

CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Abbiamo detto che le finalità della COMUNIONE sono costituite dal godimento, e dalla manutenzione dei beni per il miglioramento degli stressi. Per questo motivo, i proprietari delle singole unità immobiliari, debbono contribuire alle spese. Lo stabilisce l'art. 1118 del Codice Civile che prevede:

“Ciascun condomino vanta un diritto sulle parti comuni, in maniera proporzionale al valore dell'unità immobiliare, a meno che non sia stato disposto diversamente”. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, nè può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle stesse.

Con la riforma del condominio attuata dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220, ciascun proprietario può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivino squilibri nel funzionamento o, aggravii di spesa per gli altri condomini. In questo caso, colui che rinuncia, sarà tenuto comunque, a pagare le spese relative alla manutenzione straordinaria, nonché quelle relative alla conservazione ed alla messa a norma dell'impianto.

Inoltre con la Legge di riforma, il divieto di rinunciare al diritto sulle cose comuni è diventato assoluto ed inderogabile. Si è definitivamente stabilito che il condomino non può sottrarsi all'obbligo di pagare le spese, neppure modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare.

Ne deriva quindi che ai sensi del 4° comma dell'art. 1118 c.c. è consentito il distacco dall'impianto sia di riscaldamento che di condizionamento. Tuttavia, deve considerarsi che ciò, è consentito solamente se non si creano

notevoli squilibri al funzionamento dello stesso o, aggravati di spesa per gli altri utenti, e comunque, come già ribadito, colui che decide di “staccarsi” da un impianto centralizzato, dovrà comunque concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria, per la conservazione e per la messa a norma dello stesso, ad esclusione di quella relative al consumo.

Per comprovare che non si siano creati “squilibri nel funzionamento” o “aggravi di spesa” per gli altri condomini, il proprietario, dovrà far redigere da un esperto una Perizia Tecnica, per comprovare che nessun danno è stato arrecato agli altri proprietari.

Il Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 ha stabilito i requisiti minimi da rispettare nel caso in cui sia effettuata la ristrutturazione o l’installazione di un nuovo impianto termico. Sarà necessario effettuare una diagnosi energetica per mettere a confronto diverse soluzioni, nonché la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi.

Il Decreto Legislativo **102/2014** ha introdotto l’obbligo dei c.d. CONTABILIZZAZIONI di CALORE, per cui con l’entrata in vigore di questa strumentazione, le spese vengono ripartite secondo la normativa UNI 10220. L’obbligo della contabilizzazione del calore nei condomini è entrato in vigore in Italia a partire dal 19 luglio 2014, data di pubblicazione del decreto legislativo 102/2014 in Gazzetta Ufficiale. Questa normativa prevede che, gli impianti di riscaldamento centralizzati, debbano essere dotati di contatori individuali.

La contabilizzazione del calore rappresenta uno strumento di grande interesse per il contenimento dei consumi energetici. Essa consente di gestire in autonomia e indipendenza il riscaldamento negli edifici dotati di

impianto centralizzato. Fino ad alcuni anni fa la ripartizione dei consumi, veniva effettuata, in base a criteri approssimativi, usando i millesimi di proprietà o il volume dell'unità immobiliare. Se da una lato rimane un metodo semplice, dall'altro risulta errato, in quanto non tiene conto dei consumi effettivi dei condomini. Per il singolo, infatti, è vantaggioso poter regolare autonomamente la temperatura e i consumi del proprio appartamento, per pagare solamente in base all'uso effettivo e per avere una concreta possibilità di risparmio.

In via alternativa, c'è la possibilità che ogni singolo appartamento sia dotato di un autonomo impianto sia per il caldo che per il freddo, ciò offre l'enorme vantaggio di poter gestire in via del tutto autonoma e personale, i tempi di accensione, di spegnimento e soprattutto di temperatura. Questa soluzione, tuttavia comporta anche alcuni svantaggi tra cui: "costi maggiori nella installazione e nella gestione a carico di ogni singolo utente".

Per questo a tutt'oggi, la soluzione più vantaggiosa è rappresentata da un sistema centralizzato, dotato di "strumenti" per la contabilizzazione del calore, in grado di unire i vantaggi dell'impianto autonomo con costi più contenuti.

Nella prospettiva del c.d. "risparmio energetico", la contabilizzazione del calore ha un senso solamente se il singolo condomino ha la possibilità di agire autonomamente variando i consumi in base alle proprie esigenze.

TERMOREGOLAZIONE

Per poter risparmiare energia è necessario regolare la temperatura in ogni singolo locale, usufruendo anche di apporti gratuiti come il sole o la presenza di persone. In caso di radiatori per l'emissione del calore, occorre

installare le valvole termostatiche, che sono dei dispositivi finalizzati a regolare automaticamente il flusso di acqua calda, in base alla temperatura che si desidera ottenere. Ne deriva quindi che, l'impianto di termoregolazione permette di variare l'emissione di calore per adattarla alle esigenze dei singoli locali o di tutta l'unità abitativa.

LA CONTABILIZZAZIONE riguarda la misura dell'energia termica prelevata da ogni singolo appartamento, ossia il consumo che ogni famiglia decide di effettuare per un determinato servizio. Di conseguenza, sapendo, che si pagherà solamente ciò che sarà utilizzato, l'utente sarà portato a regolare diversamente il proprio impianto, arrivando, in caso di assenza dalla casa, a chiudere temporaneamente uno o più corpi scaldanti. Per cui, la contabilizzazione conferisce ad ogni utente la consapevolezza dei propri consumi. Egli verserà solamente la quota corrispondente alla quantità di calore prelevata dall'impianto centralizzato, per soddisfare al meglio le esigenze termiche della propria abitazione. Dovrà avere, quindi, la possibilità di controllare il proprio consumo per valutarne il costo.

OBBLIGHI

Per quanto concerne la contabilizzazione del calore e la ripartizione delle spese di riscaldamento, si osserva che fin da 1991, con la famosa legge sulle dispersioni termiche, il legislatore ha introdotto il concetto della ripartizione delle spese secondo il principio del consumo registrato. Attualmente, la contabilizzazione è obbligatoria in tutti i condomini dotati di impianto centralizzato. Infatti, il D. Lgs. 102/2014 che ha recepito la Direttiva Europea 2012/27/UE stabilisce: "l'obbligo di termoregolazione e contabilizzazione del calore con ripartitori o altri sistemi su tutto il territorio

nazionale”. Relativamente alle sanzioni previste dal Decreto (102/2014), per coloro che decidono di non adeguarsi alla normativa, sono previste multe che vanno da 500,00 a 2.500,00 euro.

IL QUADRO NORMATIVO fa riferimenti alla Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012, che definisce una linea comune di misure per la promozione dell’efficienza energetica nell’Unione Europea al fine di garantire i seguenti obiettivi:

- ridurre del 20% le emissioni di gas serra e il fabbisogno di energia primaria,
- soddisfare il 20% dei consumi energetici con fonti rinnovabili,
- raggiungere questi obiettivi entro il 2020

La versione originaria della Legge 10 comma 5 affermava che:

per le innovazioni relative alla termoregolazione e contabilizzazione del calore e per il

conseguente riparto dei relativi costi, l’assemblea dei condomini delibera in deroga ai “quorum” previsti dagli artt. 1120 e 1136 del codice civile.

Il nostro Codice risalente al 1942 prevedeva due tipi di maggioranze:

SEMPLICE con 1/3 dei condomini e 334 millesimi;

QUALIFICATA con la maggioranza degli intervenuti ossia il 50% + 1

La riforma del Condominio prevista dalla Legge 220/2012 ha previsto:

una **MAGGIORANZA QUALIFICATA** con almeno 500 millesimi,

di conseguenza tutte le delibere inerenti la termoregolazione del calore debbono essere

approvate con la maggioranza degli intervenuti ed almeno 500 millesimi del valore dell'intero edificio

D.P.R. 412/93

Per quanti riguarda gli impianti tecnici, se la finalità è quella di contenere il consumo energetico, l'art. 9 stabilisce che se l'impianto è successivo al 1993 e presenta determinati requisiti tecnici, è consentito mantenere il riscaldamento centralizzato 24 ore su 24 solamente se si può regolare autonomamente nelle unità abitative in maniera automatica, mentre per gli edifici di NUOVA costruzione, l'art. 5 obbliga la contabilizzazione del calore.

OBBLIGAZIONI SOLIDALI

In genere se un soggetto vanta un credito nei confronti di terzo, per il principio della SOLIDARIETA', in forza degli artt. 1123 e 1294 del codice civile, basta chiederlo a qualsiasi condomino per essere soddisfatti.

Poiché il Condominio è un ente SFORNITO di PERSONALITA' GIURIDICA, le obbligazioni assunte verso i terzi dall'amministratore, sono riferibili esclusivamente ai singoli condomini, mentre la responsabilità è "solidale" nel caso in cui le obbligazioni siano state contratte nell'interesse comune.

Questa fattispecie prevista dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile, trova un limite nel c.d. "*beneficiun excussionis*" per cui, i creditori, prima rivolgeranno le proprie richieste nei confronti dei "morosi" e solamente in caso di esito negativo, potranno "aggreddire" anche il patrimonio dei condomini in regola con i pagamenti. Inoltre, per un principio di trasparenza, l'amministratore sarà tenuto a comunicare, ai

condomini che ne facciano richiesta, il nominativo di coloro che non hanno ancora provveduto a mettersi in regola con i pagamenti.

Inoltre chi ha versato quanto dovuto, potrà esercitare l'azione di regresso verso i vari condebitori, al fine di dividere le passività.

Di conseguenza, il terzo creditore in forza di quest'azione, potrà agire per tutelare i propri diritti nei confronti dei singoli condomini, in quanto obbligati diretti.

RIPARTIZIONE delle SPESE

Vi sono tre criteri per ripartire le spese condominiali:

1) Riparto in misura proporzionale (art. 1123 – 1° comma c.c.)

le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà, salvo diversa convenzione. Sono le spese generali relative all'amministrazione del fabbricato, alla copertura assicurativa o quelle relative alla manutenzione della facciata.

Si applica la divisione proporzionale, anche nel caso in cui non vi fossero le tabelle millesimali. Nel caso in cui si decidesse di effettuare una divisione in PARTI UGUALI, sarebbe necessaria una decisione presa all'UNANIMITA' da parte dell'assemblea.

2) Riparto secondo l'uso potenziale (art. 1123 - comma 2° c.c.)

Nel caso in cui i beni sono destinati a servire i proprietari delle unità abitative in maniera differente, come ad esempio il servizio di pulizia delle scale (primi piani ed ultimi piani). Quindi, è necessario che i servizi abbiano

una destinazione tale da permettere un uso diversi, rispetto agli altri servizi di uso comune.

Si parla di USO POTENZIALE, poiché si presume che il proprietario di un immobile situato all'ultimo piano usi di più l'ascensore rispetto ad un altro condomino che abita a piano terra, a prescindere dal numero dei componenti del nucleo familiare.

3) Riparto in presenza di un condominio parziale (art. 1123 – 3° comma c.c.)

Se un edificio è composto da più scale, da più cortili o da più opere destinate a servire

una sola parte del fabbricato, le spese per la manutenzione relativa a queste opere, saranno addebitate solo a coloro che ne faranno uso o che traggono utilità da quei beni.

CONDOMINIO PARZIALE

La legge di riforma del condominio, non ha cambiato la normativa relativa al “**condominio parziale**”: In questo caso è necessario definire se i beni sono comuni anche a quella parte di condómini che non li utilizza, oppure se possono definirsi tali solamente in relazione a coloro che ne usufruiscono.

Secondo una parte della giurisprudenziale, il “condominio parziale” rappresenterebbe una categoria a se. Questa fattispecie, è “nata” in base al fatto che a prescindere dal titolo, dalla necessità che la destinazione all'uso o l'utilizzo di determinati servizi, viene a vantaggio solamente di alcune unità immobiliari.

In primo luogo, si osserva che la legge fa riferimento a beni comuni che comunque appartengono a tutti i condomini, anche se l'uso è diverso.

Il motivo per cui, i beni sono comuni anche a quella parte di condomini che non li utilizzano, sta nel fatto che, l'edificio è unico. Sotto questo aspetto, il criterio della loro utilizzazione non viene considerato dalla legge per cui, in base all'art. 1117 c.c. si definiscono comunque comuni.

Di conseguenza la proprietà rimane comune a tutti, mentre i vantaggi, ricadono solamente su una parte di condomini, come pure i benefici quando sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso, rientrano nella definizione di "condominio parziale".

La Cassazione ha ribadito che: «La disposizione da cui risulta con certezza che le cose, i servizi e gli impianti di uso comune dell'edificio non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti, può trovarsi nel 3° comma dell'articolo 1123 c.c., secondo cui, l'obbligazione di concorrere nelle spese per la conservazione grava su coloro ai quali appartiene la proprietà comune, anche se, le spese sono sopportate dai condomini che ne traggono utilità. La proprietà, resta sempre e comunque, anche nei confronti di quei proprietari che non usano tali beni.

Il 3° comma dell'articolo 1123 c.c. «riguarda la ripartizione delle spese per cui, vengono divise tra i condomini in base all'utilità ed in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Mentre il comma 2 dell'art. 1123 c.c. regola solo ed esclusivamente la ripartizione delle spese per l'uso, il comma 3 dell'art. 1123 c.c. disciplina la suddivisione delle spese finalizzate alla conservazione del bene. La ragione di questa precisazione sta nel fatto che, le cose, i servizi e gli impianti, essendo collegati materialmente o per destinazione soltanto con alcune unità immobiliari, appartengono in comune solamente ai proprietari di queste. Questo non fa altro che avvalorare l'ipotesi di condominio parziale che, rimane fattispecie, capace di realizzare interessi meritevoli di tutela, come sancito dal nostro ordinamento giuridico.

Anche l'art. 61 delle disposizioni di attuazione al codice civile stabilisce: «Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto ed i comproprietari di ciascuna parte, possono costituirsi in un condominio separato».

Il 2° comma dell'articolo 61 disposizioni di attuazione al codice civile, prevede le modalità per lo scioglimento del condominio (cosa ben diversa dal condominio parziale). Questa deve essere deliberata dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea (dell'originario unico edificio) che rappresenti al contempo almeno la metà del valore dell'edificio ex articolo 1136 comma secondo c.c. Se non si raggiunge una maggioranza, la decisione può essere presa da un'autorità giudiziaria, in base alla domanda di uno dei comproprietari dell'edificio, che si vuole distaccare dal resto. Come si vede, prevale la volontà dei condomini, non di tutti, ma solamente di coloro che hanno interesse a costituire un condominio separato.

Il **condominio parziale**, invece, trova la sua giustificazione tenendo conto del criterio di utilizzazione e di utilizzabilità dei beni in favore soltanto di alcuni condomini, non può essere influenzato dalla volontà di nessuno, poiché non è consentito adire l'autorità giudiziaria per affermare che, un bene non collegato al proprio appartamento, poiché inutilizzato, non ricade nella proprietà condominiale. Nel condominio parziale, infatti, i beni appartengono comunque ai proprietari degli appartamenti anche se l'uso è diverso.

Quindi, il condominio parziale nasce dalla del fatto che all'interno dello stesso, solamente alcuni beni sono in comune per cui, questa fattispecie, si distingue rispetto alla ipotesi della separazione dei condomini disciplinata dagli articoli 61 e 62 delle disposizioni di attuazione al codice civile poiché:

Il **condominio parziale** sussiste anche quando non è possibile procedere alla separazione, perché nella parte di edificio, dove sono situate le cose, gli impianti ed i servizi comuni, collegati soltanto con alcune delle unità immobiliari, non presenta le caratteristiche di un edificio autonomo come nel caso delle scale o dell'ascensore, che possono servire solo alcune unità abitative. Nasce di diritto, ogni qual volta ne sussistono i presupposti, in base ad una relazione di accessorietà rispetto al bene principale.

Il **condominio parziale** quindi, esiste solamente perché si crea un rapporto tra i beni ed alcuni condomini che da essi ne traggono utilità, Il condominio parziale non elimina affatto il condominio complessivo il quale, continua ad esistere tranne che, per la gestione di quei determinati beni, la cui titolarità

rimane a favore di coloro che ne usufruiscono per cui saranno i soli a sopportarne le relative spese.

Proprio per questo motivo il condòmino che, in sede di riparto delle spese fatte dall'amministratore ritenga che esse non lo riguardino, poiché non usufruisce di un determinato bene o servizio, potrà chiedere al giudice, con una azione di accertamento che, venga dichiarata la mancanza dell'obbligo al pagamento. Ed è proprio la disposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 1123, c.c. che, prevede la partecipazione alle spese solo di coloro che, usufruiscono di quei beni destinati a servire una sola parte dell'edificio. Esse, quindi, vengono ripartite solamente tra coloro che ne traggono utilità, poiché sono gli unici proprietari del bene e quindi devono sopportarne integralmente i relativi oneri.

In presenza di un condomino PARZIALE, i condomini possono scegliere se dividere le spese in base ad apposite tabelle millesimali come ad esempio ascensore e riscaldamento, oppure utilizzare quelle per tutto il condominio, apportando le opportune operazioni matematiche, di conseguenza il rapporto non sarà su 1000, bensì sulla somma dei millesimi del condominio parziale.

L'art. 1124 c.c. riguarda la manutenzione e la sostituzione delle **scale**. Le spese si ripartiscono per metà in base al valore della singola unità abitativa e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza del piano dal suolo. Di conseguenza, colui che occuperà l'ultimo piano spenderà di più rispetto ad un condominio dislocato al primo piano. Nel computo si calcoleranno anche le cantine, i palchi, le soffitte, le camere a tetto ed i lastrici solari.

L'art. 1125 c.c. riguarda la manutenzione e la ricostruzione **dei soffitti, delle volte e dei solai** che sono sostenute in parti UGUALI dai proprietari dei due piani sovrastanti per cui, il condomino che occupa il piano superiore dovrà pagare per la copertura del pavimento, mentre il condomino che occupa il piano inferiore, dovrà corrispondere la quota relativa al costo dell'intonaco, della tinta e delle eventuali decorazioni del soffitto

L'art. 1126 c.c. riguarda la manutenzione di chi ha **l'uso esclusivo** o parziale del **lastrico solare**, il quale dovrà contribuire per 1/3 alla spesa di riparazione o ricostruzione dello stesso, mentre i restanti 2/3 della spesa, saranno ripartiti tra tutti gli altri condomini dell'edificio, sempre proporzionalmente alla porzione di piano occupata.

Per quanto concerne il criterio di RIPARTIZIONE delle SPESE, si osserva che, deve tenersi conto della proporzionalità delle spese di conservazione delle parti comuni dell'edificio e dell'uso potenziale di un bene o di un servizio. Nel caso in cui i condomini decidessero di adottare un criterio differente, tale decisione dovrebbe essere presa all'**UNANIMITA'**.

Nei vari condomini, la gestione dei beni e dei servizi comuni spetta all'**AMMINISTRATORE** e che il potere di surroga dei singoli condomini dovrebbe avvenire solamente in casi veramente urgenti.

L'art. 1134 c.c. dispone che se un condomino assume la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, **NON ha DITITTO** al rimborso di quanto anticipato, ad eccezione del caso in cui riesca a dimostrare che si trattava di una spesa urgente e non rinviabile. Di

conseguenza, per ottenere il rimborso di quanto speso, il condomino dovrà provare che: 1) non ha potuto avvisare in tempo utile l'amministratore né l'assemblea dei condomini e che 2) non era possibile aspettare oltre in quanto vi era carattere di urgenza e di necessità.