sua « ripartizione

Approvazione del rendiconto annuale e dell'impiego « del residuo attivo della gestione

Approvazione dei lavori per manutenzioni straordinarie « e dei relativi fondi speciali

Nomina amministratore e sua retribuzione Art. **1129 c.c.**

Conferimento di maggiori o minori attribuzioni Art. **1130** e **1131 c.c.** all'amministratore

Approvazione circa la ricostruzione totale o Art. **1138 c.c.** parziale dell'edificio

Approvazione e modifica del regolamento di Art. **1138 c.c.**  
condominio

## **RIMEDI IN CASO D'INERZIA DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

Rimedio generale per l'amministrazione della Art. **1105 c.c.**  
cosa comune nel caso in cui non si forma una  
maggioranza, è quello del ricorso all'Autorità  
giudiziaria

Lo stesso dicasi per quanto riguarda la Art. **1129 c.c.**  
nomina o la revoca dell'amministratore;  
ciascun condòmino può ricorrere all'A.G.

Per quanto attiene all'ordinaria gestione Art. **1133 c.c.**  
dei beni e dei servizi comuni, è ammesso  
ricorso all'A.G. contro i provvedimenti illegittimi  
dell'amministratore

Per le riparazioni urgenti, il singolo condòmino Art. **1134 c.c.**  
può provvedervi direttamente con diritto al rimborso  
nei confronti del condominio

Per le liti attivi o passive che eccedono le attribuzioni Art. **1131 c.c.**  
dell'amministratore, ciascun condòmino ha il diritto  
di difendere i propri interessi, in relazione alle cose  
comuni, agendo o resistendo in giudizio in loro difesa

Per le delibere in materia di opere di manutenzione Art. **1105 c.c.**  
straordinaria ma non urgente ed alla approvazione  
del preventivo della gestione, è sempre ammesso  
il ricorso all'A.G.

## **CASI DI DELIBERE ASSEMBLEARI NULLE**

- quelle prese fuori dall'assemblea;
- quelle prese per corrispondenza;
- quelle adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte;
- quelle prese da assemblee irregolarmente convocate e/o costituite;
- quelle aventi un oggetto impossibile od illecito;
- quelle che ledono la proprietà del singolo condomino.

## DELIBERE NULLE PER MANCANZA DELL'UNANIMITÀ

- delibere che, a modifica del regolamento condominiale, introducono clausole limitative del diritto del singolo ad usare la cosa comune al pari degli altri condòmini;
- quelle relative all'acquisto di un immobile;
- quelle relative alla vendita di un immobile comune;
- quelle attinenti innovazioni gravose e voluttuarie non suscettibili di proprietà separata;
- quelle introducenti innovazioni per alterazione del decoro architettonico;
- quelle stabilenti concessioni a terzi come la costituzione di diritti reali.
- quelle che nella ripartizione delle spese comuni non tengono conto dei criteri fissati dalla legge.

## Assicurazione del fabbricato

Il contratto di assicurazione del fabbricato «è atto rivolto a conservare la cosa comune e, pertanto, rientra fra i compiti dell'[amministratore](#), di cui all'art. 1130, 4° co., c.c., la stipulazione dello stesso, nonché la sua esecuzione» (COREA). Quanto alla necessità della preventiva autorizzazione dell'[assemblea condominiale](#) per la stipula del contratto da parte dell'amministratore, la giurisprudenza non è costante. Mentre, infatti, alcune decisioni propendono per la non necessità di tale autorizzazione (**Trib. Genova 22-4-1985, n. 713**), altre affermano che ciò è possibile solo ove si tratti di rinnovo del contratto con aumento del capitale assicurato e conseguente aumento del premio. Inoltre data la vasta scelta tra le tipologie contrattuali e tra le stesse compagnie assicuratrici, è stato affermato che è in ogni caso opportuno che l'amministratore sottoponga al vaglio dell'assemblea la stipula del contratto (SFORZA).

Le polizze assicurative offerte dal mercato sono di vario genere. In particolare vanno ricordate le due principali:

- la polizza «Globale Fabbricati», che assicura contro tutti i danni provocati dalle [parti comuni](#), nonché dagli impianti condominiali, ai proprietari, ai [condòmini](#) o ai terzi. In questa polizza-tipo il valore dell'immobile dichiarato dall'assicurato è unico e vale sia per la garanzia [incendio](#) che per la garanzia [responsabilità civile](#);
- la polizza «Incendio Casa», che assicura i danni provocati dal proprietario o dal conduttore a sé stesso o ai terzi.

## Autoclave

[vedi [Acqua potabile](#)]

## Autorimessa

[vedi [Parcheggi](#)]

## Autorizzazione edilizia

Provvedimento amministrativo, a carattere costitutivo, che la legge richiede, in casi specifici, per l'esecuzione di particolari interventi edilizi ed urbanistici sul territorio. L'autorizzazione edilizia, al pari della [concessione edificatoria](#), si ricollega alla funzione pubblica di controllo preventivo della conformità dell'opera da eseguire alle prescrizioni della legge e degli strumenti di pianificazione. Essa, però, si distingue dalla concessione essendo correlata ad interventi di minor rilievo urbanistico ed avendo carattere generalmente *gratuito*. Inoltre, l'esecuzione di lavori in assenza di autorizzazione edilizia o in difformità da essa, comporta l'applicazione di sanzioni amministrative più lievi di quelle previste dal regime concessorio e (a differenza di questo) non integra fattispecie penalmente rilevanti.

L'autorizzazione edilizia era inizialmente richiesta per l'esecuzione di numerose attività di [manutenzione straordinaria](#) e di [restauro e risanamento conservativo](#). Abrogata dal D.L. 30-1-1996 e successive reiterazioni tutte non convertite, è oggi affiancata per alcuni tipi di intervento dalla [denuncia di inizio di attività](#).

Attualmente, la legislazione statale sottrae al regime concessorio ed assoggetta a quello dell'autorizzazione edilizia *gratuita*:

- gli interventi di manutenzione straordinaria (art. **48**, **L. 457/78**);
- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero; le opere di demolizione; i reinterri e gli scavi non riguardanti la coltivazione di cave o torbiere (art. 7, L. 94/82);
- gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di [barriere architettoniche](#) negli edifici privati, consistenti in rampe o [ascensori](#) ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7, **L. 13/89**);
- gli interventi rivolti alla realizzazione di [parcheggi](#), da effettuare nei locali siti al pian terreno ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari art. **9**, **L. 122/89**);
- le opere comprese nei programmi di adeguamento degli scarichi degli insediamenti produttivi ai limiti prescritti dalla legge (art. **2**, **L. 650/79**);
- le opere e gli interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. **2**, **D.L. 801/81** conv. in L. 62/82).

## Avviso di convocazione

[vedi [Assemblea dei condòmini](#)]

## Azioni possessorie

[vedi [Manutenzione \(azione di\)](#); [Reintegrazione \(azione di\)](#)]

## B

### Balaustra

[vedi [Balconi](#)]

### Balconi

**Generalità** - I balconi ([figg. 7](#), [8](#), [9](#) e [10](#)) sono elementi accidentali e non portanti della

struttura del fabbricato, non costituiscono [parti comuni dell'edificio](#) e appartengono, perciò, ai proprietari delle unità immobiliari cui servono, costituendo di queste il naturale prolungamento.

Diverso è il caso in cui si tratti dei balconi di cui siano dotate le [scale](#) di un edificio condominiale, che essendo accessibili unicamente da queste ed avendo una funzione lucifera e di aerazione, costituiscono parte integrante ed organica dell'intero fabbricato e devono, pertanto, presumersi di proprietà comune.

Riguardo ai balconi intesi quali *oggetti di singoli appartamenti*, e quindi di proprietà esclusiva, va specificato che i *fregi ornamentali* e tutti gli *elementi decorativi* (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della *soletta*, i *frontalini* o i *pilastrini*) sono condominiali se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari cui i balconi stessi servono.

**Soletta** - Secondo parte della giurisprudenza, la presunzione assoluta di comunione (ex art. 1125 c.c.) del [solaio](#) divisorio di due piani di un edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi vale pure per la piattaforma o soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore, la quale, avendo gli stessi caratteri, per struttura e funzione, del solaio (separazione in senso orizzontale, sostegno, copertura), di cui costituisce il prolungamento, è attratta nel regime giuridico dello stesso (**Cass. 16-1-1987, n. 283**). Ne consegue che per tale piattaforma o soletta si configura un compossesso, esercitato dal proprietario del piano superiore anche e soprattutto in termini di calpestio ed estrinsecantesi, per l'altro proprietario, oltre che nella fruizione del *commodum* proveniente dalla copertura, nell'acquisizione di ogni ulteriore attingibile utilità, cui non ostino ragioni di statica ed estetica, sicché quest'ultimo può ancorare alla soletta le strutture di chiusura necessarie per la realizzazione, ad esempio, di una [veranda](#). Altre pronunce giurisprudenziali non hanno condiviso questa impostazione, affermando che la soletta del balcone appartiene esclusivamente al proprietario del piano cui accede (**Cass. 10-9-1986, n. 5541**).

**Trasformazione in veranda** - Tale trasformazione rientra nel diritto del singolo proprietario, fermo restando il divieto di arrecare pregiudizio al [decoro architettonico](#) dello stabile, e di ledere i diritti di altri [condòmini](#) (ad es., riduzione di luce ed aria a danno di altro condòmino). Qualora tali lesioni avessero a verificarsi, è nel diritto del condòmino danneggiato esercitare l'[azione di manutenzione](#) (art. 1170 c.c.) per la cessazione della turbativa.

Rientra, altresì, nel diritto di ciascun condòmino, con le stesse limitazioni appena esaminate, la facoltà di costruire un nuovo balcone in corrispondenza dell'appartamento di proprietà esclusiva, in appoggio al muro comune, con l'ulteriore limite consistente nell'obbligo di rispettare le distanze legali dalle porzioni laterali o superiori.

**Responsabilità per i danni causati dal distacco di parti del balcone** - Al riguardo bisogna operare una fondamentale distinzione. Occorre accertare, infatti, se il distacco interessi le parti del balcone di proprietà esclusiva o quei fregi ornamentali che, come detto, per la funzione decorativa che svolgono, vanno considerati di proprietà comune. Sarà onere di chi vi abbia interesse (il proprietario del balcone, da cui sono stati staccati i frammenti, convenuto in giudizio per il risarcimento), al fine di esimersi dalla [responsabilità](#), provare che il danno è stato causato dal distacco di elementi decorativi.

## **Ballatoio**

[vedi [Pianerottolo](#)]

## **Barbacane**



Si tratta di un manufatto in muratura realizzato ai lati di una parete, nella parte inferiore della stessa, al fine di rincarzarla e meglio sostenerla. Nelle fortificazioni militari, i barbacani venivano allocati ai lati dei bastioni o delle porte, generalmente per ostacolare l'avanzata delle macchine e dei soldati nemici. Negli edifici condominiali essi vengono normalmente costruiti ai lati del [portone d'ingresso](#) per contenere l'accesso dei veicoli di grosse dimensioni, i quali, proprio per la loro mole, potrebbero causare danni all'ingresso carraio. La loro costruzione non integra un'[innovazione](#) (Trib. Milano, 10-10-1988, n. 100).

## Barriere architettoniche

Per barriere architettoniche devono intendersi quegli ostacoli di ordine urbanistico ed edilizio che impediscono l'accesso o limitano la fruizione, da parte di minorati ed invalidi, di luoghi pubblici o aperti al pubblico, di luoghi di riunione pubblica, di servizi di trasporto, di alloggi.

Esse sono costituite essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (ad es. dislivelli, [scale](#)) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti. L'ordinamento ha dettato norme specifiche per l'eliminazione delle barriere architettoniche e la **L. 9-1-1989, n. 13** (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) ha sancito, per la redazione di tutti i progetti di costruzione e [ristrutturazione di edifici](#), l'obbligo di osservare specifiche prescrizioni tecniche rivolte a garantirne l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità da parte di soggetti portatori di handicap. Si prevede, peraltro, che le opere realizzate in edifici pubblici o privati, in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, fruibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, quando la difformità sia tale da pregiudicare irrimediabilmente le persone handicappate, siano dichiarate [inabitabili ed inagibili](#). Ne deriva anche la diretta responsabilità del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile tecnico e del collaudatore.

Le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche non sono generalmente soggette a [concessione edilizia](#) né ad [autorizzazione](#). L'autorizzazione ovvero, in alternativa, la [denuncia di inizio attività](#) è richiesta, tuttavia, nel caso in cui tali opere consistano in rampe o [ascensori esterni](#), ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Una nozione significativamente più ampia di barriere architettoniche si ricava dal **D.P.R. 24-7-1996, n. 503** (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici) che, all'art. 1, stabilisce che per barriere architettoniche devono intendersi:

- gli ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita, in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Per quanto attiene specificamente alla materia condominiale, l'art. 2, **L. 13/89** stabilisce, in deroga al 1° co. dell'art. 1120 c.c., che le deliberazioni assembleari che hanno per oggetto le [innovazioni](#) dirette ad eliminare le barriere architettoniche sono approvate con le [maggioranze](#) previste dall'art. 1136, 2° e 3° co., c.c. Nel caso in cui il [condominio](#) rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni volte alla eliminazione delle barriere architettoniche, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché

strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage. È escluso, d'altro canto, che detti soggetti possano installare direttamente un ascensore, salvo che, per le particolari caratteristiche dei luoghi, tale opera possa considerarsi una modificazione e non una vera e propria innovazione (SFORZA).

La giurisprudenza ha in più occasioni affermato che le disposizioni di cui all'art. 2 della L. 13/89 hanno valore generale, perché prescindono dalla concreta presenza di un disabile nell'edificio condominiale (**Trib. Milano 26-4-1993, n. 4466**). La *ratio* della norma, infatti, consiste non solo nella necessità di abbattere le barriere architettoniche in favore di chi abiti nell'edificio, ma anche nel consentire la libera visitabilità o fruizione dell'edificio stesso da parte di chiunque abbia modo di accedervi.

## **Bocche di lupo**

Per bocche di lupo devono intendersi «quei varchi di aria-luce nel muro perimetrale ovvero feritoie munite di griglie metalliche poste sul piano di calpestio del cortile» (TERZAGO). L'apertura di bocche di lupo per fornire aria e luce a scantinati di proprietà esclusiva deve ritenersi legittima ove non alteri la sicurezza dell'edificio o il suo decoro architettonico, e non renda talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

## **Bovindi**

[vedi Verande e bovindi]

## **Box**

[vedi Ascensore; Cancello; Condòmino; Giardino; Imposta comunale sugli immobili; Parcheggi; Recinzioni; Scale]

## **Buon vicinato (rapporti di)**

Il legislatore, al fine di risolvere preventivamente i conflitti che possono sorgere tra proprietari di fondi limitrofi, ha inteso porre limiti legali al diritto di proprietà, basati su presupposti di convenienza e sviluppo, all'insegna della reciprocità.

Tali limiti presentano alcune caratteristiche:

- sorgono automaticamente, insieme al diritto di proprietà cui accedono;
- sono imprescrittibili;
- sono reciproci e, dunque, senza corrispettivo;
- sono tutelabili con l'azione negatoria.

Nel complesso di norme che regolano i rapporti di buon vicinato si distinguono:

- norme in materia di distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi dei muri, fossi e siepi interposte tra i fondi (artt. 873-899 c.c.);
- norme in materia di luci e vedute (artt. 900-907 c.c.);
- norme in materia di stillicidio (art. 908 c.c.);
- norme in materia di acque private (artt. 909-921 c.c.).

## **C**

### **Caldaia**

[vedi [Acqua calda centralizzata](#); [Assicurazione del fabbricato](#); [Fondi di riserva](#); [Riscaldamento](#)]

## Canali di scarico

[vedi [Fognature, pozzi neri e fosse biologiche](#)]

## Cancello

**Generalità** - Le principali problematiche attengono all'uso, all'installazione, ed alla trasformazione del cancello.

Come avviene per qualsiasi altro bene di proprietà comune, anche per il cancello vale la regola secondo la quale ciascun [condòmino](#) può goderne in conformità della destinazione, purché gli altri condòmini possano fare altrettanto (DE PAOLA, LUCARINI MANNI). L'[assemblea di condominio](#) ha il potere di disciplinare e, se del caso, di ridurre l'uso del bene comune da parte dei condòmini, ma non può sopprimerlo *in toto*, ancorché per periodi di tempo limitati. In tal senso si è espressa la giurisprudenza (Cass. 28-8-1992, n. 1791), ritenendo [nulla](#), e pertanto impugnabile anche oltre il termine stabilito dall'art. **1137**, 3° co., **c.c.**, la delibera con la quale sia stata decisa l'assoluta chiusura del cancello di accesso al cortile in determinate ore del giorno. Sempre secondo il medesimo orientamento giurisprudenziale, una simile delibera sarebbe valida solo allorché si fossero muniti tutti i condòmini di una chiave di apertura. In quest'ultimo caso, infatti, si tratterebbe di una deliberazione attinente all'uso del bene comune, senza alcuna compressione del diritto di godimento da parte dei singoli.

**Installazione** - L'installazione di un cancello all'ingresso di un [cortile](#) comune al fine, ad esempio, di evitare l'ingresso di estranei non costituisce una turbativa all'esercizio del passaggio nel caso in cui siano state consegnate le chiavi a ciascuno dei condòmini e non siano modificate le precedenti modalità d'uso in maniera tale da menomare la facoltà d'uso da parte di taluno di essi. D'altro canto, non può ritenersi consentita l'installazione, da parte di un condòmino, per suo esclusivo vantaggio ed utilità, di un cancello nel viottolo comune. Ciò, infatti, costituirebbe una modificazione lesiva del pari diritto dei condòmini di usare la cosa comune, soprattutto nel caso in cui essi dovessero oltrepassare detto cancello per accedere a locali di proprietà esclusiva.

**Trasformazione** - La trasformazione del meccanismo di apertura da manuale ad elettrocomandato non costituisce una [innovazione](#) ma una semplice modificazione del bene comune, rispondendo meramente allo scopo di assicurare ai condòmini un [uso della cosa più intenso e proficuo](#), un più comodo godimento di essa ed una maggiore sicurezza dell'intero condominio, che può così evitare la mancata chiusura del cancello per dimenticanza o negligenza dei condòmini. Tale modificazione, inoltre, non comporta alcun mutamento di destinazione del bene e, dunque, le [maggioranze](#) necessarie per la sua deliberazione sono quelle previste dall'art. **1136**, 2° e 3° co., **c.c.**

## Canna fumaria

La canna fumaria ([fig. 11](#)) può essere sia di proprietà comune che di proprietà esclusiva, a seconda che essa sia [pertinente](#) dell'impianto di [riscaldamento](#) centralizzato o di quello di una singola unità abitativa (DE PAOLA, LUCARINI MANNI). Questa affermazione, peraltro, costituisce in giurisprudenza il punto di arrivo di una radicale inversione di tendenza. Negli anni Sessanta, infatti, si riteneva che la canna fumaria posta nella parete comune fosse in ogni caso di proprietà comune. Più di recente, invece, tale orientamento è mutato e si è affermato che una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro

comune, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere a uno solo dei [condòmini](#), se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione (**Cass. 29-8-1991, n. 9231**). Quanto poi alla possibilità, per il singolo condòmino, di installare nel [lastrico solare](#) di proprietà comune una canna fumaria destinata a servire esclusivamente l'appartamento di sua proprietà, va osservato che ciò costituisce un atto di utilizzazione particolare del bene comune che non ne compromette necessariamente la destinazione e che deve, pertanto, considerarsi legittimo laddove il manufatto occupi una parte del lastrico solare trascurabile, non menomando in tal caso la sua presenza la funzione di copertura e calpestio del lastrico stesso, o la possibilità di un suo utilizzo da parte degli altri condòmini (**Cass. 7-3-1992, n. 2774**). Quest'ultima soluzione, d'altro canto, non è pacifica. Secondo una differente impostazione, infatti, l'inserimento nel lastrico solare comune di una canna fumaria posta al servizio esclusivo dell'appartamento di un singolo condòmino configurerebbe un atto di utilizzazione della cosa comune non consentito ai sensi dell'art. **1102 c.c.**, in quanto comprometterebbe in ogni caso la funzione tipica del lastrico, quella, cioè, di copertura e calpestio (**Cass. 6-5-1987, n. 4201**). Questo diverso orientamento tuttavia mal si concilia con la più recente evoluzione giurisprudenziale, che si ispira a criteri volti a consentire un'*utilizzazione più intensa del bene comune* [vedi [Miglioramenti](#)] (SFORZA).

L'installazione di una canna fumaria nel muro perimetrale è generalmente ammessa, e si è altresì affermato che in tale caso le norme sulle distanze legali dalle parti esclusive o comuni possono subire deroghe, in relazione all'adeguamento delle singole unità abitative alle nuove esigenze della vita, fermi restando i limiti di cui all'art. **1102 c.c.** (SFORZA).

Invece la giurisprudenza ha negato la legittimità della installazione di una canna fumaria in quella parte della [facciata](#) compresa tra i [balconi](#) e le [finestre](#) di un edificio condominiale, in quanto essa andrebbe a ridurre le vedute laterali nonché a ledere il [decoro architettonico](#) dell'edificio stesso (**Trib. Milano 26-3-1992**).

Resta infine da considerare il caso in cui la canna fumaria sia collegata all'impianto di riscaldamento centralizzato e l'utilizzo di quest'ultimo cessi. In tal caso il comproprietario dei condòmini non viene meno, in primo luogo perché la canna fumaria va considerata come un manufatto autonomo, suscettibile di svariate utilizzazioni, ed in secondo luogo perché è riconducibile ai poteri del titolare di un diritto reale la facoltà di mettere o meno in attività un impianto (**Cass. 17-2-1995, n. 1719**).

## Cantina

[vedi anche [Scantinati e seminterrati](#)]

Per cantine devono intendersi gli ambienti interrati adibiti a magazzini o ripostigli destinati al servizio delle proprietà esclusive, di cui costituiscono una [pertinenza](#). Il [condòmino](#) che ne è proprietario può adibirle all'uso che reputa più opportuno, ma pur sempre come locali di deposito.

## Casellario postale

L'installazione del casellario postale e la manutenzione delle singole caselle non dà adito a particolari problemi. Il criterio generalmente adottato nei [condomini](#) consiste nel suddividere la spesa di installazione in parti uguali per il numero di unità immobiliari. Non può essere applicato, infatti, nessuno dei criteri di riparto previsti dall'art. **1123 c.c.**, poiché è normalmente impossibile determinare l'intensità dell'uso che i singoli condòmini fanno delle cassette postali, uso che, pertanto, benché discontinuo, deve presumersi omogeneo

ed indifferenziato. La spesa di riparazione e sostituzione di una singola casella o della sua serratura, invece, è interamente sopportata dal proprietario dell'unità abitativa cui la casella serve.

## Catasto

È un elenco generale di tutti i beni immobili, siano essi terreni o fabbricati, che ha lo scopo di determinare la consistenza e la rendita del bene mediante operazioni di descrizione, misurazione e stima.

Di tali beni viene realizzata quindi una rappresentazione grafica in mappe particellari.

Gli atti del catasto sono conservati dagli Uffici Tecnici Erariali, che dipendono dal Ministero delle Finanze.

Il catasto è attualmente suddiviso in:

— *nuovo catasto edilizio urbano* (N.C.E.U.), in cui sono censiti i singoli fabbricati urbani e le loro aree pertinenziali;

— *nuovo catasto terreni* (N.C.T.), in cui sono censiti i terreni ed i fabbricati rurali.

Ciascun immobile viene inserito in tavole, mappe e registri catastali attraverso una serie di operazioni che possono raggrupparsi in due fasi:

— *formazione e impianto* del catasto, attraverso attività di misurazione ed estimo;

— *conservazione e aggiornamento* dei dati catastali raccolti.

L'organizzazione del catasto consente di evidenziare le mutazioni nella consistenza dei beni immobili iscritti, nonché i cambiamenti relativi alla titolarità dei diritti reali sopra gli stessi.

Qualora, infatti, vengano posti in essere atti civili, giudiziali o amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto, i soggetti tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti **volture catastali**. Lo stesso obbligo incombe ai soggetti tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

La voltura consiste nel trasferimento dei beni dalla partita del vecchio titolare a quella del nuovo e la cronologia delle volture consente il rilascio di certificati storici catastali che, pur non provando la proprietà degli immobili, sono tuttavia assai utili come base per una ricerca relativa alla stessa.

Il sistema catastale ha altresì finalità fiscali, in quanto il classamento e le categorie catastali degli immobili costituiscono parametro di riferimento per la determinazione dei redditi fondiari (reddito dominicale ed agrario dei terreni e redditi dei fabbricati).

Gli atti catastali sono raggruppati per Comuni censuari, che coincidono in genere con i Comuni amministrativi.

Le unità fondamentali per la rilevazione sono l'unità immobiliare urbana, per il catasto edilizio, e la **particella catastale** per quello dei terreni.

Peraltro alcuni interventi di rilievo sono contenuti nell'art. 3, **L. 549/95** che introduce nuovi principi procedurali e organizzativi e rivaluta sostanzialmente le funzioni e le competenze dei Comuni in materia di catasto edilizio.

Ai Comuni, infatti, è affidata l'esclusiva competenza di definire, nel proprio ambito territoriale, delle microzone censuarie omogenee sotto il profilo storico, urbanistico, infrastrutturale etc.

Nei procedimenti di formazione delle tariffe d'estimo distinte per ciascuna microzona subcomunale è prevista la convocazione dei Comuni, mentre viene riformulata la composizione delle commissioni censuarie provinciali cui è demandata la fissazione delle tariffe in caso di contrasto con l'amministrazione finanziaria ed in cui devono trovare ampia rappresentanza gli organi regionali, provinciali e comunali.

Attivando, se del caso, opportune sinergie con altre istituzioni e banche dati, infine, i Comuni dovranno procedere all'individuazione dei fabbricati non dichiarati o

irregolarmente censiti onde portare a compimento l'aggiornamento del catasto ed eliminare, anche attraverso convenzioni con «enti pubblici di natura associativa», l'arretrato storico relativo a denunce, variazioni e volture.

## Catenelle

[vedi [Recinzioni](#)]

## Cavedio

[vedi [Cortile](#)]

## Chiostrine

Sono [cortili](#) interni destinati a fornire aria e luce ai piani superiori dell'edificio. Nel caso in cui siano attribuite, in proprietà esclusiva, ai [condòmini](#) degli stessi piani superiori, esse vengono a rappresentare dei beni giuridici diversi dai [muri maestri](#) interni che le delimitano. Questi ultimi, infatti, svolgendo una funzione di sostegno dell'intero fabbricato, devono considerarsi, strutturalmente e funzionalmente, come parti essenziali per la stessa esistenza dell'immobile e, salvo titolo contrario, appartengono, in proprietà comune, a tutti i condòmini.

Conseguentemente le [spese di conservazione](#) e [manutenzione](#) dei muri maestri interni di delimitazione delle chiostrine devono essere sopportate da tutti i partecipanti al [condominio](#), compresi i proprietari dei negozi situati a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine (**Cass. 19-11-1993, n. 11435**).

## Citofono

L'installazione di un impianto citofonico ([fig. 12](#)) non può considerarsi [innovazione](#) da approvarsi con le maggioranze prescritte dall'art. **1120 c.c.**, ma una pura e semplice [miglioria](#) di un impianto comune (LOVATI, MONEGAT). L'installazione del citofono, infatti, per giurisprudenza consolidata, configura un uso legittimo della cosa comune e non comporta alcun sostanziale mutamento alla struttura ed alla destinazione dell'immobile (Cass. 4-5-1982, n. 279). Secondo altra opinione, tuttavia, costituisce una innovazione l'installazione dell'impianto di citofono e apriortone in un edificio che prima ne era totalmente sprovvisto (TAMBORRINO).

Non è considerata innovazione, questa volta secondo unanime opinione, la trasformazione del citofono in *videocitofono* ([fig. 12](#)) o l'applicazione di cellule fotoelettriche ai [cancelli](#) dei [passi carrai](#), in quanto tali opere «non comportano un'alterazione sostanziale o funzionale della cosa comune (i cancelli preesistenti o l'impianto di citofono già installato nell'edificio), ma tendono semplicemente a renderne più agevole l'utilizzazione e pertanto la delibera di approvazione potrà essere assunta a maggioranza» (LOVATI, MONEGAT).

Quanto, infine al diritto di ciascun [condòmino](#) di installare un citofono nell'edificio condominiale al fine di favorire, ad esempio, la propria attività professionale la giurisprudenza è orientata in senso favorevole, a condizione che non si arrechi pregiudizio alla sicurezza degli altri condòmini (**Trib. Milano 21-11-1991, n. 9565**)

## Clausola compromissoria

Spesso nei [regolamenti di condominio](#) di natura contrattuale sono inserite le c.d. «clausole compromissorie», con le quali si prevede, per il caso di [liti fra condòmini](#), il

ricorso ad un *arbitro* (o a un *collegio arbitrale*) invece che al giudice ordinario. Ciò al fine di evitare ai **condòmini** la «lungaggine ormai siderale dei giudizi civili e [la] onerosità dei procedimenti giudiziari» (TAMBORRINO).

Si discute circa la validità di tali clausole, in particolare in relazione al disposto di cui all'art. **1137**, 2° co., **c.c.**, ai sensi del quale «contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condòmino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria». I dubbi circa la validità delle clausole compromissorie riguardo alla composizione di liti aventi ad oggetto le **deliberazioni assembleari** nascono dall'*inderogabilità* dell'art. **1137 c.c.** (sancita dall'ult. co. del successivo art. **1138**) che parla espressamente di «ricorso all'autorità giudiziaria», il che sembrerebbe escludere ogni altra forma di composizione delle controversie. La giurisprudenza ha tuttavia affermato che l'art. **1137**, 2° co., **c.c.**, nel riconoscere ad ogni condòmino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea di condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie. Di conseguenza si è ritenuta valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate da **nullità o annullabilità**, senza che rilevi, in contrario, l'impossibilità per gli arbitri stessi di sospendere l'esecuzione della delibera impugnata, essendo la sospensione sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. **700 c.p.c.**, né l'eventuale prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia è superabile con ricorso al Presidente del Tribunale ex art. **810**, 2° co., **c.p.c.** (**Cass. 5-6-1984, n. 3406**). Qualora la clausola compromissoria non sia prevista dal regolamento di condominio, è possibile comunque porla in essere successivamente, con patto approvato da tutti i condòmini, che può anche consistere nella sottoscrizione del **verbale assembleare** che contenga la clausola.

In presenza di una clausola compromissoria, deve dichiararsi improponibile qualsiasi domanda formulata davanti alla magistratura ordinaria (Trib. Milano 10-6-1991). Se, invece, il regolamento preveda esclusivamente l'obbligo di esperire, prima della fase giudiziale, un tentativo di amichevole composizione, non può configurarsi una clausola compromissoria, con la conseguenza che non sussiste alcuna preclusione al ricorso all'azione giudiziaria (**Trib. Milano 1-6-1987, n. 4956**)

## Colonna d'aria

La colonna d'aria sovrastante l'ultimo piano dell'edificio condominiale, intesa quale proiezione verso l'alto dell'area sottostante, *appartiene in proprietà a tutti i condòmini*, in quanto comproprietari del suolo su cui sorge l'edificio (**Cass. 27-12-1975, n. 4233**). Va tuttavia precisato che la comproprietà della colonna d'aria così intesa non va confusa con il diritto di **sopraelevazione**, il quale, ai sensi dell'art. **1127 c.c.**, spetta al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o al proprietario esclusivo del lastrico solare. La colonna d'aria «costituisce bene autonomo, distinto dal **lastrico solare**, e, da solo, può costituire oggetto di attività dispositiva e cioè non solo di proprietà e possesso, ma anche di distinto *negozio*» (TERZAGO).

Colonna d'aria è anche quella sovrastante il **cortile** condominiale. Avendo quest'ultimo, quale funzione fondamentale, quella di fornire aria e luce agli appartamenti che vi si affacciano, i singoli **condòmini** non possono occupare la colonna d'aria con manufatti che limitino tale funzione in danno di altri appartamenti, o che non garantiscano l'affaccio e la veduta a piombo da parte dei proprietari dei piani superiori.

## Colonne di scarico

[vedi [Divisione di proprietà esclusiva](#); [Locali immondezzi e colonne di scarico](#)]

## Comignolo

[vedi [Tetto](#)]

## Compromesso

[vedi [Clausola compromissoria](#)]

## Comunione

L'art. 1139 c.c. opera un rinvio alle norme sulla comunione in generale per quanto non espressamente previsto dal corpo di norme che disciplina specificamente il [condominio negli edifici](#). Secondo parte della dottrina tale rinvio riguarderebbe esclusivamente le norme della comunione relative all'organizzazione interna del gruppo, in quanto solo i rapporti tra i [condòmini](#) sarebbero assimilabili a quelli tra i partecipanti alla comunione. A tale impostazione, tuttavia, altra dottrina ha obiettato che comunione e condominio presentano il medesimo nucleo, e cioè l'esistenza di [opere e cose in comune](#), il che consentirebbe di applicare al condominio tutte le norme sulla comunione, nei limiti, ovviamente, della compatibilità.

Entrando più nello specifico, si possono ritenere applicabili al condominio le seguenti norme (DE GRANDI):

- art. 1102, 1° co., c.c., in base al quale ciascun partecipante può [servirsi della cosa comune](#), purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto;
- art. 1104, 1° co., c.c., che stabilisce che ciascun partecipante deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune;
- art. 1105, 1°, 3° e 4° co., c.c., sul diritto dei partecipanti di contribuire all'amministrazione della cosa comune;
- art. 1106, 2° co., c.c., sulla nomina dell'[amministratore](#);
- art. 1107 c.c., sull'impugnazione del [regolamento](#);
- art. 1108, 3° e 4° co., c.c., in tema di maggioranze per la costituzione di diritti reali sulla cosa comune;
- art. 1109, 1° co., c.c., sull'*impugnazione delle deliberazioni* [vedi [Assemblea dei condòmini](#); [Nullità e annullabilità delle deliberazioni assembleari](#)];
- art. 1110 c.c., sul rimborso delle spese anticipate da un condòmino nel [piccolo condominio](#).

## Concessione edilizia

È un atto amministrativo con cui l'autorità comunale, nell'esercizio del controllo demandato dalla legge su tutte le attività che comportino la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, consente lo svolgimento di tali attività, entro i limiti fissati dalla legge medesima ed in conformità degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti. Originariamente di competenza del Sindaco, in seguito alla L. 127/97, il potere di rilasciare autorizzazioni e concessioni edilizie è ora attribuito ai dirigenti comunali.

La concessione edilizia è stata introdotta nel nostro ordinamento dall'art. 1, L. 10/77 (c.d. legge Bucalossi) ed ha sostituito la licenza edilizia prevista dall'art. 31, L. 1150/42 (legge



urbanistica).

La dottrina prevalente riconosce alla concessione edilizia il carattere di atto dovuto allorché l'opera per la quale è richiesta risulti non in contrasto con quanto previsto dalla legge, dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio.

Sono soggetti a concessione: le nuove costruzioni, i lavori di ampliamento e le opere di urbanizzazione; le opere, gli impianti e le attrezzature di interesse generale; le opere che privati o enti pubblici (diversi dallo Stato) intendono realizzare su beni demaniali e su tutti gli immobili di proprietà dello Stato sui quali altri soggetti vantino un diritto di godimento; altre attività che comportano modificazioni del territorio diverse da quelle edilizie (costruzioni di strade, attivazione di discariche di rifiuti e simili). Altre opere di minor impatto urbanistico ed ambientale sono sottratte al regime concessorio ed assoggettate a quello dell'autorizzazione gratuita e della **denuncia di inizio attività**.

La concessione edilizia è normalmente onerosa e si correla al pagamento di un contributo concessorio.

Nell'atto di concessione devono essere fissati il termine di inizio dei lavori (non superiore ad un anno) e quello di ultimazione degli stessi, entro il quale l'opera deve essere **abitabile** o agibile.

La concessione edilizia ha natura reale e può essere pertanto trasferita insieme con l'area alla quale inerisce, occorrendo allo scopo un semplice provvedimento di **voltura**.

Essa può essere annullata per vizi di legittimità, ma non è revocabile.

La procedura di rilascio della concessione edilizia è regolata dalla L. 493/93 (come modificata dalla L. 662/96) e dai regolamenti edilizi.

In particolare, al momento della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ex L. 241/90.

Quest'ultimo svolge l'istruttoria entro 60 gg. dalla presentazione della domanda di concessione e redige una relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e con la propria valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni vigenti. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il responsabile formula una proposta motivata all'autorità competente ad emanare il provvedimento finale, che deve provvedere entro i successivi 15 giorni.

L'art. 9 della L. 10/97 prevede talune ipotesi di *concessione gratuita*, stabilendo una serie di esenzioni dalla corresponsione del contributo concessorio, avuto riguardo allo scopo dell'attività consentita o al carattere dell'opera (ad es. opere da realizzare in zone agricole).

## **Condominio**

Quella del condominio negli edifici è la figura più importante, ed anche la più complessa, di **comunione**. La singolarità di questa figura sta nella coesistenza di proprietà solitarie situate su piani orizzontali (generalmente sovrapposti) e di parti comuni indivise, di guisa che ciascun partecipante alla comunione ha la proprietà esclusiva di uno o più piani (o porzioni di piano) e un diritto di comproprietà sulle parti comuni. Queste ultime sono individuate dall'art. **1117 c.c.**, anche se con elencazione non tassativa (il **suolo su cui sorge l'edificio**, le **fondazioni**, i **muri maestri**, il **tetto**, il **cortile**, le **scale** e così via).

La comproprietà delle parti comuni dell'edificio è strumentale al godimento delle proprietà solitarie, sì che la destinazione delle prime al servizio delle seconde deve considerarsi necessaria e stabile. Conseguenze del predetto vincolo di destinazione funzionale sono la normale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio, salvo che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso delle stesse a ciascun **condòmino** (art. **1119 c.c.**), e l'impossibilità di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro **conservazione** attraverso la rinuncia al diritto di comproprietà (art. **1118**, 2° co., **c.c.**).

Possiamo affermare, perciò, che la quota di comproprietà spettante a ciascun condòmino sulle parti comuni costituisce un accessorio inseparabile della proprietà esclusiva sulla porzione di piano, al cui [valore millesimale](#) è commisurata, salvo che il titolo disponga diversamente.

Naturalmente questa necessaria e stabile coesistenza tra proprietà esclusive e parti comuni indivise non impedisce ai condòmini di godere e di disporre delle rispettive proprietà solitarie in modo pieno ed esclusivo. Gli unici due limiti che essi incontrano nell'esercizio di tali prerogative sono rappresentati rispettivamente dall'obbligo di non invadere le sfere private degli altri partecipanti, secondo le regole generali sui [rapporti di vicinato](#) (in quanto compatibili con la disciplina dei rapporti condominiali) e dal divieto di eseguire nel piano o porzione di piano di proprietà esclusiva opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio (art. **1122 c.c.**).

Il condominio viene così a configurarsi come una struttura complessa nella quale coesistono beni soggetti ad un regime giuridico differenziato e in cui l'interesse collettivo tende a prevalere sugli interessi individuali dei condòmini. Le regole tipiche della proprietà individuale (insistente sulle porzioni di piano di cui i singoli sono titolari) convivono, infatti, con quelle proprie della comunione (che ha ad oggetto parti di cui l'intera collettività condominiale usufruisce), dando vita a reciproche interferenze.

Quando il numero dei condòmini è superiore a dieci è obbligatoria la formazione di un [regolamento di condominio](#), il quale contenga le norme relative all'uso delle cose comuni e (eventualmente anche) alla ripartizione delle spese fra i condòmini, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascuno di essi, nonché le norme per la tutela del [decoro dell'edificio](#) e quelle concernenti l'amministrazione (art. **1138**, 1° co., **c.c.**).

La soluzione dei problemi di interesse comune è demandata all'[assemblea dei condòmini](#) che è l'organo deliberativo del condominio. L'assemblea può adottare qualsiasi provvedimento, anche non previsto dalla legge e dal regolamento, purché oggetto della delibera non sia una questione che riguardi le proprietà esclusive. Essa deve nominare un [amministratore](#) se i condòmini sono più di quattro (art. **1129 c.c.**).

Resta da dire soltanto come nasce il condominio. I modi in cui esso può costituirsi sono molteplici, ma il caso più ricorrente è quello in cui l'originario unico proprietario o il costruttore del fabbricato trasferisca con successivi atti di alienazione le proprietà delle singole unità immobiliari che compongono l'immobile, convertendo l'intera proprietà in una pluralità di proprietà esclusive e di parti comuni indivise.

## **Condominio complesso**

[vedi [Supercondominio](#)]

## **Condominio minimo**

[vedi [Piccolo condominio](#)]

## **Condominio parziale**

In un edificio condominiale può talora accadere che alcune parti dell'edificio medesimo appartengano in comproprietà ad alcuni solo dei [condòmini](#), «in funzione della relazione di accessorietà che connette le parti comuni alle proprietà individuali al cui servizio sono poste» (SFORZA).

La giurisprudenza ha a tal proposito precisato che i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per

l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. **1123**, 3° co., **c.c.**, che le cose, i servizi e gli impianti non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Ne consegue che dalle situazioni di c.d. «condominio parziale» derivano implicazioni inerenti alla gestione e all'imputazione delle spese. In particolare, non sussiste il diritto di partecipare all'**assemblea** relativamente alle cose, ai servizi e agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto [vedi **Parti comuni dell'edificio**; **Quorum**] (**Cass. 27-9-1994, n. 7885**). Le spese, nel caso in esame, sono a carico dei soli condòmini beneficiari del bene o del servizio, ed ai quali appartiene la contitolarità del bene (SFORZA). Per la ripartizione delle spese all'interno del gruppo dei condòmini così individuato, si farà ricorso ai criteri di cui all'art. **1123**, 1° e 2° co., **c.c.**

## Condòmino

**Generalità** - Il condòmino (o partecipante al **condominio**) è il proprietario di una porzione immobiliare sita in un edificio in condominio. Il diritto di proprietà deve risultare da un titolo (contratto di acquisto, donazione etc.) che deve essere regolarmente registrato e trascritto, sì da poter essere opposto ai terzi. La dottrina (TERZAGO) ha precisato che al fine della qualificazione di un soggetto quale condòmino «non rileva tanto l'esistenza di un atto pubblico di trasferimento della proprietà frazionata di una parte dell'edificio condominiale — questione che può riguardare, se mai, il problema dell'opponibilità della qualità di condòmino nei confronti dei terzi — quanto l'esistenza di un *negozio* effettivamente traslativo di tale diritto, anche se concluso per mezzo di semplice scrittura privata». La qualità di condòmino è rivestita anche dall'originario proprietario dell'immobile, qualora egli, successivamente al frazionamento dell'edificio ed alla vendita delle unità immobiliari, si sia riservato la proprietà di porzioni dell'edificio stesso.

Va altresì sottolineato che condòmino è non solo colui il quale sia proprietario di una o più unità immobiliari, ma anche, ad esempio, il proprietario del solo **lastrico solare** o del **cortile** (**Cass. 21-5-1960, n. 1300**), o anche di un *box*, di una **cantina** o di una **soffitta** (TAMBORRINO).

Non possono, invece, considerarsi condòmini il mero possessore dell'unità immobiliare, l'**usufruttuario** o l'inquilino, né tantomeno chi si comporti come condòmino, ma non possa vantare alcun titolo di proprietà (c.d. *condòmino apparente*). A proposito del condòmino apparente, va tuttavia sottolineato che egli risponde dell'affidamento ingenerato nell'**amministratore** senza che possa invocare, a proprio favore, la difformità tra la situazione di fatto e quella di diritto: così, ad esempio, egli non può opporsi all'ingiunzione di pagamento notificatagli dal condominio perché, in base ai principi generali in materia di responsabilità, colui il quale abbia tenuto un comportamento tale da dare causa ad una situazione di apparenza giuridica è assoggettato, nei confronti di chi senza colpa abbia fatto ragionevole affidamento sulla stessa, alle conseguenze che ne derivano.

**Diritti del condòmino** - Alla qualità di condòmino sono connessi dei diritti e dei doveri. In particolare, il condòmino ha il diritto di:

— **convocare l'assemblea**. Ai sensi dell'art. **66, disp. att. c.c.**, infatti, l'assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio [vedi **Tabelle millesimali**]. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione. Qualora il condominio sia privo di amministratore, l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino;

- **disporre e godere della cosa comune**. L'art. **1102 c.c.**, applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. **1139 c.c.**, stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine egli può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa;
  - *essere avvisato della convocazione dell'assemblea di condominio*. In base al disposto di cui all'art. **1136**, 6° co., **c.c.**, l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione. L'art. **66**, ult. co., **disp. att. c.c.**, specifica che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condòmini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza;
  - *essere rappresentato alle assemblee di condominio*. Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante (art. **67**, **disp. att. c.c.**);
  - *ottenere rimborsi per le spese urgenti*. Il condòmino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (art. **1134 c.c.**). Il condòmino non ha l'obbligo, ma solo la facoltà di provvedere alle riparazioni urgenti anticipandone le spese. Il credito che egli matura nei confronti degli altri condòmini per il recupero delle spese legittimamente anticipate costituisce un credito di valuta e, in quanto tale, può dar luogo, in caso di mora, soltanto ad una pretesa risarcitoria che, ai sensi dell'art. **1224 c.c.**, si esaurisce nella misura degli interessi legali sulla somma dovuta, salva la prova del maggior danno;
  - *rappresentare il condominio* [vedi **Controversie**]. L'art. **1131 c.c.**, il quale attribuisce all'amministratore la rappresentanza del condominio, non ha carattere esclusivo, e dunque l'assemblea può conferire la rappresentanza processuale del condominio anche ad un singolo condòmino (LOVATI, MONEGAT);
  - *richiedere l'apertura di un **conto corrente intestato al condominio***. La richiesta può essere formulata da ciascun condòmino. Al riguardo è stato precisato che «poiché l'apertura del conto corrente intestato al condominio è un diritto di ciascun condòmino, l'eventuale decisione contraria dell'assemblea può essere impugnata per violazione dello stesso [diritto]» (LOVATI, MONEGAT);
  - **costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio**. Tale diritto è riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, salvo che risulti altrimenti dal titolo (art. **1127 c.c.**). La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del **lastrico solare**. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono, se lede l'**aspetto architettonico dell'edificio** ovvero se diminuisce l'aria o la luce dei piani sottostanti.
- Doveri del condòmino** - Gli obblighi fondamentali del condòmino sono i seguenti:
- *contribuire alle spese*. Ciascun condòmino contribuisce alle **spese necessarie per la conservazione** e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le **innovazioni** deliberate dalla maggioranza in proporzione al valore della sua proprietà, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne (art. **1123 c.c.**). Il condòmino non può, rinunciando al proprio diritto sui beni comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione (art. **1118 c.c.**);
  - *rispettare la destinazione del bene comune*. Ciascun condòmino, nell'usare della cosa comune, non può alterarne la destinazione né impedire agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il proprio diritto (art. **1102 c.c.**);
  - *rispettare il decoro architettonico dell'edificio*. Il condòmino non può compiere, neanche nella sua porzione di proprietà esclusiva, opere che ledano il decoro architettonico dell'edificio;
  - *rispettare il **regolamento di condominio***. Il regolamento condominiale, infatti, è

l'insieme delle regole che disciplinano la vita interna del condominio, di cui costituisce la *lex interna*.

### **Condòmino apparente**

È colui che, pur non essendo proprietario dell'immobile nel quale abita, si comporta, di fatto, come tale (ad esempio, partecipando alle riunioni di condominio). Detta situazione si verifica, assai più spesso di quanto si possa immaginare, ogni qualvolta, ad esempio, un condòmino aliena il proprio appartamento ovvero lo dona ai propri figli e vi continua ad abitare (conservandone il possesso) senza nulla comunicare all'amministratore.

Il condòmino apparente è tenuto al pagamento degli oneri condominiali senza che possa invocare, per sottrarsi all'obbligo di contribuzione, la difformità tra la situazione di fatto e quella di diritto. Ciò risponde alla generale esigenza di tutela dell'affidamento, per cui chi si comporta in maniera tale da ingenerare nei terzi di buona fede una situazione di apparenza giuridica è assoggettato a tutti gli obblighi e a tutte le conseguenze che da tale situazione derivano (*contra* Cass. 8-7-1998, n. 6653) [Vedi anche [Condòmino; Pagamento delle spese condominiali](#)].

### **Condutture e tubazioni**

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., gli impianti per l'*acqua* [vedi [Acqua calda centralizzata; Acqua potabile](#)], per il **gas** e per l'**energia elettrica** sono oggetto di proprietà comune fino al loro punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli **condòmini**. Al fine tuttavia di stabilire la proprietà delle condutture e delle tubazioni che si diramano attraverso l'edificio, più che alla collocazione fisica delle stesse bisogna aver riguardo alla funzione che esse svolgono ed al servizio che esse forniscono. Così, se la parte diramata svolge una funzione comune o assolve ad un servizio dal quale traggono beneficio più unità abitative, anche se essa è situata in una porzione dell'edificio di proprietà esclusiva, sarà attratta nel regime della proprietà comune (SFORZA). Tale impostazione concreta è una inversione di tendenza rispetto alla giurisprudenza meno recente, secondo la quale la parte dell'impianto collocata nella proprietà esclusiva segue sempre il regime giuridico di quest'ultima, anche se svolge una funzione comune (Cass. 17-5-1960, n. 1216). La determinazione del regime di proprietà rileva, tra l'altro, al fine di stabilire la **responsabilità** verso i terzi per i *danni* causati da vizi o rotture degli impianti.

Per quanto riguarda, in particolare, le parti di proprietà esclusiva, va detto che tale titolo non è presupposto sufficiente affinché il singolo condòmino possa effettuare trasformazioni o modificazioni delle stesse, dovendosi valutare se ciò possa tradursi in un pregiudizio per gli altri condòmini. Questo principio opera anche allorché le modificazioni riguardino tubazioni o condutture comuni, rispetto alle quali deve essere mantenuta inalterata la destinazione, nonché la possibilità di analogo godimento da parte degli altri condòmini (App. Napoli 21-5-1986).

Costituisce, infine, uso legittimo della cosa comune l'utilizzazione dei muri comuni da parte del singolo condòmino per installarvi tubature per lo scarico di acque o per il passaggio del gas (**Trib. Trani 19-1-1991, n. 104**).

### **Conservatorie dei registri immobiliari**

Si tratta di pubblici uffici la cui funzione è quella di rendere pubblici e, quindi, opponibili a chiunque gli atti coi quali si costituiscono, si regolano o si estinguono diritti relativi a beni immobili. Presso le conservatorie, in particolare, vengono eseguite le seguenti operazioni:  
— *trascrizione* degli atti di trasferimento della proprietà o di altri diritti reali e degli atti

impositivi di limitazioni all'altrui proprietà;

— *iscrizione* degli atti coi quali si costituiscono ipoteche;

— *annotazione* delle variazioni relative alle ipoteche.

Generalmente le vicende relative ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari vengono registrate con criterio soggettivo, in virtù del quale tutti gli atti coi quali si costituiscono, modificano o estinguono diritti reali su beni immobili vengono trascritti a favore degli acquirenti e contro gli alienanti, in maniera tale che dal registro risultino i successivi trasferimenti dell'immobile, sì che dall'ultimo trasferimento si possa risalire, attraverso i dati anagrafici dei successivi proprietari, ai trasferimenti precedenti.

Naturalmente è necessario che vi sia una *continuità delle trascrizioni*. Il codice civile, al riguardo, prevede che si renda pubblico ogni atto o provvedimento che produca, in relazione ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari, effetti costitutivi, modificativi o estintivi, e che le trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto (artt. **2645, 2650 c.c.**).

Le conservatorie sono istituite nei capoluoghi di provincia o nelle località ove hanno sede i tribunali. A capo di ogni conservatoria è preposto un conservatore, il quale dipende funzionalmente dal Ministero delle finanze, nonché dal Ministero di grazia e giustizia per le funzioni svolte in base alle norme del codice civile.

## Consiglio di condominio

Nelle norme del codice civile dedicate al [condominio negli edifici](#) non vi è riferimento alcuno al consiglio di condominio. È tuttavia possibile la previsione di tale organo a livello [regolamentare](#).

Esso viene eletto dall'[assemblea](#) e può essere composto da [condòmini](#) o, in assenza di uno specifico divieto posto dal regolamento, anche da soggetti esterni al condominio.

Nel silenzio della legge, anche la determinazione del numero di consiglieri è rimessa alle norme del regolamento. Può soltanto dirsi che è consigliabile prevedere un numero dispari, onde evitare problemi per le deliberazioni assunte a maggioranza. La dottrina ha tuttavia sottolineato che tutte «le decisioni dovrebbero essere unanimi se, nel regolamento o nella delibera assembleare, non è indicato espressamente che vanno prese a maggioranza» (TAMBORRINO).

Le *funzioni* dell'organo in esame sono stabilite dal regolamento di condominio, anche se può dirsi, in via generale, che il suo compito fondamentale è quello di assistere e controllare l'[amministratore](#) nell'espletamento del suo mandato.

Se il regolamento di condominio prevede quale compito del consiglio una generica attività di assistenza all'attività dell'amministratore, quest'ultimo dovrà convocarlo per ogni decisione da assumere, pur se di ordinaria amministrazione. Se, invece, la funzione del consiglio è essenzialmente di controllo, il consiglio stesso dovrà essere convocato dall'amministratore per la verifica dei conti e della cassa e per ottenere il visto del [rendiconto](#) prima di presentare quest'ultimo all'assemblea. Se, infine, al consiglio di condominio è affidato un compito specifico e particolare, come ad esempio assistere l'amministratore nella stipulazione di un contratto, si deve provvedere alla sua convocazione prima di prendere qualsiasi decisione relativa a quell'argomento (TAMBORRINO).

## Consolidamento

[vedi [Opere di consolidamento dell'edificio](#)]

## Contatore

[vedi [Acqua calda centralizzata](#); [Acqua potabile](#); [Ascensore](#); [Illuminazione, energia elettrica e forza motrice](#)]

## Conto corrente condominiale

I versamenti effettuati dai [condòmini](#) e l'eventuale [fondo di riserva](#) possono essere fatti affluire dall'[amministratore](#) su un conto corrente. Può accadere che chi amministra più di un condominio utilizzi un unico conto corrente nel quale confluiscono indistintamente le quote di tutti i condòmini amministrati. Tale comportamento configura una grave irregolarità di gestione, che può comportare di per sé stessa la *revoca* dell'amministratore (Trib. Milano 8-9-1991, n. 6566). Ugualmente illegittimo è il comportamento dell'amministratore che, facendo affluire i versamenti delle quote condominiali sul suo conto personale e non su un conto del condominio, generi una confusione del suo patrimonio con quello condominiale, rendendo impossibile, in tal modo, ogni controllo della gestione da parte dei condòmini (**Trib. Milano, 29-9-1993**).

Perciò, al fine di una corretta gestione condominiale, l'amministratore deve aprire un conto corrente separato per ciascun condominio, intestandolo allo stesso condominio nella persona dell'amministratore: ciò permetterà al condominio di non chiudere il conto nel caso di sostituzione dell'amministratore (basterà, infatti, presentare la delibera assembleare con la quale è stato eletto il nuovo amministratore per sostituire il nome dell'amministratore uscente con quello di chi subentra nella gestione del conto) (**TAMBORRINO**).

Quanto, poi, al potere di controllo della gestione condominiale da parte dei condòmini effettuata mediante l'esibizione di documenti concernenti il conto corrente, la Cassazione ha specificato che il potere del singolo condòmino di controllare la gestione condominiale, attraverso l'esame della documentazione ad essa inerente, viene di regola esercitato in sede assembleare in occasione dell'annuale approvazione del bilancio. All'infuori di questa sede, ha affermato la Suprema Corte, il diritto di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili, compresi quelli riguardanti il conto corrente del condominio, può essere riconosciuto solo ove si deduca e dimostri uno specifico interesse al riguardo (**Cass. 5-4-1984, n. 2220**).

## Controversie

Nelle controversie tra il condominio ed un condòmino, ai fini della *ripartizione delle spese* di giudizio, la posizione del condominio deve essere tenuta distinta da quella del condòmino, dovendo ciascuno sostenere il compenso spettante al proprio legale e le altre spese risultanti a suo carico dal provvedimento giurisdizionale. In particolare le spese gravanti sul condominio dovranno essere ripartite fra i condòmini, in base ai [millesimi di proprietà](#), senza nulla poter pretendere dal condòmino che è parte avversa nella controversia.

Ove taluni condòmini si siano avvalsi, ai sensi dell'art. **1132 c.c.**, della facoltà di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze sfavorevoli della lite, la ripartizione delle spese, nel caso di *soccombenza*, deve avvenire, sempre in base ai millesimi di proprietà, fra i soli condòmini che abbiano votato a favore della controversia, con esclusione di quelli [dissenzienti](#). Ove, invece, l'esito della lite sia stato *favorevole* al condominio, i dissenzienti che ne abbiano tratto vantaggio sono tenuti a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (art. **1132 c.c.**). Alcuni autori, a quest'ultimo riguardo, interpretano il dettato normativo nel senso che

la possibilità di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, sussisterebbe non solo nell'ipotesi di soccombenza ma anche nel caso di esito favorevole laddove l'utilità o il vantaggio conseguente alla vittoria della lite fosse divisibile, in maniera tale da poter separare la posizione del dissenziente da quella degli altri condòmini. L'opposta soluzione appare, tuttavia, più aderente allo spirito e alla lettera della legge.

## Convocazione dell'assemblea

[vedi [Assemblea dei condòmini](#)]

## Cooperative edilizie

Sono cooperative il cui scopo è quello di assicurare ai soci l'acquisizione di un alloggio in proprietà o in fitto a condizioni più favorevoli di quelle offerte dal mercato immobiliare.

Esse si distinguono in due categorie:

— le cooperative edilizie *a contributo erariale* (cioè sovvenzionate da enti pubblici) che, a loro volta, possono essere *a proprietà indivisa*, se gli alloggi costruiti e acquistati dalla società cooperativa restano in proprietà di questa e vengono concessi ai soci soltanto in affitto, ovvero *a riscatto*, se i soci hanno la facoltà di divenirne proprietari, subentrando alla cooperativa nel pagamento di una quota percentuale del mutuo edilizio;

— le cooperative edilizie *c.d. libere*, che si procurano le risorse finanziarie avvalendosi dei prestiti degli stessi soci o stipulando con le banche [mutui ipotecari](#), senza ricorrere ai contributi erariali.

Caratteristiche delle cooperative del secondo tipo è che nessun requisito specifico è richiesto dalla legge per entrare a farne parte, sicché, ove lo statuto nulla disponga sui requisiti di ammissione, possono accedervi soggetti appartenenti a tutte le categorie sociali.

Le cooperazione edilizia associa persone di varie condizioni ma soprattutto quelle facenti parte dei ceti più deboli. Trattandosi di un settore particolarmente delicato, per il quale la prassi aveva già dimostrato una maggiore tendenza a fenomeni di «falsa cooperazione», il legislatore ha sentito l'esigenza di introdurre per esse una disciplina di maggior rigore soprattutto per quanto concerne il sistema dei controlli e delle ispezioni.

Le cooperative edilizie vanno tenute distinte da quelle di produzione e lavoro operanti nel settore dell'edilizia abitativa, perché mentre queste lavorano per conto di terzi, le prime hanno come scopo quello di assicurare direttamente ai soci l'acquisizione di un alloggio.

## Cornicione

[vedi [Abbaino](#); [Ponteggi per opere edilizie](#)]

## Cortile

**Generalità** - Per cortile deve intendersi l'area scoperta, delimitata in tutto o in parte dal fabbricato, che fornisce *luce ed aria* ai vani dello stabile e consente il passaggio di persone e cose. Talora svolge funzione di copertura di magazzini, laboratori o [autorimesse sotterranee](#). Quando è munito di [accesso carraio](#), consente il passaggio degli automezzi e talora il loro parcheggio. La giurisprudenza ha precisato che deve considerarsi cortile non solo la superficie del suolo, ma anche tutta l'area sovrastante, limitata ai lati dalle costruzioni che la fronteggiano (Trib. Milano 7-1-1991).

Dal cortile si distinguono le *vanelle* o *cavedii*, che consistono in cortili di dimensioni ridotte circondati da tutti i lati, con funzione di assicurare aria e luce ai singoli appartamenti



dell'edificio (**Trib. Milano 13-11-1989**). Una ulteriore distinzione deve essere operata tra cortile e *intercapedine*, dovendosi intendere con quest'ultimo termine la zona di rispetto fra diversi edifici prescritta al fine di regolare, con una disciplina di carattere esterno, gli interessi contrapposti di proprietari vicini, nell'ambito del [rapporto di vicinato](#) e non di [comunione](#) (**Cass. 2-8-1977, n. 3380**).

La dimensione dei cortili «è, di norma, regolamentata dagli strumenti urbanistici locali in ragione dell'altezza degli edifici frontistanti». La pavimentazione «deve essere tale da proteggere da infiltrazioni i [piani seminterrati](#) e sotterranei dell'edificio, con pendenze adeguate per convogliare le acque piovane verso gli [scarichi o pozzetti di fognatura](#), di cui va verificata periodicamente la libertà da ostruzioni, ad evitare allagamenti» (TAMBORRINO).

Ai sensi dell'art. **1117 c.c.**, il cortile è [oggetto di proprietà comune](#), se il contrario non risulta dal titolo. La *presunzione di comproprietà* del cortile, ubicato fra diversi fabbricati, ovvero nell'ambito di un unico edificio condominiale, trova il suo fondamento nella funzione principale del cortile medesimo, che è quella di fornire aria e luce alle unità immobiliari circostanti, e non già nella destinazione consistente nel consentire l'accesso a tali unità. Dunque la presunzione di comproprietà sussiste anche nel caso in cui l'ubicazione del cortile rispetto alle diverse unità immobiliari sia tale da consentire l'accesso solo ad alcuni [condòmini](#) e non a tutti. Al fine di vincere la suddetta presunzione è necessaria la sussistenza di un titolo contrario, così come sancito dall'art. **1117 c.c.** (**Cass. 3-9-1976, n. 3085**). D'altro canto, secondo un risalente orientamento giurisprudenziale, la comproprietà del cortile viene meno non solo quando vi sia un titolo idoneo, ma anche quando risulti che il cortile, per le sue caratteristiche oggettive, sia destinato a servire in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto del fabbricato (Cass. 18-5-1967, n. 1052). Stante la fondamentale funzione lucifera e di aerazione del cortile, la giurisprudenza ha precisato che lo [spazio aereo](#) sovrastante al cortile stesso non può essere occupato dai singoli condòmini qualora la naturale destinazione dell'area comune ne risulti compromessa (**Trib. Milano 18-11-1996, n. 11127**).

**Uso** - L'uso del cortile da parte dei singoli condòmini «incontra i limiti consueti all'uso della cosa comune di cui all'art. **1102 c.c.** e norme connesse, oltre che gli altri eventualmente contenuti nel [regolamento contrattuale](#)» (SFORZA). Ciascun condòmino, dunque, può servirsi del cortile a condizione che non ne alteri la naturale destinazione, che non pregiudichi la stabilità, la sicurezza ed il [decoro architettonico](#) del fabbricato e che non arrechi danno alle singole proprietà esclusive. Egli, inoltre, non può impedire agli altri condòmini di fare parimenti uso del cortile secondo il loro diritto (**Cass. 10-3-1983, n. 1789**).

L'[assemblea condominiale](#) ha il potere di disciplinare l'uso del bene comune nell'interesse di tutti i condòmini, ma non può impedirne l'uso ad alcuni di essi in favore di altri.

Il singolo condòmino, d'altro canto, può occupare una parte irrisoria del cortile comune, quando ciò sia necessario per eseguire opere nella sua proprietà esclusiva, sempre, però, senza arrecare pregiudizio agli altri condòmini.

Nel caso in cui il cortile venga utilizzato in contrasto con le norme regolamentari occorre operare una distinzione:

- se la violazione è operata da un numero ristretto di condòmini, l'[amministratore](#) dovrà provvedere a reprimere l'abuso;
- se la violazione è operata dalla maggioranza dei condòmini, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea per la conferma o la modifica della norma regolamentare violata;
- se la violazione è messa in atto da terzi estranei, l'amministratore dovrà denunciare i contravventori all'Autorità competente.

Particolari problemi si pongono per l'utilizzazione del cortile quale area per il *parking* di

*autoveicoli*. Stante la funzione fondamentale del cortile che è quella di dare aria e luce alle unità immobiliari sovrastanti, la delibera assembleare che autorizzi il parcheggio sarà sicuramente *impugnabile* nel caso in cui il parcheggio stesso vada a menomare in maniera apprezzabile la suddetta destinazione.

Nell'ipotesi in cui il divieto di sosta sia contenuto nel regolamento contrattuale, per la relativa autorizzazione si rende indispensabile il consenso scritto ed unanime di tutti i condòmini; ove, invece, tale divieto sia contenuto in un regolamento di natura assembleare, l'autorizzazione può essere deliberata dall'assemblea con le **maggioranze ordinarie**.

Qualora dal titolo risulti che il cortile è di *proprietà esclusiva* di uno solo dei condòmini, da un lato questi è obbligato a rispettare le aperture esistenti all'atto della costituzione del **condominio** e, dall'altro, i proprietari dei singoli appartamenti non possono creare nuove vedute, né altre **servitù**, e devono rispettare le norme sulle distanze legali tra proprietà confinanti (**Cass. 7-1-1984, n. 101**).

Il proprietario del cortile dovrà in ogni caso rispettare la destinazione del bene in funzione dell'utilità generale dell'intero condominio, sicché gli sarà vietata l'esecuzione di opere o manufatti che possano limitare l'esercizio del diritto, spettante *ex lege* agli altri condòmini, di trarre dallo stesso la luce e l'aria necessarie ai loro rispettivi appartamenti (**Cass. 10-1-1977, n. 78**).

## **Curatore speciale**

L'art. **65 disp. att. c.c.** dispone che quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante dei **condòmini**, chi intende iniziare o proseguire una **lite** contro i partecipanti ad un **condominio** può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. **80 c.p.c.** Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'**assemblea dei condòmini** per avere istruzioni sulla condotta da tenere nella lite.

La *ratio* della norma in esame è da ricercarsi nella volontà del legislatore di facilitare il compito di chi voglia intentare una lite contro un condominio che sia privo di **amministratore**: «se non ci fosse l'art. **65 disp. att. c.c.**, l'attore dovrebbe, in questi casi, chiamare in causa tutti i condòmini con uno spreco di tempo e denari direttamente proporzionale alle dimensioni del condominio. Grazie a questa disposizione, invece, richiedendo la nomina del curatore speciale, sarà possibile evitare le difficoltà della notifica a un gran numero di persone [...]: per ogni adempimento processuale l'attore potrà semplicemente rivolgersi al curatore» (DE GRANDI). La richiesta di nomina del curatore speciale è una *facoltà* dell'attore: colui che intende agire contro il condominio, infatti, ben può, ove lo ritenga opportuno, convenire in giudizio direttamente i singoli condòmini (Cass. 13-1-1983, n. 255).

Uno dei problemi maggiormente dibattuti è se la norma in esame sia applicabile anche ai *condomini con meno di quattro condòmini*. I termini del problema, secondo alcuni autori, sono chiari: «se l'amministratore è obbligatorio solo nel caso in cui i condòmini siano più di quattro, sembrerebbe logico che anche il rappresentante legale possa essere nominato solo per questi» (TERZAGO). Altri autori, invece, sono dell'avviso che, stante la generica formulazione della norma, nulla osterebbe alla nomina del curatore anche in condomini con meno di quattro condòmini (BRANCA, SALIS, DE GRANDI).

Il *compito fondamentale* del curatore speciale è quello di *costituirsi in giudizio* per condurre la lite. A tal fine egli è tenuto a convocare l'assemblea per informarla sul giudizio e per ottenere istruzioni in merito. L'assemblea, dal canto suo, può decidere di nominare un amministratore: ove ciò avvenga il curatore *decade* dalla carica.

Quanto alla *nomina* del curatore speciale, l'art. **80 c.p.c.** dispone che la relativa istanza deve essere proposta al giudice.

## D

### Danni

[vedi [Responsabilità civile](#)]

### Decoro architettonico

Per decoro architettonico deve intendersi l'*estetica conferita allo stabile* dall'insieme delle linee e delle *strutture ornamentali* che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia (**Cass. 8-6-1995, n. 6496**).

Dal decoro architettonico deve essere tenuto distinto l'*aspetto architettonico*: mentre, infatti, il primo è una qualità positiva dell'edificio derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie, con il secondo termine si vuole intendere la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio stesso, percepibile con immediatezza dall'osservatore esterno (**Cass. 28-11-1987, n. 8861**). La distinzione non è priva di rilievo pratico: la modifica strutturale di una parte anche di modesta consistenza dell'edificio, infatti, pur non incidendo normalmente sull'aspetto architettonico, può comportare il venir meno di altre caratteristiche influenti sull'estetica dell'edificio, e dunque sul decoro architettonico del medesimo.

Ai sensi dell'art. 1120, 2° co., c.c., sono vietate le [innovazioni](#) che alterino il decoro architettonico dello stabile. Al fine di stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano effettivamente pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole se apportata ad un edificio la cui estetica era già stata menomata a seguito di precedenti lavori ovvero che sia di mediocre livello architettonico (**Cass. 29-7-1989, n. 3549**). Va tuttavia sottolineato che del dovere del singolo [condòmino](#) di rispettare il decoro architettonico dello stabile non può «solo parlarsi nei casi in cui l'edificio sia stato costruito su progetto curato da tecnici specializzati od elaborato da artisti, ma anche nei casi in cui la costruzione, pur avendo carattere popolare, abbia una sua linea, risponda ad un disegno idoneo a dare all'edificio caratteristiche strutturali tali da attribuirgli una sua particolare fisionomia suscettibile, quindi, di essere danneggiata da opere che la modifichino» (TERZAGO).

Il decoro architettonico è un bene suscettibile di *valutazione economica*, in quanto concorre a determinare sia il valore della proprietà individuale sia quello della proprietà collettiva delle parti comuni. La sua tutela è stata apprestata dal legislatore proprio in considerazione della diminuzione di valore che la sua alterazione provoca all'intero edificio ed alle singole unità immobiliari che lo compongono. Il giudice, di conseguenza, oltre ad accertare se il decoro architettonico dell'edificio risulti leso o turbato, dovrà anche valutare se la lesione o la turbativa determini un *deprezzamento dell'intero fabbricato*: così, ad esempio, è stato ritenuto lecito il mutamento estetico che non determini un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni ad una utilità che compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave ed appariscente entità (**Cass. 15-5-1987, n. 4474**).

Quanto alle *opere non visibili*, non vi è uniformità di vedute in giurisprudenza. Alcune pronunce, infatti, affermano che i manufatti i quali, posti in essere da singoli condòmini

nelle rispettive proprietà esclusive, non siano visibili dall'esterno, non possono essere considerati lesivi del decoro architettonico dell'edificio, essendo determinante, in fatto di estetica dell'edificio, il criterio della *visibilità dell'opera* (**Trib. Roma 13-11-1990, n. 3556**). Altre, per converso, sostengono che anche la realizzazione di un *soppalco* in un appartamento integri, pur quando non sia visibile dall'esterno, gli estremi del pregiudizio al decoro ed all'aspetto architettonico dello stabile, essendo essa idonea a modificare l'originaria distribuzione interna degli spazi (**Trib. Napoli 26-1-1994**). Nell'ipotesi in cui un complesso immobiliare sia costituito da più edifici adiacenti ma strutturalmente autonomi, e uno dei proprietari abbia apportato innovazioni all'edificio di sua esclusiva proprietà, si deve escludere il diritto al risarcimento del danno in capo ai proprietari degli edifici vicini, in quanto il divieto di innovazioni che alterino il decoro estetico ed architettonico dell'edificio opera *esclusivamente nei rapporti tra i condòmini* e presuppone, perciò, che l'edificio stesso sia in **condominio** (**Cass. 27-4-1989, n. 1954**).

## Decreto ingiuntivo

Il procedimento di ingiunzione trova largo impiego nella materia condominiale perché consente di ottenere, nei confronti del *condòmino moroso* [**Condòmino; Mancato pagamento degli oneri condominiali**], la rapida formazione di un titolo esecutivo, onde promuovere, in caso di persistente inadempimento, l'*esecuzione forzata*. Ai sensi dell'art. **63**, 1° co., **disp. att. c.c.**, infatti, «per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'**assemblea**, l'**amministratore** può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione».

Il procedimento è connotato dalla *sommarietà della cognizione*. Questa, più precisamente, è sommaria perché superficiale, ossia caratterizzata da un accertamento senza contraddittorio (*inaudita altera parte*). I casi nei quali la sommarietà della cognizione appare possibile ed opportuna sono quelli in cui possono risultare di più semplice definizione il giudizio e più probabile l'esistenza del diritto che si fa valere, anche in ragione della particolare attendibilità della prova (generalmente *documentale*) prodotta dalla parte a giustificazione della propria pretesa.

Tuttavia il superamento delle lungaggini legate alla complessità dell'ordinario giudizio di cognizione non deve comportare il sacrificio della fondamentale *garanzia del contraddittorio*. Per contemperare queste due contrapposte esigenze il legislatore ha articolato il procedimento in due fasi, l'una a *cognizione sommaria*, l'altra a *cognizione piena*. La fase a cognizione sommaria si svolge, come si è detto, senza contraddittorio e si conclude con la pronuncia di un provvedimento che può essere di *accoglimento* (art. **641 c.p.c.**) o di *rigetto* (art. **640 c.p.c.**) della domanda. La fase a cognizione piena si svolge, invece, ad iniziativa (eventuale) del debitore ingiunto, il quale deve opporsi all'ingiunzione nel termine di *quaranta giorni* dalla notificazione del relativo decreto — ciò che presuppone l'accoglimento della domanda, difettando, altrimenti, l'interesse ad opporsi — e si conclude con una sentenza (di accoglimento o di rigetto dell'opposizione) che va a sostituire il decreto ingiuntivo opposto.

Per l'azionabilità della procedura è necessario che lo stato di ripartizione delle spese sia stato approvato nel corso di una riunione assembleare cui abbia partecipato (o era legittimato a partecipare) anche il condòmino moroso. Il decreto ingiuntivo può essere chiesto anche in base al solo preventivo di spesa, e la prova che lo stato di ripartizione sia stato approvato dall'assemblea deve essere fornita dall'amministratore attraverso la produzione del **verbale** (Trib. Milano 9-4-1992, n. 4323; **Trib. Roma 5-4-1985, n. 4568**). Il ricorso alla procedura di ingiunzione è ammissibile anche per il pagamento dei contributi relativi ad esercizi pregressi (l'amministratore, in tal caso, deve agire sulla base del consuntivo annuale), dei contributi straordinari e di quelli relativi alle **innovazioni**, nonché

delle spese eccedenti l'importo preventivato resesi necessarie in corso d'opera, salvo, in quest'ultimo caso, il diritto del condòmino di pretendere la giustificazione dell'ulteriore onere di spesa. Legittimato ad avvalersene, infine, per il recupero delle somme anticipate nel corso della gestione, è anche l'amministratore cessato dalla carica, il quale può agire sia nei confronti dei condòmini inadempienti, sia nei confronti del nuovo amministratore.

## Denuncia di inizio attività

L'art. 2, 60° co., **L. 23-12-1996, n. 662** modificato dall'art. 10, D.L. 31-12-1996, n. 669, convertito nella L. 28-2-1997, n. 30 e dall'art. 11, D.L. 25-3-1997, n. 67, convertito nella L. 23-5-1997, n. 135 (che ha sostituito l'art. 4, **D.L. 5-10-1993, n. 398**, convertito nella L. 4-12-1993, n. 493), prevede, per taluni interventi specifici, la facoltà di eseguirli previa mera denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 2, L. 24-12-1993, n. 537.

Questa è ammissibile nel caso di:

- opere di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**;
- opere di eliminazione delle **barriere architettoniche** in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- **recinzioni, muri di cinta e cancellate**;
- *aree destinate ad attività sportive* senza creazione di volumetrie;
- **opere interne** di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici, non modifichino la destinazione d'uso;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- *varianti a concessioni già rilasciate* che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella **concessione edilizia**;
- **parcheggi** di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, con la denuncia, una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un *certificato di collaudo* finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

L'esecuzione di opere in assenza o in difformità dalla denuncia comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (conseguente alla realizzazione delle opere stesse) e comunque in misura non inferiore a Lire un milione. Qualora la denuncia venga effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

Affinché possa utilizzarsi il procedimento in esame, gli immobili interessati non devono essere vincolati o ricompresi in zona vincolata a fini di tutela paesaggistica, ambientale, storico-archeologica, storico-artistica, storico-architettonica e storico-testimoniale, né devono essere oggetto di prescrizioni contenute in strumenti di pianificazione o di programmazione immediatamente operative, e le trasformazioni progettate non devono essere in contrasto con gli strumenti adottati.

La denuncia è alternativa all'**autorizzazione edilizia**: il privato ha, infatti, la facoltà di scegliere tra il procedimento semplificato e quello autorizzatorio, cui peraltro può sempre far ricorso nel caso di dichiarazione di inefficacia della denuncia.

## Denuncia di nuova opera e di danno temuto

Si tratta di azioni cautelari (dette *azioni di nunciazione*) miranti a *prevenire il danno* o il pregiudizio che può derivare da una nuova opera o da una cosa altrui.

In particolare, la *denuncia di nuova opera*, prevista dall'art. **1171 c.c.**, si caratterizza per il pericolo di danno che può provocare l'attività innovatrice dell'uomo. Essa è concessa al proprietario, al titolare di un altro diritto reale di godimento o al possessore, i quali abbiano ragione di temere che da un'opera o attività, da altri intrapresa sulla proprietà o fondo vicini, stia per derivare un danno alla cosa che forma oggetto del loro diritto o del loro possesso, per ottenere dal giudice un provvedimento che sospenda l'esecuzione dell'opera o che disponga l'adozione di opportune cautele. Tra i presupposti oggettivi necessari per la concessione del provvedimento cautelare vi è quello della *attualità della violazione lamentata*, sicché l'azione non è proponibile se l'opera è terminata o se è trascorso un anno dal suo inizio.

La *denuncia di danno temuto*, prevista dall'art. **1172 c.c.**, è invece concessa al proprietario, al titolare di altro diritto reale di godimento o al possessore, i quali abbiano ragione di temere che da un qualsiasi edificio, albero o altra cosa inanimata che sia già esistente nella proprietà o fondo vicini derivi il pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma oggetto del loro diritto o del loro possesso per ottenere dal giudice un provvedimento immediato che disponga le opportune cautele.

Il presupposto fondamentale, in entrambi i casi, è *l'urgenza di provvedere*, determinata dall'esistenza di un pericolo cui il ritardo può esporre il diritto (*periculum in mora*), al quale deve accompagnarsi un'approssimativa verosimiglianza circa l'esistenza del diritto stesso.

## Destinazione d'uso

**Divieti e limitazioni** - Il [regolamento di condominio](#) di natura contrattuale può imporre il divieto di dare alle singole unità immobiliari una o più delle loro possibili destinazioni d'uso o l'obbligo di conservare la loro originaria e normale destinazione per l'utilità generale dell'intero edificio. Parimenti può imporre limitazioni più o meno ampie ai poteri e alle facoltà spettanti ai [condòmini](#) sulle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva e sulle [parti comuni dell'edificio](#).

I divieti e le limitazioni possono essere formulati mediante un'analitica elencazione delle attività vietate ovvero mediante la precisa indicazione dei pregiudizi che si vogliono evitare ai beni e ai servizi comuni.

Nel *primo caso*, per stabilire se una determinata destinazione d'uso sia vietata o limitata, sarà sufficiente verificare se essa rientri o meno tra quelle ricomprese nell'elencazione, e nel compiere questa verifica si dovranno interpretare secondo il loro tenore letterale, senza possibilità di estenderne l'applicazione attraverso interpretazioni analogiche, le clausole regolamentari impositive dei divieti o delle limitazioni: così, ad esempio, se è vietato apporre [targhe o insegne](#) sul muro comune o sulle proprietà individuali, il divieto non è violato dalla apposizione di piastrelle di ceramica artistica, senza scritta alcuna; se vi è divieto di destinare unità immobiliari a sanatori, gabinetti operatori, o centri per la cura di malattie infettive, il divieto non è violato con la destinazione a studio medico; se vi è divieto di destinazione delle unità immobiliari a palestre o istituti per esercizi fisici, il divieto non è violato dalla destinazione a gabinetto medico polispecialistico, che comprenda, fra l'altro, anche terapie a mezzo di esercizi fisici.

Nel *secondo caso*, invece, sarà necessario verificare in concreto l'idoneità della destinazione (che si contesta) a produrre i pregiudizi che si vogliono prevenire: così, ad esempio, se è vietato destinare le unità immobiliari ad uffici o esercizi (pubblici o privati) tali da turbare, per l'attività che in essi viene svolta, la quiete condominiale, il divieto non è

violato dalla destinazione dell'immobile ad un'attività che non comporti tali conseguenze. La giurisprudenza, dal canto suo, si è evoluta nel senso di limitare, per quanto possibile, il margine di ingerenza sia dell'**assemblea**, sia del regolamento (ancorché di natura contrattuale), nella proprietà individuale. In particolare si è ritenuto che le restrizioni delle facoltà spettanti ai condòmini sulle loro proprietà esclusive e sulla proprietà comune (imposte dal regolamento predisposto dall'originario unico proprietario o costruttore dello stabile condominiale ed accettato con l'atto di acquisto) devono essere «espressamente e chiaramente» enunciate, con la conseguente invalidità di quelle clausole che, con formulazione del tutto generica, limitino il diritto dei partecipanti al condominio di godere delle rispettive proprietà solitarie e delle parti comuni.

**Mutamento di destinazione** - La destinazione d'uso di un immobile individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le singole *destinazioni di zona* fissate dagli strumenti urbanistici; così la legislazione urbanistica prevede destinazioni d'uso *residenziali, industriali, turistiche, commerciali, agricole* etc., a seconda della zona in cui l'immobile sorge e dell'uso cui esso è destinato.

Nell'ambito di una stessa zona possono coesistere immobili con diversa destinazione. A titolo esemplificativo si pensi ad una zona residenziale, dove normalmente si ha la coesistenza di immobili con destinazione abitativa ed immobili adibiti ad altri usi (ad esempio, ufficio o esercizio commerciale).

Con riguardo alla L. 17-8-1942, n. 1150 (c.d. *legge urbanistica*), che non recava alcuna disposizione in materia di mutamento della destinazione d'uso, dottrina e giurisprudenza affermavano che il mutamento stesso dovesse essere subordinato al rilascio della *licenza di costruzione*, data la sua attitudine a comportare comunque, anche se in misura limitata, una trasformazione urbanistica (si pensi, ad esempio, all'aumento di traffico o alla necessità di nuovi parcheggi, che può comportare il mutamento di un fabbricato urbano in un centro commerciale).

La L. 28-1-1977, n. 10, relativa all'edificabilità dei suoli, confermava questa tendenza. Essa, infatti, nel dettare la disciplina dei contributi concessori, mostrava sostanzialmente di rendere obbligatoria la concessione anche per i mutamenti della destinazione d'uso, recependo i risultati già raggiunti dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

In particolare, secondo l'orientamento delle Sezioni Unite della Cassazione, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile, attuato senza l'assenso della pubblica amministrazione, anche qualora non avesse comportato modifiche alle originarie strutture edilizie, costituiva reato ai sensi dell'art. 17, lett. a), della **L. 10/77** (Cass. S.U. 29-5-1982, n. 6).

Nel regime introdotto dalla **L. 28-2-1985, n. 47**, invece, il mutamento della destinazione d'uso poteva essere assoggettato a **concessione edilizia** o ad **autorizzazione**, a seconda che si accompagnasse alla realizzazione di interventi edilizi per i quali fosse richiesta la concessione ovvero ad interventi soggetti ad autorizzazione. I mutamenti di destinazione attuati senza l'esecuzione di opere edilizie dovevano trovare, invece, la loro disciplina nella legislazione regionale che, per la loro realizzazione, poteva richiedere o meno l'autorizzazione comunale (non la concessione).

Successivamente il regime della destinazione d'uso è stato modificato da una serie di decreti-legge (peraltro non convertiti) — che hanno subordinato il mutamento della destinazione al mero inoltro della **denuncia d'inizio d'attività**, quando questa non sia connessa all'esecuzione di opere (anche solo interne) preordinate allo stesso mutamento — e più di recente dall'art. 2, 60° co., della **L. 23-12-1996, n. 662**, che ha modificato l'ultimo comma dell'art. 25 della **L. 47/85** e previsto che siano le Regioni a stabilire, con proprie leggi, quando per i mutamenti della destinazione d'uso (attuati o meno attraverso la realizzazione di opere edilizie) debba essere richiesta la concessione e quando

l'autorizzazione. Al regime concretamente individuato si riconnette l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 20 della L. 47/85.

### Dissenso del condòmino rispetto alle liti

L'art. 1132 c.c. dispone che qualora l'assemblea dei condòmini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condòmino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può *separare la propria responsabilità* in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condòmino ha avuto notizia della deliberazione.

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

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

La *ratio* dell'art. 1132 c.c., espressamente dichiarato *inderogabile* dall'art. 1138, ult. co., c.c., è da ricercarsi nella volontà del legislatore di temperare l'interesse del singolo condòmino ad evitare le conseguenze sfavorevoli di una delibera con la quale l'assemblea decida di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, con quello del condominio di conoscere tempestivamente eventuali dissensi, interesse che il legislatore tutela mediante la previsione di un breve *termine di decadenza*.

La dichiarazione del condòmino dissenziente non necessita di forma solenne, ma va comunque notificata a mezzo di ufficiale giudiziario; si ritiene equipollente il dissenso comunicato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento e quello espresso in sede assembleare e ritualmente verbalizzato.

Il termine di *trenta giorni* è previsto a pena di *decadenza*, e decorre dal giorno in cui il condòmino dissenziente ha avuto conoscenza della decisione, presa dall'assemblea, di intentare la lite o di resistervi. *Quid iuris* nel caso (peraltro assai raro) in cui la sentenza sfavorevole al condominio intervenga prima dello spirare del termine di decadenza? In tal caso si deve ritenere che il condòmino non possa estraniarsi, ma debba sopportare le conseguenze della soccombenza, perché l'art. 1132 c.c. mira ad evitare danni futuri e non ad eliminare quelli già verificatisi.

### Distanze tra costruzioni

Il codice civile impone, tra *edifici* o tra *muri* (che non siano di cinta) [vedi Muro maestro; Muro perimetrale], una distanza non inferiore a *tre metri* (fig. 13), salvo che si tratti di costruzioni unite o in aderenza. I regolamenti comunali, al fine di evitare intercapedini troppo strette (inopportune per ragioni di igiene pubblica e di sicurezza), possono stabilire distanze maggiori.

La legge concede al proprietario confinante la facoltà di costruire in *aderenza* o in *appoggio* qualora egli non intenda ritirarsi dal confine fino ad osservare la distanza minima di tre metri. La costruzione in aderenza (cioè facendo combaciare le opere murarie) esclude la comunione del muro, mentre quella in appoggio rende l'acquisto della comunione obbligatorio (in tal caso il costruttore deve pagare la metà del valore del muro). La possibilità di costruire in appoggio o in aderenza viene meno quando i regolamenti comunali o gli strumenti urbanistici prescrivano una distanza minima dal confine. Le norme contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi, infatti, *non sono derogabili* da convenzioni tra privati, sicché chi si ritenga leso dalla loro inosservanza può rivolgersi all'autorità giudiziaria ordinaria per ottenere la *rimozione dell'opera* illegittimamente realizzata ed il *risarcimento del danno* sofferto in conseguenza della violazione.



## Divisione di proprietà esclusiva

L'ipotesi più frequente, relativamente alla divisione di parti di proprietà esclusiva all'interno di un edificio condominiale, è quella della divisione di un appartamento che si sviluppi su uno o più piani, in diverse unità abitative singole. Da tale fattispecie di divisione *fisica* dell'unità immobiliare si distingue quella di divisione meramente *giuridica*, quella, cioè, che non necessita di alcuna opera edilizia e che si verifica allorché sia alienato un locale di pertinenza di una unità abitativa, riunito con questa in un'unica quota millesimale.

Con riguardo alla divisione materiale dell'appartamento, è stata operata dalla dottrina (TAMBORRINO) questa esaustiva schematizzazione:

- a) *divisione verticale* che separi l'appartamento in due o più unità immobiliari, mediante l'*erezione di mura* o la *chiusura di porte* interne, in quanto le unità risultanti siano già dotate di autonome aperture sul pianerottolo e di autonomi servizi igienici;
- b) *frazionamento verticale*, secondo le modalità di cui al punto precedente, ma con la *necessità*, per le unità risultanti, *di aprire accessi al pianerottolo*;
- c) *divisione verticale* che comporti la realizzazione di opere adeguate al fine della trasformazione di alcuni locali in *servizi igienici*, con la conseguente necessità dell'*allacciamento alle colonne di scarico*, ai montanti idrici e alle canne di esalazione condominiali;
- d) *frazionamento orizzontale* dell'appartamento, posto su due piani, che a sua volta può comportare le problematiche cui si è fatto cenno ai punti precedenti;
- e) *divisione orizzontale* dell'appartamento, allo scopo di ricavare due piani dall'unico immobile esistente, anche a seguito della trasformazione di *soffitte* o sottotetti in unità immobiliari abitabili.

Qualora sia necessario operare modifiche tecniche relative agli impianti idrici e di scarico le relative opere devono essere fatte a regola d'arte e nel rispetto degli impianti condominiali preesistenti.

Quanto al punto e), vanno valutate le *condizioni statiche dell'edificio*, al fine di verificare l'ammissibilità di certe opere all'interno dello stesso. A tal proposito, la giurisprudenza ha precisato che deve ritenersi vietata, ai sensi dell'art. **1102 c.c.**, la divisione orizzontale di un appartamento che comporti la totale utilizzazione del preesistente margine di sicurezza statica dell'edificio condominiale, pur quando non pregiudichi la funzione portante dei muri comuni e così la stabilità dell'edificio, in quanto le opere eseguite dal singolo condòmino finiscono col precludere sostanzialmente agli altri condòmini sia l'utilizzazione dei muri comuni secondo il loro diritto, sia la facoltà di sopraelevazione consentita dall'art. **1127 c.c.** (Cass. 23-4-1980, n. 2673). D'altro canto, entro i limiti stabiliti dall'art. **1102 c.c.** e dal regolamento di condominio, ogni condòmino ha il diritto di frazionare la sua proprietà esclusiva anche senza il consenso degli altri condòmini, e può a tal fine operare, sulle parti comuni, quelle modifiche necessarie alla realizzazione del progetto (si pensi, ad esempio, alla apertura di porte sul pianerottolo o all'allacciamento a servizi comuni).

## Divisori fra balconate

In alcuni edifici possono esistere, anziché singoli balconi autonomi, delle *balconate continue*, comprendenti più unità abitative, separate tra di loro mediante *divisori intermedi*, detti anche «schermature contro vento e introspezione» (TAMBORRINO), costruiti di solito in vetro o in muratura. La *proprietà* di tali divisori, salvo titolo contrario, deve ritenersi comune tra i proprietari delle unità abitative che traggono utilità dal manufatto.

## E

### Edifici di interesse artistico o storico

Hanno interesse artistico o storico quegli edifici sottoposti a *vincolo monumentale* con decreto del Ministro dei beni culturali ed ambientali, in conformità alle prescrizioni procedurali del **D.Lgs. 490/1999**, generalmente su indicazione delle competenti Sovrintendenze.

Il provvedimento è assolutamente *discrezionale*, ma deve essere adeguatamente *motivato*, sì da far risultare con chiarezza ed in maniera inequivoca il tipo di interesse (artistico, storico, archeologico) che giustifica l'imposizione del vincolo. Non è necessario che il vincolo sia imposto su tutto l'edificio, potendo essere vincolata anche una parte soltanto di esso (es. **facciata**), così come è possibile sottoporre a vincolo immobili che si trovino in cattivo stato di conservazione o immobili parzialmente ricostruiti.

L'atto impositivo è notificato all'**amministratore** (o, negli edifici che ne siano privi, ai **condòmini**) ed è trascritto presso la competente **conservatoria dei registri immobiliari**. La notifica ha effetto costitutivo del vincolo e, per effetto della trascrizione, ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile.

La costituzione del vincolo monumentale comporta l'assoggettamento dell'immobile alla speciale legislazione in materia di tutela. In particolare il destinatario della notifica è obbligato a *denunciare* alla competente soprintendenza tutti *gli atti di trasferimento* totale o parziale *della proprietà o della detenzione del bene*, affinché il Ministro dei beni culturali possa esercitare su quello stesso bene, ove si tratti di trasferimento a titolo oneroso, il *diritto di prelazione* attribuitogli dall'articolo **59** del cit. **D.Lgs. 490/1999**. Alla competente soprintendenza devono essere sottoposti, altresì, i *progetti* delle opere che si intendano eseguire sull'immobile, di qualunque genere esse siano, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.

Nel caso di *assoluta urgenza* possono essere eseguiti i lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli all'opera, purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale devono farsi pervenire, nel più breve tempo possibile, per l'approvazione, i progetti dei lavori definitivi.

## F

### Facciata dell'edificio

Per facciata (**fig. 14**) deve intendersi «l'involucro esterno e visibile dell'edificio, costituito dai **muri perimetrali**» (TAMBORRINO). Va tuttavia precisato che la facciata di un edificio, concettualmente, non può essere confusa con il **muro maestro**. Quest'ultimo, infatti, ha una funzione portante dell'edificio, mentre la facciata è la sua *superficie esterna* (SFORZA).

Secondo un'altra autorevole definizione (TERZAGO), la facciata è costituita dal muro perimetrale (con i suoi accessori di proprietà esclusiva quali **finestre**, **balconi** etc.), dall'*intonaco* e dalla tinta.

La facciata dell'edificio, in base a quella impostazione che la differenzia integralmente dal muro maestro, rileva dunque non tanto ai fini dell'esistenza dell'edificio, quanto piuttosto in relazione al suo *aspetto esteriore*. Con la conseguenza che gli interventi interessanti la facciata dovranno avere riguardo soprattutto al divieto di alterare il **decoro architettonico** dell'edificio, mentre quelli riguardanti i muri maestri rileveranno principalmente in relazione

al divieto di pregiudicare la sicurezza e la stabilità dello stesso. D'altro canto, per la sua aderenza con il muro perimetrale, la *presunzione di comunione* relativa a quest'ultimo si estende anche alla facciata, ma non agli infissi esterni quali *finestre* o *tapparelle*, né ai *balconi* ed ai terrazzi a livello che, salvo titolo contrario, sono da ritenersi di proprietà esclusiva. Tuttavia va sottolineato come gli interventi relativi a tali parti interessino necessariamente la facciata unitariamente considerata, con la conseguenza che, pur riguardando parti dell'edificio di proprietà esclusiva, devono essere operati nel rispetto del decoro architettonico dello stabile. Rientrerà, perciò, nei poteri dell'assemblea di condominio, ad esempio, deliberare affinché queste parti siano verniciate in maniera uniforme.

Ed al criterio del rispetto del decoro architettonico dell'edificio devono ispirarsi anche tutte quelle altre opere interessanti la facciata, quali l'apertura di vedute, l'apposizione di insegne o l'installazione di tubature, che devono ritenersi *vietate* se vanno ad alterarne la qualità.

Il decoro architettonico di un edificio è da valutarsi in base alla linea estetica dell'edificio, indipendentemente da particolari pregi artistici, avendo riguardo alla fisionomia della costruzione e prescindendo dall'ambiente in cui essa si trova (**Cass. 23-10-1993, n. 10513**).

Quanto alle maggioranze assembleari necessarie al fine di deliberare interventi relativi alla facciata dello stabile condominiale, è opportuno operare la seguente distinzione (TAMBORRINO):

— se si tratta di operare innovazioni, intendendosi per tali le modificazioni strutturali della facciata, sarà necessaria una deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. **1136**, 5° co., **c.c.**, cioè la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio. Sono in ogni caso vietate, come detto, le innovazioni lesive del decoro architettonico dell'edificio;

— al fine di deliberare il *rifacimento* della facciata sarà necessaria la maggioranza prevista dall'art. **1136**, 2° co., **c.c.**, ossia la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio. Questa stessa maggioranza è necessaria al fine di deliberare le riparazioni straordinarie della facciata di notevole entità.

## Finestre

**Generalità** - La normativa in materia di finestre (artt. **900** ss. **c.c.**) (fig. 15) «contempera sia l'esigenza del proprietario dell'immobile di ricevere aria e luce, sia l'esigenza del proprietario vicino di non essere esposto alla curiosità altrui» (CUSANO).

Le finestre o le altre aperture sono di due specie: luci, quando danno passaggio a luce ed aria, ma non permettono di affacciarsi sulla proprietà del vicino; vedute o *prospetti*, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente. La giurisprudenza ha affermato, al fine di precisarne la definizione, che si ha veduta o prospetto quando la finestra permette ad una persona di statura normale di affacciarsi o di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente in modo comodo e sicuro (**Cass. 23-2-1983, n. 1382**).

Quanto al rispetto delle *distanze legali*, va sottolineato che al fine di aprire luci non occorre osservare distanze dal fondo del vicino, mentre relativamente alle vedute devono essere osservate le limitazioni imposte dagli artt. **905**, **906**, **907 c.c.** In particolare, «se non c'è di mezzo una pubblica via e tenendo presente che una finestra ha una visuale diretta e due oblique, occorre una distanza di un metro e mezzo dal fondo del vicino quando si tratta di una visuale diretta; quando invece il fondo del vicino può essere visto solo obliquamente, va osservata la distanza di settantacinque centimetri» (CUSANO).

Le finestre (ed i relativi *vetri*, le *tapparelle*, le *persiane* e gli *scuri*) appartengono ai

proprietari degli appartamenti cui esse servono; se, invece, servono **parti comuni dell'edificio** (come ad esempio le **scale** o l'**alloggio del portiere**), sono da considerarsi di proprietà comune.

**Aperture ed opere di trasformazione** - Ciascun condòmino può aprire nel muro comune, ai sensi dell'art. **1102 c.c.**, una finestra destinata a servire la sua proprietà esclusiva, qualora non sia pregiudicata la funzione statica ed estetica che l'intero edificio assolve nell'interesse di tutti i partecipanti alla **comunione** (App. Roma 29-5-1958). È inoltre necessario che non vengano a crearsi **servitù** prima inesistenti, e che le finestre siano aperte nel rispetto delle norme sulle distanze legali.

Fattispecie assai ricorrente nella pratica è quella della *trasformazione* di una o più finestre in **balconi** o *terrazzi*. Qualora tale trasformazione, che, come è ovvio, interessa il **muro perimetrale** comune, venga attuata a livello dell'appartamento interessato, all'uopo anche ampliando le aperture esistenti e con innesto nel muro comune dello *sporto* di base del balcone, *non si configura una innovazione* della cosa comune, ma un puro e semplice *uso individuale* della stessa, soggetto ai limiti di cui agli artt. **1102** e **1122 c.c.** (**Cass. 23-4-1980, n. 2676**). Il balcone derivante dalla trasformazione della terrazza, inoltre, non deve togliere aria e luce ai piani sottostanti (**Cass. 14-12-1994, n. 10704**).

Altrettanto frequente è l'installazione, da parte del singolo **condòmino** di *inferriate* o *grate* alle finestre di proprietà esclusiva, al fine di proteggere beni e persone da intrusioni esterne. La giurisprudenza ha precisato che tale opera è legittima in quanto non cagioni un mutamento delle linee architettoniche ed estetiche tale da provocare un pregiudizio economicamente valutabile, o in quanto, pur arrecando tale pregiudizio, si accompagni ad una utilità che compensi l'alterazione architettonica (**App. Milano 14-4-1989**).

Il condòmino che apporti modificazioni agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva **autorizzazione assembleare**, pone in essere un'opera presuntivamente abusiva e lesiva del decoro architettonico dell'edificio (**Cass. 9-6-1988, n. 3927**).

## **Fioriere**

Le fioriere poste agli angoli dei **balconi** in sostituzione dei **parapetti** possono costituire un bene condominiale qualora, per uniformità strutturale e per la funzione che svolgono, contribuiscano al **decoro estetico ed architettonico dell'edificio condominiale**. In una simile ipotesi, le spese ad esse relative sono a carico di tutti i **condòmini** (anche dei proprietari di *box* che non siano anche proprietari di appartamenti forniti delle fioriere medesime), in base ai **millesimi di proprietà** di ciascuno.

## **Fondazioni**

Le fondazioni sono tutte le *opere murarie interrato* che sorreggono l'edificio trasmettendone il peso al suolo. Rientrano in questa categoria anche le opere occorrenti per convogliare ed allontanare le acque sotterranee dalle strutture portanti, nonché le opere di consolidamento del **sottosuolo** necessarie per rendere il piano di appoggio idoneo a sopportare il peso dell'edificio.

Le nuove tecniche di costruzione, in uso soprattutto nelle zone a *rischio sismico*, prevedono come fondazione anche un vero e proprio piano in senso orizzontale.

Ai sensi dell'art. **1117 c.c.** il suolo su cui sorge l'edificio e le fondazioni sono oggetto di *proprietà comune* dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano dell'edificio condominiale, se il contrario non risulta dal titolo.

## Fondi di riserva

La costituzione di un fondo di riserva può essere prevista dal [regolamento condominiale](#) o essere deliberata dall'[assemblea](#). Tali fondi possono avere carattere *generico* o *specifico*. Nel *primo caso* essi possono essere utilizzati per far fronte a necessità di carattere eccezionale o al fine di sanare gli eventuali squilibri tra il bilancio di previsione e le spese effettive. Nel *secondo caso*, invece, la costituzione di fondi di riserva attiene a specifiche e determinate spese, come ad esempio l'indennità di licenziamento del portiere. Dal fondo di riserva va tenuto distinto il *fondo di ammortamento*, che ha appunto la funzione di ammortizzare la presunta perdita di valore degli impianti condominiali mediante l'accantonamento annuale di somme.

L'esistenza del fondo di riserva deve risultare dal [rendiconto annuale](#), e sempre da questo deve risultare l'uso che del fondo si sia fatto durante la gestione. A tal proposito, la dottrina ha precisato che «l'[amministratore](#) deve rispettare scrupolosamente la destinazione dei fondi e deve annualmente darne conto, nonché inserire nel preventivo annuale le quote di accantonamento dovute per il nuovo esercizio» (TAMBORRINO).

## G

### Gas

Per impianto del gas ([fig. 19](#)) deve intendersi l'insieme di apparecchiature necessarie per la distribuzione di gas combustibile nelle varie proprietà esclusive di un edificio. Il gas, proveniente dalla rete comunale, è convogliato in apposite [tubazioni](#), orizzontali e verticali, che poi si diramano nelle singole unità immobiliari (TAMBORRINO).

Ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., gli impianti per il gas, se il contrario non risulta dal titolo, sono oggetto di *proprietà comune* dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio, fino al loro punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli [condòmini](#).

Gli impianti per il gas sono soggetti alla normativa di cui alla **L. 5-3-1990, n. 46**, in tema di [sicurezza degli impianti](#). In particolare, l'art. 1, 1° co., lett. e) della citata legge stabilisce che sono soggetti alla normativa gli impianti per il *trasporto* e l'*utilizzazione* di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore. Per l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento e la manutenzione degli impianti bisogna rivolgersi ad imprese abilitate (art. 2, **L. 46/90**) che sono tenute, al termine dei lavori, a rilasciare al committente una *dichiarazione di conformità* (art. 9, **L. 46/90**) alle norme di legge.

### Giardino

Il giardino è costituito da un'area, di norma adiacente all'edificio condominiale, coltivata a prato e variamente piantumata ed organizzata (SFORZA).

Non essendo il giardino ricompreso tra quelle che l'art. 1117 c.c. definisce [parti comuni dell'edificio](#), non vi è rispetto ad esso una presunzione legale di comunione, sicché il regime relativo alla sua proprietà deve essere concretamente individuato caso per caso. In dottrina, per la verità, non vi è uniformità di vedute sui criteri alla cui stregua il relativo accertamento deve procedere. Secondo alcuni Autori, infatti, il giardino non si distingue concettualmente dal [cortile](#), avendosi riguardo esclusivamente alla particolare destinazione ed utilizzazione che di questo si faccia, mediante la coltivazione a verde e/o a piante da fiore. Sulla scorta di tale impostazione, dunque, deve desumersi che anche il

giardino, al pari del cortile, si presume di proprietà comune.

Secondo altra opinione (LOVATI, MONEGAT), il giardino va considerato come entità autonoma e distinta rispetto al cortile con la conseguenza che, al fine di stabilirne la proprietà, qualora manchi una specifica disposizione nel [regolamento di condominio](#) ovvero nei singoli atti di acquisto, occorre far riferimento al criterio della disponibilità o a quello dell'uso esclusivo. Il giardino, dunque, «nel silenzio del titolo, apparterrà a chi ne ha l'uso o la disponibilità esclusiva, ovvero al condominio di cui costituisce una [pertinenza](#)». Dello stesso avviso è quella dottrina (TERZAGO) secondo la quale il giardino, oltre a fornire aria e luce alle [finestre](#) che affacciano su di esso, ha una caratteristica peculiare che lo differenzia funzionalmente dal cortile, e cioè quella di concorrere al [decoro architettonico](#) dell'edificio condominiale. I giardini, dunque, «rivalutano i singoli appartamenti, offrendo ai proprietari una zona verde per le loro ore di riposo. Ne consegue che non rientrando la dizione in questione nell'art. 1117 c.c. non si può parlare di presunzione di comunione qualora manchi il titolo».

Secondo altri ancora (TAMBORRINO), i giardini sono da considerarsi di proprietà comune se ad essi possono accedere tutti i [condòmini](#), compresi i *giardini pensili* installati sulla copertura di *box* o di piani sotterranei o sul [lastrico solare](#), sempreché, però, ad essi possano accedere tutti i condòmini. Diversamente essi sono da considerarsi di proprietà esclusiva in quanto pertinenze delle unità immobiliari a cui servono.

La particolare funzione svolta dal giardino che, come si è detto, è quella di rivalutare il decoro architettonico dell'edificio e di fornire dunque una ulteriore utilità a tutti i condòmini (anche se non possono usufruirne direttamente) non è priva di conseguenze sul piano giuridico. Si configura, infatti, con riguardo al giardino, *un vincolo di destinazione più intenso rispetto a quello del cortile*, con la conseguenza che se, ad esempio, per la realizzazione, in quest'ultimo, di aree destinate al [parcheggio](#) sono sufficienti le maggioranze ordinarie, nel caso in cui la realizzazione di tali opere interessi un giardino vi è la necessità dell'[unanimità dei consensi](#), e dunque di un atto di natura negoziale (**Cass. 14-11-1977, n. 4922**). Non sono inoltre ammesse opere di trasformazione che comportino un pregiudizio alle utilità che il giardino apporti ad altre parti dell'edificio, quali ad esempio la eliminazione di *aiuole* o la copertura con una [veranda](#) (**Cass. 27-7-1984, n. 4451**).

Diverso il caso in cui si intenda *recintare aree verdi* al fine di evitarne il calpestio. In tale ipotesi, infatti, lungi dal configurarsi una [innovazione](#), si versa in un caso di mutamento delle modalità di utilizzazione del bene, che può essere deliberato con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° co., c.c., e cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio (**Cass. 21-9-1977, n. 4035**).

Con riguardo al giardino di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, controverso in giurisprudenza è se questo vada calcolato o meno ai fini della determinazione dei [millesimi di proprietà](#). Secondo una *prima impostazione*, infatti, nella determinazione del valore della proprietà di ciascun condòmino *non va tenuto conto del giardino* di sua proprietà esclusiva, in quanto questo costituisce una parte ben distinta dal fabbricato a cui è adiacente (Cass. 18-9-1948, n. 1615). Una *diversa pronuncia* ha invece stabilito che il giardino *deve essere valutato ai fini della determinazione dei millesimi di proprietà* (Trib. Roma 11-7-1977). La soluzione potrebbe essere di compromesso: se il giardino è di rilevanti dimensioni, esso non va calcolato ai fini della determinazione dei millesimi di proprietà; viceversa va calcolato il giardino di modeste dimensioni. Tuttavia, come è stato osservato (SANTORO), «non è affatto semplice stabilire con certezza quando il giardino sia di rilevanti dimensioni e quando no».

## Gronde e pluviali

Secondo quanto disposto dall'art. 908 c.c., il proprietario deve costruire i **tetti** in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non può farle cadere nel fondo del vicino. Se esistono pubblici colatoi, egli deve provvedere affinché le acque piovane vi siano immesse con gronde o canali (**figg. 20 e 21**).

Nel caso in cui in uno stabile condominiale vi sia una gronda comune destinata allo *scarico delle acque piovane*, questa va utilizzata dai singoli nel rispetto degli altrui diritti e della sua destinazione. Di conseguenza, costituisce *alterazione della destinazione del bene comune* l'utilizzo, da parte di un **condòmino**, del condotto condominiale destinato allo scarico delle acque piovane al fine di immettervi *liquami* (**Cass. 2-4-1969, n. 1086**). Quanto al legittimo utilizzo che ciascun condòmino possa fare della cosa comune, *non costituisce innovazione*, ma modificazione di questa, l'allacciamento di una *diramazione* all'impianto comune di scarico delle acque (App. Napoli 29-9-1964).

I

## Illecito urbanistico

**Generalità** - È un atto o fatto commesso in violazione di norme di diritto urbanistico che può comportare l'applicazione, anche congiunta, di sanzioni amministrative, civili, fiscali e penali.

**Sanzioni amministrative** - La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata dal Sindaco, al quale spetta perciò il compito di assicurare la rispondenza delle costruzioni alle prescrizioni urbanistiche vigenti ed alle modalità esecutive fissate nella **concessione edilizia**.

Il Sindaco, accertato un illecito urbanistico, ha il potere di ordinare *l'immediata sospensione dei lavori*, con effetto fino all'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi che devono essere adottati e notificati entro 60 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori; in caso contrario l'ordine del Sindaco perde efficacia. I provvedimenti sanzionatori definitivi sono correlati alle diverse ipotesi di illecito:

— *opere eseguite in assenza di concessione edilizia*: il Sindaco ingiunge la demolizione. Se il responsabile dell'abuso non provvede all'esecuzione dell'ordine e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, l'immobile (con la relativa area di sedime e con quella di pertinenza) è acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune; segue, quindi, la demolizione a cura del Comune ma a spese del contravventore (salvo che l'opera possa essere utilizzata per prevalenti finalità pubbliche e non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali);

— *opere eseguite in totale difformità della concessione edilizia o con variazioni essenziali*: il regime sanzionatorio amministrativo è sostanzialmente equiparato a quello delle opere totalmente abusive;

— *opere eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia*: il Sindaco ordina la demolizione assegnando un termine non superiore ai 120 giorni, scaduto il quale le opere sono demolite a cura del Comune.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione (se l'edificio è ad uso residenziale) della parte dell'opera realizzata in difformità, e pari al doppio del valore venale per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale;

— *opere eseguite senza **denuncia di inizio attività***: è prevista una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile.

Le sanzioni amministrative urbanistiche *prescindono dalla sussistenza di un danno e di un*

*coefficiente soggettivo di responsabilità* (in quanto sono applicabili anche in ipotesi di violazioni incolpevoli).

**Sanzioni civili** - L'art. 17 della **L. 47/85** sancisce la nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento (o la costituzione o scioglimento della comunione) di diritti reali relativi ad edifici *privi* di concessione edilizia (ma anche realizzati in totale difformità ovvero con variazioni essenziali) la cui costruzione abbia avuto inizio dopo il 17 marzo 1985.

**Sanzioni fiscali** - Per le opere edificate in violazione del regime concessorio (non di quello autorizzatorio) è sancita, inoltre, la perdita delle agevolazioni fiscali, nonché di eventuali contributi o altre provvidenze dello Stato e di enti pubblici.

La decadenza da tali benefici, tuttavia, si applica solo per abusi di una certa entità (violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte), ovvero nel caso di mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

**Sanzioni accessorie** - È fatto divieto alle aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione nonché ad opere prive di concessione ad edificare iniziate dopo il 30-1-1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/85 (art. 45, L. 47/85).

**Sanzioni penali** [vedi [Reati edilizi](#)].

## Immissioni

[vedi anche [Allarme antifurto](#); [Animali negli appartamenti](#); [Aria condizionata](#); [Isolamento acustico e termico](#); [Manutenzione \(azione di\)](#); [Opere nelle proprietà esclusive](#); [Parti comuni](#)]

Ai sensi dell'art. 844, 1° co., **c.c.**, il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di *fumo* o di *calore*, le *esalazioni*, i *rumori*, gli *scuotimenti* e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la *normale tollerabilità*, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

L'art. 844 **c.c.** è ritenuto applicabile anche ai rapporti tra [condòmini](#) e tra il [condominio](#) ed i singoli condòmini. In particolare, la giurisprudenza ha stabilito che l'articolo in esame è applicabile anche nell'ipotesi in cui un condòmino, nel godimento della propria unità immobiliare o delle [parti comuni](#), dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condòmini.

Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo, peraltro, alla peculiarità dei rapporti condominiali ed alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari (**Cass. 15-3-1993, n. 3090**). La norma è applicabile anche quando le immissioni si verificano in danno di parti comuni dell'edificio (**Cass. 6-4-1983, n. 2396**).

Deve tuttavia ritenersi inapplicabile l'art. 844 **c.c.** qualora vi sia un [regolamento di condominio](#) di natura contrattuale che stabilisca limiti precisi in materia. Così, «se l'attività posta in essere da un condòmino crea turbamento alla tranquillità degli altri condòmini, che è tutelata espressamente da disposizioni del regolamento contrattuale di condominio, essa va considerata vietata, a prescindere dai livelli di tollerabilità delle immissioni» (TAMBORRINO).

Qualora le immissioni derivino da un *edificio attiguo*, l'[amministratore](#) sarà legittimato ad agire solo ove esse interessino parti comuni dell'edificio; diversamente, legittimato sarà il singolo condòmino interessato.



## Impermeabilizzazione

I difetti di impermeabilizzazione degli edifici denotano una certa frequenza: essi «si manifestano o con **infiltrazioni** più o meno importanti con stillicidio di acqua piovana e che, se trascurate, sono destinate ad aumentare col tempo, o con infiltrazioni capillari che si manifestano con umidità nei muri da **sottosuolo** o **facciata**. Altro genere di infiltrazioni sono quelle prodotte da perdite delle **tubazioni** degli impianti idrici e di **fognatura**» (TAMBORRINO).

In presenza di infiltrazioni (che normalmente interessano il **lastrico solare**, la **terrazza a livello**, la **facciata** e i **muri interrati**), è bene che i **condòmini** si avvalgano della consulenza di professionisti specializzati, i soli ad essere in possesso delle necessarie competenze tecniche e di tutte le attrezzature atte ad accertare il grado di umidità e l'origine stessa dell'infiltrazione.

## Imposta comunale sugli immobili (ICI)

L'ICI è una imposta a base reale con gettito destinato ai Comuni. Il presupposto è dato dal possesso di *fabbricati*, *aree fabbricabili* o *terreni agricoli* siti nel territorio dello Stato, qualunque sia la loro destinazione.

Soggetti passivi del tributo sono il proprietario dell'immobile ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sullo stesso, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno in questo sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, in superficie o in enfiteusi il **D.Lgs. 446/97** dispone che soggetti passivi sono i superficiari, gli enfiteuti ed i locatari.

La *base imponibile* è costituita:

— per i *fabbricati*, dalle rendite catastali calcolate moltiplicando le tariffe d'estimo per un coefficiente pari a 100 se si tratta di abitazioni, alloggi collettivi e fabbricati a destinazione varia; pari a 50 se si tratta di uffici e studi privati e altri fabbricati a destinazione speciale; pari a 34 se si tratta di negozi e botteghe;

— per le *aree fabbricabili*, dal valore commerciale dell'immobile al 1° gennaio dell'anno di imposizione;

— per i *terreni agricoli*, dal reddito dominicale moltiplicato per 75.

L'imposta si calcola applicando all'imponibile un'aliquota variabile dal 4 al 7 per mille, fissata da ciascun Comune. Nell'ipotesi di trasferimento di proprietà durante l'anno oppure di inizio o fine dell'usufrutto, uso o abitazione nel corso dell'anno, il carico fiscale verrà ripartito fra gli interessati in proporzione della durata dei rispettivi diritti. Nel caso di proprietà, invece, debitore dell'imposta è ciascun comproprietario per la sua quota.

Sono previste *esenzioni* per gli immobili di enti pubblici destinati ad usi istituzionali, per quelli destinati ad attività religiose o culturali e per determinati terreni situati in zone montane o collinari.

La legge riconosce, altresì, *riduzioni* per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli, purché siano iscritti negli elenchi comunali per la riscossione dei contributi per assicurazioni sociali obbligatorie.

Per l'*abitazione principale* è riconosciuta una detrazione di imposta di Lire 200.000.

Tuttavia, per le abitazioni principali, i Comuni possono deliberare alternativamente le seguenti agevolazioni:

— riduzione dell'imposta fino al 50%;

— elevazione della detrazione fino a Lire 500.000.

L'accresciuta potestà regolamentare riconosciuta agli enti locali dal D.Lgs. 446/97, istitutivo dell'IRAP, ha inoltre dato la facoltà ai Comuni di:

— considerare abitazioni principali (con conseguente applicazione delle agevolazioni)

anche quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale;  
— stabilire riduzioni dell'imposta superiori a Lire 500.000 fino al 100% dell'importo del tributo per le prime case. In questo caso, però, il Comune non potrà stabilire aliquote maggiorate per le c.d. seconde case.

La *dichiarazione iniziale* va presentata da tutti i contribuenti soggetti ad ICI nell'anno in cui ha avuto inizio il possesso o, nel caso di più contitolarità, anche da uno solo di essi.

La *denuncia di modificazione* va presentata allorquando intervengano cambiamenti nella proprietà o nella situazione dell'immobile (ad esempio, nel caso in cui l'immobile non sia più adibito ad abitazione principale).

Il sistema di versamento dell'ICI, che è una imposta annuale, prevede un *acconto* ed un *saldo*.

L'acconto va versato nel mese di giugno per il periodo di possesso del primo semestre ed è pari al 45% dell'intera imposta dovuta per l'anno solare.

Il saldo (il restante 55%), invece, va versato da 1° al 20 dicembre e consiste nell'ammontare dell'imposta dovuta per l'intero anno, dedotto l'importo già versato.

È tuttavia possibile versare in un'unica soluzione, entro il termine di scadenza della prima rata, l'imposta dovuta per l'anno in corso.

Il **D.Lgs. 446/97** ha notevolmente ampliato la potestà regolamentare dei Comuni in materia di ICI. Questi ultimi, infatti, possono con proprio regolamento:

- stabilire ulteriori condizioni in materia di terreni non fabbricabili posseduti da coltivatori diretti;
- disporre l'esenzione per gli immobili posseduti da enti pubblici;
- considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue **pertinenze (autorimessa, box** etc.) anche se iscritte in catasto distintamente;
- semplificare il procedimento di accertamento e ridurre gli adempimenti dei contribuenti;
- introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione;
- stabilire che i contitolari possono eseguire versamenti congiunti.

L'art. 1, 5° co., della **L. 449/97**, infine, dà ai Comuni la possibilità di deliberare aliquote agevolate anche inferiori al 4 per mille in favore dei proprietari che recuperino immobili inagibili o inabitabili o eseguano interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti-auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti.

## **Imposta ipotecaria e catastale**

L'*imposta ipotecaria* si applica in occasione del compimento delle formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione, cancellazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari. Soggetti passivi dell'imposta ipotecaria sono, oltre ai pubblici ufficiali che hanno ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, anche coloro che richiedono le formalità suddette. Obbligati solidalmente sono, inoltre, i soggetti nel cui interesse è stata fatta la richiesta e, nel caso di iscrizioni e rinnovazioni ipotecaria, anche i debitori contro i quali l'ipoteca è iscritta o rinnovata.

L'aliquota d'imposta può essere, a seconda degli atti, proporzionale e, quindi, variabile (dallo 0,50% al 2%) ovvero fissa (Lire 250.000).

L'*imposta catastale* è dovuta, invece, per l'esecuzione delle **volture catastali** e si applica nella misura dell'1% sul valore dei beni immobili (rustici o urbani) accertato agli effetti delle imposte di registro e di successione o nella misura fissa di Lire 250.000.

## **Impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio**

Ai sensi dell'art. **1137 c.c.**, le deliberazioni dell'**assemblea di condominio** sono

obbligatorie per tutti i **condòmini**.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al **regolamento di condominio** ogni condòmino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, a pena di *decadenza*, entro *trenta giorni*, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data della sua comunicazione per gli assenti.

La norma, ai sensi dell'art. **1138**, ult. co., **c.c.**, è *inderogabile*.

Quanto al concetto di *violazione di legge*, questa deve ritenersi sussistente allorché non vengano osservate le norme procedurali prescritte per l'adozione delle deliberazioni assembleari. Ulteriori vizi della delibera possono essere assimilabili all'*eccesso di potere* (allorché la delibera, sebbene non sia nulla né inefficace, sia gravemente pregiudizievole alle cose o ai servizi comuni) ed all'*incompetenza* (che può essere rinvenuta ove l'assemblea invada la sfera di attribuzioni dell'**amministratore**).

Riguardo alla *legittimazione ad impugnare*, la giurisprudenza non è univoca. Alcune pronunce della Cassazione, infatti, escludono che sia legittimato ad impugnare chi, intervenuto in assemblea, si sia successivamente astenuto o si sia allontanato. La giurisprudenza di merito, invece, riconosce in via generale la legittimazione ad impugnare anche all'astenuto. Va condivisa quella impostazione che, cercando una soluzione di compromesso, afferma la necessità di operare una distinzione: *l'astenuto non ha diritto ad impugnare* perché con il proprio atteggiamento dimostra di non avere alcun interesse alla formazione della delibera; *l'assente*, o colui che si sia allontanato dall'assemblea prima del voto, invece, *non avendo partecipato all'assunzione della delibera*, può anche non dividerla, e dunque non gli si può negare la *possibilità di impugnarla*.

L'art. **1137**, 2° co., **c.c.**, stabilisce che l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione della delibera impugnata. Tale sospensione ha luogo allorché vi sia il concreto *pericolo di un danno irreparabile*, e può essere revocata ove tale pericolo venga meno. Non è ammissibile un'azione mirante soltanto ad ottenere la sospensione della delibera, e non anche l'annullamento della stessa (Cass. 22-10-1959, n. 3033). Nel caso, poi, in cui un condòmino sia intervenuto all'**assemblea di condominio** a mezzo di un *delegato*, e quest'ultimo abbia approvato una delibera concernente un argomento non all'**ordine del giorno**, il condòmino potrà ugualmente impugnare la delibera, in quanto il delegato ha agito al di fuori dei limiti del suo mandato, non potendo la delega avere per oggetto un argomento non conosciuto dal delegante (Trib. Milano 6-4-1961, n. 1385).

Il regime fin qui esposto non si applica alle deliberazioni *nulle*, le quali sono impugnabili in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (e, quindi, anche dal condòmino che abbia partecipato con il suo voto favorevole alla formazione della delibera impugnata). Sono da considerarsi nulle le delibere che difettano di *elementi essenziali* o che sono state adottate al di fuori dell'assemblea, ovvero adottate senza che siano stati convocati tutti i condòmini. Sono, altresì, nulle le delibere adottate senza il rispetto delle prescritte **maggioranze**, siano esse costitutive o deliberative, o quelle con *oggetto impossibile, illecito o indeterminato*, o che dispongano **innovazioni** che non importano miglioramenti o miglior godimento delle cose comuni.

Sono, invece, da considerarsi affette da *nullità relativa*, e quindi impugnabili in ogni tempo dai soli condòmini dissenzienti che abbiano a risentire pregiudizio dall'applicazione della delibera, le deliberazioni che violano o ledono i diritti di alcuni o anche di un solo condòmino sui beni o i servizi comuni, o ne rendano difficile l'esercizio o lo disturbino sensibilmente.

La inapplicabilità della norma alle delibere nulle deriva dal fatto che esse sono improduttive di effetti giuridici e non acquistano alcuna forza vincolante per i condòmini e, dunque, non necessitano di impugnazione. Il condòmino «potrà agire davanti all'autorità

giudiziaria per ottenere una pronuncia che dichiari la nullità, ma potrà anche assumere un comportamento di attesa ed aspettare di reagire sotto forma di eccezione alla domanda giudiziale, allorché il condominio avanzi pretese che si fondano sulla delibera nulla» (SFORZA).

L'*onere della prova* incombe sul [condominio](#) convenuto, per quanto attiene alla tempestività della convocazione dei condòmini, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione dei vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea [vedi [Nullità e annullabilità delle deliberazioni assembleari](#)].

## Infiltrazioni

Le principali cause da cui possono derivare infiltrazioni d'acqua nelle [parti comuni](#) o di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale sono da ricondurre alla scarsa manutenzione o alle anomalie strutturali che possono interessare le [tubature](#) o i *rivestimenti*.

Il problema, in questi casi, è principalmente quello di determinare il regime della *responsabilità*. Il [condominio](#), che ha in custodia i beni comuni, è tenuto a mantenerli e conservarli in modo tale da evitare eventi dannosi, per cui è responsabile del danno causato da infiltrazioni d'acqua attribuibili a mancata manutenzione o ristrutturazione delle condutture comuni (**Trib. Milano 16-1-1989, n. 241**).

Nel caso in cui da tali infiltrazioni derivi danno ad una proprietà esclusiva, il [condòmino](#) danneggiato può agire, a norma dell'art. **2051 c.c.**, nei confronti del condominio per il *risarcimento dei danni* sofferti, ponendosi nella veste di terzo nei confronti del condominio stesso quale soggetto tenuto alla custodia ed alla manutenzione degli impianti comuni (**Cass. 11-2-1987, n. 1500**). Il risarcimento, che è comprensivo di tutti gli oneri necessari al ripristino delle parti, dei rivestimenti e degli arredi danneggiati, fa carico a tutti i condòmini, in proporzione alle [quote millesimali di proprietà](#), dedotta l'eventuale somma corrisposta, sempre a titolo di risarcimento, dalla [compagnia assicuratrice](#).

Per contro sussiste la responsabilità dei proprietari delle singole unità immobiliari qualora le infiltrazioni, dovute a difetti di manutenzione di impianti di proprietà esclusiva, provochino danni alle parti comuni dello stabile o ad altre proprietà esclusive. Ciò anche qualora le infiltrazioni siano determinate da modifiche dell'impianto di per sé legittime (Cass. 6-12-1991, n. 13160).

## Infissi

Gli infissi sono quegli elementi non murari stabilmente fissati alle strutture murarie, come ad esempio i *telai* delle [finestre](#) e delle *porte*. Essendo gli uni e le altre collegati da un vincolo strutturale inscindibile, entrambi sono soggetti al medesimo regime di proprietà. Gli infissi rivestono importanza soprattutto in relazione al [decoro architettonico](#) dell'edificio. A tal proposito, ad esempio, è legittima la [deliberazione assembleare](#) che stabilisca la *verniciatura uniforme* degli infissi, nonché l'apposizione di tende di colore uniforme, proprio perché la manutenzione di tali parti deve essere operata nel rispetto dell'estetica del fabbricato.

Sempre nella stessa ottica, la giurisprudenza ha stabilito che le *modificazioni* apportate da uno dei [condòmini](#) agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal [regolamento di condominio](#), valgono a far qualificare presuntivamente dette opere come *abusiva* e pregiudizievoli del decoro architettonico della [facciata dell'edificio](#) ed a configurare l'interesse processuale del singolo condòmino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (**Cass. 9-6-1988, n. 3927**).

## Innovazioni

**Generalità** - Ai sensi dell'art. **1120 c.c.**, i **condòmini**, con la maggioranza indicata dall'art. **1136**, 5° co., **c.c.** (cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al **condominio** e i due terzi del valore dell'edificio), possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono *vietate* le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla *stabilità* o alla *sicurezza* del fabbricato, che ne alterino il **decoro architettonico** o che rendano talune **parti comuni** inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

La norma, secondo quanto disposto dall'art. **1138**, ult. co., **c.c.**, *non è derogabile*, e dunque il **regolamento di condominio**, sia esso contrattuale o assembleare, non può disporre diversamente.

Devono intendersi innovazioni quelle opere nuove che implicano una modificazione notevole della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria, con esclusione delle modificazioni che mirano puramente e semplicemente a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune.

Le innovazioni, dunque, presentano i seguenti due caratteri:

— *oggettivo*, e cioè il *mutamento della destinazione* o la *modificazione sostanziale* della cosa comune;

— *soggettivo*, e cioè l'*interesse della maggioranza* dei condòmini all'esecuzione dei lavori innovativi.

Le innovazioni possono essere:

— *materiali*, laddove comportino un *mutamento fisico* di una parte comune (si pensi, ad esempio, all'allargamento del **portone di ingresso**);

— *immateriali*, allorché si risolvano, sotto il profilo funzionale, in un mutamento di destinazione di una parte comune (ad esempio, trasformazione del **lastrico solare** in terrazza o del **cortile** in **parcheggio**).

Sotto un diverso profilo, esse possono essere così distinte:

— *lecite*, se dirette al miglior godimento della cosa comune;

— *vietate*, se pregiudicano la statica dell'edificio o il suo decoro architettonico o i diritti anche di un solo condòmino. Tale divieto, posto dall'art. **1120**, ult. co., **c.c.**, può essere superato, salvo che si tratti di innovazioni pericolose per la stabilità o la sicurezza dell'edificio, dalla volontà unanime dei condòmini, mancando la quale le relative deliberazioni assembleari sono **nulle**. Il consenso, che può essere espresso dai condòmini singolarmente ed autonomamente anche al di fuori dell'assemblea, deve risultare da atto scritto *ad substantiam*, poiché comporta l'imposizione di un *peso di natura reale* sul bene comune.

**Innovazioni gravose e voluttuarie** - Dalle innovazioni previste dall'art. **1120** vanno tenute distinte quelle di cui all'art. **1121 c.c.**, il quale disciplina le innovazioni c.d. gravose e voluttuarie. Le prime sono quelle innovazioni che comportano una *spesa onerosa* rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio (quale, ad esempio, l'installazione di un impianto di **aria condizionata** centralizzata in un edificio fatiscente). Sono da considerarsi, invece, innovazioni voluttuarie quelle non strettamente indispensabili o comunque *prive di utilità pratica* (ad esempio, l'installazione di statue di marmo nell'atrio dell'ingresso). Il carattere gravoso o voluttuario dell'innovazione va determinato con riguardo alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio, e non in considerazione di elementi personali attinenti alla situazione patrimoniale dei singoli condòmini.

L'*onere di provare* la gravosità di una innovazione è a carico di chi eccepisce la gravosità stessa. La valutazione concernente l'onerosità o la voluttuarietà di una innovazione costituisce un accertamento di fatto devoluto al giudice di merito ed è insindacabile in sede

di legittimità se congruamente motivata.

**Differenze tra innovazioni e modificazioni** - Le innovazioni si differenziano dalle semplici modificazioni del bene comune. Al fine di comprendere correttamente la distinzione tra i due concetti è utile richiamare il corrente orientamento della giurisprudenza, la quale afferma che deve considerarsi innovazione non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che *alteri l'entità materiale del bene*, operandone la trasformazione, ovvero determini la modificazione della sua destinazione. Ove la modificazione non assuma un tale rilievo, ma risponda solo allo scopo di un *uso del bene più intenso e proficuo* [vedi [Miglioramenti](#); [Uso della cosa comune](#)], si versa nell'ambito dell'art. **1102 c.c.** che, pur dettato in tema di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. **1139 c.c.** (**Cass. 11-1-1997, n. 240**). In altri termini «la modificazione lascia la cosa come è, seppure essa risulti alla fine gravata di maggior utilizzo da parte del singolo, o migliorata per il godimento collettivo, mentre, a seguito della innovazione, la cosa comune appare diversa nella struttura e/o capace di soddisfare fini diversi, così che l'equilibrio originariamente esistente nella collettività circa l'uso della cosa comune si sposta globalmente ad un diverso livello» (SFORZA).

## Insegne e targhe

L'art. **1102 c.c.**, applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. **1139 c.c.**, stabilisce che ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. In applicazione di tale principio, la giurisprudenza ha ritenuto che ciascuno dei [condòmini](#) possa servirsi dei [muri perimetrali](#) dell'edificio condominiale per quelle utilità accessorie che ineriscono al godimento della sua proprietà esclusiva, qual è l'utilità procurata dal *risalto pubblicitario dell'attività professionale o commerciale* svolta, che si realizza normalmente mediante l'apposizione di insegne e targhe. L'apposizione di tali ultimi elementi, non alterando la fondamentale destinazione di sostegno dell'edificio svolta dal muro perimetrale, costituisce un *normale esercizio* del diritto di usare la cosa comune, ove non leda il diritto degli altri partecipanti di far uso della stessa (**Cass. 24-10-1986, n. 6229**).

Il [regolamento condominiale](#) di natura contrattuale può, tuttavia, vietare l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni, ovvero subordinarla al consenso dell'[amministratore](#) (**Cass. 3-9-1993, n. 9311**).

Anche il *conduttore* può utilizzare le [parti comuni dell'edificio](#) condominiale con modalità eguali a quelle spettanti al proprietario. Dunque, a meno che ciò non sia stato espressamente escluso dal contratto, il conduttore può apporre sul muro perimetrale dell'edificio condominiale targhe o insegne atte a pubblicizzare la sua attività commerciale (**Cass. 24-10-1986, n. 6229**).

La collocazione di insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari sul [portone di ingresso](#) e nel corridoio dell'[atrio condominiale](#), senza [autorizzazione assembleare](#), deve ritenersi illegittima, in quanto in contrasto con la funzione o la destinazione tipica di tali parti comuni (**Trib. Brescia, 26-4-1994, n. 1100**).

Anche nel caso di installazione di un'insegna pubblicitaria sul [lastrico solare](#) vi è la necessità dell'autorizzazione assembleare, trattandosi di un uso della cosa comune che eccede i limiti posti dall'art. **1102 c.c.** Ciò a meno che il condòmino che intende apporre l'insegna non sia titolare di un diritto di sopralzo che escluda contrattualmente la corresponsione di indennità agli altri condòmini (TAMBORRINO).

I muri ed i lastrici solari dello stabile condominiale possono essere *locati* per l'apposizione di insegne pubblicitarie. In tal caso è necessaria una apposita deliberazione assembleare.

I compensi ricavati dagli inserzionisti «devono essere portati in detrazione delle spese generali ripartite per quote millesimali di proprietà in favore di tutti i condòmini. I canoni locatizi possono anche essere accantonati in un fondo di riserva per le spese» (LOVATI, MONEGAT).

## **Intercapedini**

Intercapedini, *secondo una prima accezione*, sono considerate le *zone di rispetto* tra diversi edifici, prescritte al fine di regolare, con una disciplina di carattere esterno, il temperamento degli interessi contrapposti di proprietari vicini, nell'ambito del rapporto di vicinato e non di comunione. Le intercapedini, dirette a soddisfare esigenze di igiene e sicurezza pubblica o privata, svolgono solo in via subordinata la funzione di assicurare aria e luce, peraltro nei limiti inderogabili del rispetto delle distanze fra costruzioni (Cass. 2-8-1977, n. 3380).

Altro significato attribuito al termine in esame è quello che individua l'intercapedine quale *spazio esistente tra il muro di contenimento* del terreno che circonda i piani interrati o seminterrati dell'edificio *ed il muro che delimita i piani medesimi*. L'intercapedine, secondo questa accezione, a meno che non risulti diversamente dal titolo, deve considerarsi di *proprietà comune* ai proprietari delle unità immobiliari dell'intero edificio, quando sia in concreto accertato che essa è destinata a far circolare l'aria e ad evitare umidità ed infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati, sia a vantaggio delle fondamenta e dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza dell'intero fabbricato (Cass. 10-5-1996, n. 4391).

## **Isolamento acustico e termico**

Bisogna distinguere, per quanto attiene agli *isolamenti acustici*, a seconda che si tratti di opere (installazione o manutenzione) che riguardano muri divisorii tra appartamenti, nel qual caso la spesa andrà divisa in *parti uguali* tra i proprietari delle unità immobiliari confinanti, o che invece riguardino parti comuni dell'edificio nelle quali siano installati gli impianti che arrecano disturbo. In questa seconda ipotesi, la spesa va ripartita con gli stessi criteri adottati per gli impianti. Va altresì sottolineato che «non sono esonerati da tali spese i condòmini non danneggiati dalle immissioni di rumori, in quanto le opere di isolamento acustico si rendono necessarie a causa di difetti di impianti di cui tutti i condòmini sono comproprietari» (TAMBORRINO).

Le opere di *isolamento termico* sono a carico di tutti i condòmini in proporzione al valore millesimale della proprietà di ciascuno, sia che si tratti di opere imposte dal Comune per favorire il risparmio energetico, sia che si tratti di opere deliberate dall'assemblea. Gli isolamenti installati dal singolo condòmino nel suo appartamento di proprietà esclusiva sono interamente a suo carico.

