

## **ULTERIORI TIPOLOGIE di CONDOMINIO:**

### CONDOMINIO ORIZZONTALE

E' costituito da un complesso edilizio che a differenza di quello classico, sviluppato in verticale, tende a svilupparsi in senso orizzontale. Un esempio è rappresentato dalle villette a schiera. Questa fattispecie era contemplata, anche prima che entrasse in vigore la legge di riforma del Condominio (220/12). Secondo un'altro orientamento giurisprudenziale, in assenza di un unico corpo di fabbrica, il condominio orizzontale, dovrebbe rientrare nella disciplina relativa alla COMUNIONE.

Con la Sentenza n. 8066/2005, la Corte di Cassazione, ha stabilito che, non si deve pensare al condominio, soltanto negli edifici che si estendono in verticale, poiché anche immobili costruiti in orizzontali, possono essere dotati di strutture portanti e di impianti comuni, come quelli indicati dall'art. 1117 c.c.

### IL NUOVO ART. 1117/BIS del Codice Civile.

Le disposizioni di questo nuovo articolo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi nei quali, più unità immobiliari o più edifici

abbiano parti in comune. Questa norma, dispone che, la proprietà, oltre alle singole unità immobiliari, si estende altresì anche a:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, il suolo su cui sorge l'immobile, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) alle aree destinate ai parcheggi, nonché ai locali destinati ai servizi comuni, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi ed i sottotetti destinati per caratteristiche strutturali o funzionali all'uso comune;

3) alle opere, alle installazioni ed ai manufatti come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione del gas, dell'energia elettrica, gli impianti centralizzati destinati al riscaldamento ed al condizionamento dell'aria, gli impianti destinati alla ricezione radiotelevisiva o finalizzati all'accesso di qualunque altro genere di flusso informatico, da satellite o via cavo, nonché i relativi collegamenti, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini. Nel caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative del settore, in materia di reti pubbliche.

L'art. 1117/bis c.c. modificato dalla Legge di riforma n. 220/2012, elenca alcuni casi, nei quali trova applicazione la normativa condominiale.

1) Più unità immobiliari con alcune parti in comune (condominio parziale). Questa fattispecie ha luogo in tutti quei casi in cui, la proprietà comune di alcuni impianti o servizi sia attribuita per legge, solo ad alcuni proprietari e ad alcuni appartamenti che si trovano nell'edificio e non a tutti i condomini. I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno, se le cose, gli impianti o i servizi di uso comune, sia per carattere materiali che funzionali, vengono destinati NON a tutto l'edificio, ma solamente ad una parte o, ad alcune unità abitative. L'istituto del condominio parziale, sembra non aver avuto il dovuto riconoscimento legislativo con la riforma condominiale. La legge, infatti nell'art. 1117/bis c.c. ritenendo applicabile la normativa condominiale anche a più unità immobiliari che abbiano alcune parti in comune, ricomprende anche i casi in cui la proprietà comune di alcuni beni, impianti o servizi sia attribuita, per legge o per titolo, solo ad alcuni proprietari e non a tutti. Inoltre secondo il 6° comma dell'art. 1136 c.c. "l'assemblea non può deliberare, se non

constata che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”,  
mentre nella formulazione precedente si indicavano “tutti i condomini”.

2) Più edifici con alcune parti in comune (condominio orizzontale),  
come le villette a schiera, dove, pur essendovi autonomia in ogni singola  
unità abitativa, i vialetti di ingresso ed alcuni servizi possono essere in  
comune.

3) Più condomini facenti parte di più unità immobiliari, hanno alcune  
parti in comune (edifici serviti da più scale con più ascensori).

4) Più edifici con alcune parti in comune (supercondominio), ossia quella  
struttura complessa, dove più edifici condominiali autonomi,  
condividono beni funzionali come: viali di ingresso, giardini, cortili o  
locali destinati alla portineria e, conseguentemente anche servizi  
accessori per la gestione e la manutenzione.

L’art. 21 della legge n. 220/2012, ha riformato anche il 3° ed il 4° comma  
dell’art. 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile per cui è

stato regolato il funzionamento dell'assemblea nei supercondomini composti da più di 60 condomini.

Nel caso in cui i partecipanti siano più di 60, ciascun edificio deve, con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti + 2/3 degli aventi diritto), designare un proprio RAPPRESENTANTE in grado di partecipare all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. In assenza di questa incombenza, ciascun partecipante può chiedere che sia l'autorità giudiziaria a nominare il rappresentante condominiale, su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida ad adempiere entro un certo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio interessato, in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Il Rappresentante risponde con le stesse regole del MANDATO e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun edificio, l'ordine del giorno e le decisioni prese dai rappresentanti dei vari condomini.

Il novellato art. 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile impone una differente regolamentazione delle assemblee tra supercondomini con più di 60 unità, e supercondomini con meno di 60 proprietari. In quest'ultimo caso, le assemblee seguono le regole ordinarie previste dall'art. 1136 c.c. per cui, tutti avranno il diritto di partecipare all'assemblea con pieni poteri.

Di conseguenza, quando i condomini sono più di 60, salvo il caso in cui l'assemblea sia convocata per la gestione ordinaria del supercondominio o, per la nomina dell'amministratore, ogni singolo edificio, dovrà designare un rappresentante che prenderà parte all'assemblea. Sarà l'unico legittimato a partecipare e, a votare in nome e per conto del condominio che lo ha designato. Per cui, si avrà un'assemblea di soli rappresentanti, nominati con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 del valore dell'edificio). Il potere di rappresentanza NON potrà essere sottoposto a condizioni o a limiti, poiché in tal caso, dovrà considerarsi inesistente.

Per quanto concerne la legittimazione all'impugnazione della delibera assembleare presa da un supercondomino, occorre dire che, i soggetti

rappresentati, saranno considerati tutti favorevoli, dissenzienti, astenuti o assenti, in base al comportamento del singolo rappresentante.

La legge NON indica, la durata del mandato, in quanto la norma non definisce i tempi di scadenza, di conseguenza, il rappresentante comunica l'ordine del giorno dell'assemblea, per cui si presuppone che, la durata dell'incarico non sia limitata ad una singola convocazione.

Si evince quindi che, l'assemblea delibera secondo le indicazioni previste dall'art. 1136 c.c. in relazione alle maggioranze, considerando che vanno considerate per teste, per cui ogni voto varrà uno e, millesimali per cui, più grande sarà il condominio rappresentato e maggior peso si avrà in assemblea.

Nel dettato legislativo, occorre dire che, in un supercondominio, non vi è alcuna incompatibilità tra la carica di amministratore di un singolo edificio con quella di rappresentante dello stesso.

## **IL CONDOMINIO MINIMO**

La nuova disciplina dell'art. 1117/bis c.c. sembra confermare che anche nel condominio minimo, definito come “un edificio di almeno 2 unità immobiliari di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni, possa applicarsi la normativa condominiale.

La circostanza sembra essere confermata dal Decreto Legislativo del 4 luglio 2011 n. 102 che ha attuato la Direttiva 2012/27/UE per quanto concerne l'efficienza energetica (contabilizzazione del calore), entrata in vigore il 19 luglio 2014.

La distinzione tra grandi e piccoli condomini non è contenuta nel codice civile, ma **risulta da un'interpretazione della dottrina** e della giurisprudenza che, hanno ricompreso tutta la materia tra norme condominiali e quelle relative alla **comunione**.

## **CONDOMINIO MINIMO E PICCOLO CONDOMINIO**

**Il concetto di condominio minimo va tenuto separato da quello di «piccolo condominio»**, in quanto il primo prevede due soli condòmini,



mentre il secondo, comprende un numero di proprietari pari o inferiori a 8.

Di conseguenza un immobile composto da due sole unità, dovrebbe portare alla inapplicabilità dell'art. 1136 c.c. relativamente alla costituzione ed alla validità delle delibere assembleari. In quanto, il "quorum" costitutivo e quello deliberativo, **richiede un numero di condòmini superiore a DUE**, quindi sarebbe impossibile formare una maggioranza.

#### **APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA COMUNIONE**

L'art. 1139 c.c. stabilisce che, nel caso in cui non possano applicarsi le norme relative al condomino, troverà applicazione la **normativa sulla comunione, trattata dagli articoli 1101 e 1106 c.c.**

#### **REQUISITI PER LA COSTITUZIONE DI UN CONDOMINIO**

L'art. 1117 c.c. definisce tra i requisiti per la costituzione di un condominio:

- l'esistenza di un edificio suscettibile di frazionamento in una pluralità di unità abitative,**
- la presenza di parti o strutture di utilità comune,**

-la presenza di piani o porzioni di piano con titolarità esclusiva ad almeno due soggetti distinti

**Secondo una giurisprudenza minoritaria, anche la normativa prevista dall'art. 1136 c.c. può applicarsi al condominio minimo, dal momento che**, in seconda convocazione, anche la presenza di un solo condòmino che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, potrebbe rendere valida l'assemblea. Tuttavia, le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune, dovranno essere sempre oggetto di una regolare delibera, previa convocazione dell'assemblea, non sostituibile da una semplice comunicazione o da un mero avvertimento all'altro condòmino.

Riguardo al **rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino, si fa comunque riferimento all'art. 1134 c.c.**

## CONDOMINIO PARZIALE

In un condominio è possibile che, accanto a beni che sono comuni a tutti i comproprietari delle varie unità immobiliari, ve ne siano altri che appartengono solamente di alcuni condòmini, e non a tutti.

Nel caso in cui un bene sia di godimento esclusivo di una parte dell'edificio condominiale venendo, meno la contitolarità, di tutti gli altri, si parla di condominio parziale.

La normativa sul **condominio stabilisce quelli che, sono i rapporti tra unità immobiliari e parti comuni**. La proprietà dei beni comuni, riguarda tutti i condòmini, dal momento che questi beni sono funzionalmente e materialmente collegati a tutte le unità abitative.

Nel condominio parziale, invece, la contitolarità degli impianti e dei servizi indicati nell'art, 1117 c.c. attribuita solo ad alcuni proprietari.

### ESEMPIO PRATICO DI CONDOMINIO PARZIALE

Così, se un condominio è costituito da due scale, A e B. Per la tinteggiatura o il rifacimento della scala A, dovranno essere convocati solamente i condòmini residenti in quell'edificio. Di

conseguenza, saranno solamente loro (scala A) a pagare le spese di rifacimento in quanto, nulla sarà dovuto dagli abitanti della scala B.

LA PRESUNZIONE di CONDOMINIALITÀ PUÒ ESSERE SUPERATA

Il condòmino che rivendichi la titolarità esclusiva di un bene, tra quelli elencati dall'articolo 1117, è obbligato a fornirne la prova, in assenza della quale, il bene rientrerà nella contitolarità di tutti gli altri proprietari. Questo comporta ovviamente, anche una diversa ripartizione delle spese, come previsto dall'art. 1123 c.c. 3° comma, il quale stabilisce che: «Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire solo una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione saranno a **carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità**».

CONDOMINIO PARZIALE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

L'esistenza di un condominio parziale comporta, come conseguenza, anche un **diverso calcolo delle maggioranze assembleari**.

Affinché, siano valide le delibere quindi, è prevista una maggioranza limitata ai soli condòmini destinatari del godimento di quel bene o di quel servizio.

L'uso esclusivo, quindi, da parte di alcuni condòmini di un bene o di un servizio, da parte degli altri condòmini che non ne hanno il godimento, esclude sia il voto all'assemblea condominiale che la partecipazione alle spese.

Un'altra parte della dottrina ritiene, invece, necessaria la partecipazione di tutti i condòmini in quelle assemblee dove, si discuta e si decida di installare nuove opere, come ad esempio un ascensore. Nel caso, di una innovazione, il diritto a presenziare all'assemblea, e quindi anche a votare, riguarderà tutti i condòmini.

Infatti, considerando un condominio con due scale, A e B, se il condominio parziale della scala A decidesse di installare un ascensore, i condòmini della scala B, potrebbero opporre il loro diniego a tale decisione, nel caso in cui questo intervento, arrecasse conseguenze alla staticità dell'edificio o avesse riflessi negativi sul decoro architettonico.

#### CONDOMINIO ORIZZONTALE

Ci si chiede se “una fattoria di campagna, prima della ristrutturazione e del frazionamento in unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, possa considerarsi un condominio”. Visto che il presupposto per la creazione di un

condominio è l'esistenza di almeno due unità immobiliari, appartenenti a proprietari diversi, che condividono parti comuni come stabilito dall'art. 1117 c.c., modificato dalla legge di riforma, la risposta è affermativa.

In questo caso, i proprietari condivideranno un cortile comune, un unico cancello di accesso, una piscina, l'illuminazione, il portico ed altri piccoli servizi.

In sostanza per condominio orizzontale, si intende una forma di comunione di servizi, di impianti e di beni tra unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari che si sviluppa in senso ORIZZONTALE. (villette a schiera nei parchi privati).

Le disposizioni dell'art. 1117/bis c.c. si applicano, in quanto compatibili, anche in quei casi, in cui più unità immobiliari, più edifici o, più condomini di unità immobiliari abbiano parti in comune.

Quindi, anche se il condominio orizzontale non è espressamente menzionato dal codice civile, sicuramente è disciplinato dalle norme previste per questa materia.