

## INDIVISIBILITA' delle PARTI COMUNI

L'art. 1119 del codice civile riformato dalla L. 220/2012 ha ribadito che le PARTI COMUNI di un edificio non sono divisibili, salvo il caso in cui la divisione possa farsi senza rendere difficoltoso l'uso che ciascun condomino può farne e soprattutto a condizione che vi sia il consenso di tutti. Tutto questo conferma il principio secondo cui il condominio è una "*comunione sui generis*" in quanto comprende beni individuali e beni comuni, dove questi ultimi sono strumentali, poiché finalizzati all'uso e al godimento dei primi: (basi pensare alle scale o all'impianto dell'ascensore)

Nella **comunione ordinaria**, invece, i beni comuni sono divisibili

## INNOVAZIONI

L'art. 1120 c.c. riformato dalla L. 220/12 prevede che: con la maggioranza indicata dal 5° comma dell'art. 1136 c.c. (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno 2/3 del valore dell'edificio), si possano apportare innovazioni dirette a migliorare la funzionalità delle cose comuni, in maniera tale che vi sia un uso più comodo ed un maggior rendimento del bene. Per questo motivo sono stabiliti "quorum" più alti

Le innovazioni possono riguardare:

- 1) Le opere e gli interventi finalizzati a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti,
- 2) Le opere e gli interventi per eliminare le barriere architettoniche,
- 3) Gli interventi per contenere il consumo energetico nell'edificio,
- 4) La realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle varie unità immobiliari o allo stesso edificio

5) Le opere e gli interventi per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, di fonti eoliche, solari o rinnovabili da parte dei condomini o di terzi che conseguano a titolo oneroso, un diritto reale o personale di godimento sul lastrico solare o su un'altra idonea superficie comune

6) La installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, via satellite o via cavo con i relativi collegamenti fino alla diramazione delle singole utenze, ad esclusione di quegli impianti che NON comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune o di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il proprio diritto.

Per alcune INNOVAZIONI, la legge di riforma del condominio (L. 220/12) ha ridotto il "quorum" deliberativo facendo riferimento al 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la META' del valore dell'edificio) per quanto concerne le innovazioni che riguardano la SICUREZZA e la SALUBRITA'

- 1) l'eliminazione delle barriere architettoniche
- 2) il consumo energetico
- 3) i parcheggi
- 4) la produzione di energia da fonti rinnovabili
- 5) gli impianti di ricezione di flussi informatici, anche via cavo

Il legislatore ha deciso di ridurre il "quorum" deliberativo per le opere che riguardano tutti i condomini e sono finalizzate a migliorare il godimento del bene comune.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea **entro 30 giorni** dalla richiesta anche di un solo condomino, il quale deve indicare il contenuto dei lavori ed i modi

di esecuzione degli stessi, poiché in mancanza di una proposta dettagliata, l'amministratore dovrà invitare prima possibile il condomino a fornire le necessarie spiegazioni, con eventuali integrazioni documentali.

La riforma ha influito anche sulle modalità di convocazione dell'assemblea che attualmente può essere richiesta anche da un solo condomino, mentre in precedenza occorrevano almeno 2 condomini che possedessero 1/6 del valore dell'edificio.

La legge VIETA le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, di conseguenza l'assemblea, anche in presenza del "quorum" sia costitutivo che deliberativo, non potrà derogare a questi principi.

### **DECORO ARCHITETTONICO**

La funzione estetica del fabbricato è costituita da una serie di linee e di strutture che imprimono all'edificio una determinata fisionomia, ossia una valenza ed un decoro che rappresenta il valore intrinseco dello stesso e per questo va tutelato.

La caratteristica dell'edificio (ad es. moderno, classico, storico ecc.) riguarda il fabbricato condominiale e corrisponde ad un preciso interesse, anche di natura economica espressamente riconosciuto. Per questo motivo i proprietari hanno interesse alla conservazione dell'immobile in quanto, ne discende il valore economico per l'intera struttura e per le singole unità abitative. Pertanto, l'amministratore dovrà effettuare i lavori di ordinaria manutenzione, mentre i condomini decideranno i lavori di straordinaria manutenzione.

Pur non essendo espressamente citato nell'art. 1117 c.c., il decoro architettonico è sicuramente uno di quei beni comuni che, interessa il condominio in quanto il suo

inquadramento, rende problematica anche la riconoscibilità di una lesione o la legittimità di una modifica. Il decoro architettonico, in effetti, è un valore “legato” all’esistenza dell’edificio, peraltro, non assoluto, ma calcolato in relazione alle caratteristiche peculiari del fabbricato, il quale ha una dignità estetica.

#### Elementi e caratteristiche del decoro architettonico

Ne deriva quindi che, a differenza di altri beni comuni, come ad esempio, i locali destinati ai servizi comuni, i quali, una volta cessato il "vincolo di destinazione", possono essere dismessi dai condomini all'unanimità, il decoro architettonico, rimane per sempre. Non è cedibile, poiché è connesso alla struttura del fabbricato.

Da ciò, ne deriva che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, limitandosi a dire che le innovazioni di cui all’art. 1120 c.c. non possono alterarlo.

Dottrina e giurisprudenza sono intervenute colmando questa lacuna codicistica.

### **GIURISPRUDENZA**

Ad oggi, infatti, rimane inalterata la direttiva della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale il decoro "*risulta dall'insieme delle linee e dei motivi **architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile. Esso è opera di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto, ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni***" (Cass. n. 1472/1965).

Alla stessa si riporta, infatti, un orientamento consolidato nel tempo, confermato anche dalle recenti sentenze che vedono nel decoro *"l'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità"* (Cass. n. 851/2007).

Questo concetto di estetica, secondo la giurisprudenza, quindi, non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai c.d. "condomini normali"; per cui si può parlare di decoro architettonico, anche laddove *"possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia"* (Cass. n. 8830/2008).

#### Decoro architettonico interno

Le scale, i pianerottoli e tutto ciò che va ad incidere sulla linea armonica interna, non possono essere modificati senza tenere presenti i principi stabiliti dal codice civile.

#### Il quorum necessario per la modifica del decoro

Pertanto è necessario esaminare le norme che regolano le attribuzioni dell'assemblea con le relative maggioranze, per capire quale sia il "quorum" necessario per trasformare le linee di uno stabile.

L'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. vieta le **innovazioni** che, per quanto migliorative e accrescitive del valore del fabbricato, possano recare pregiudizio alla **stabilità** o alla **sicurezza dello stesso**, alterarne il decoro architettonico o rendere alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Tenendo presente che le innovazioni, per essere valide, devono essere votate, almeno, dalla maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio, ne discende che una simile maggioranza, non è sufficiente per rendere valida una delibera modificativa del decoro architettonico.



Da ne deriva che per modificare il decoro di uno stabile è necessaria una votazione, o un accordo extra assembleare, unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio. Così, ad esempio, se un condominio presenta sul prospetto principale dei balconi delimitati da inferriate, per modificare la recinzione e trasformarla in muratura, sarà **necessaria l'unanimità**.

#### Divieto non assoluto

Ne deriva quindi che il divieto posto dal codice non è assoluto, per cui una decisione adottata all'unanimità può legittimamente derogarlo, a condizione che non venga pregiudicata la stabilità dell'edificio.

Tuttavia, sebbene dopo la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione, n. 4806/2005, possono ritenersi più chiari, i concetti di nullità e annullabilità delle delibere assembleari, **nel caso di una delibera relativa al decoro architettonico i dubbi permangono**. Poiché, se si ritiene che, la materia sia sottratta alla competenza dell'assemblea (analogamente alle limitazioni di ordine pubblico esistenti per gli edifici di particolare valore storico-artistico), allora si dovrà propendere per la nullità della delibera. Se, viceversa, se si considera tra i poteri dell'assemblea, anche la facoltà di modificare il decoro dello stabile, allora la decisione, **non unanime**, sarà solo **annullabile** in quanto presa in violazione delle maggioranze legali.

#### Violazione del decoro architettonico

In ogni caso, nelle ipotesi di violazione del decoro architettonico, l'azione di **difesa** potrà essere esercitata sia dall'amministratore che, dal singolo condomino **autonomamente**, impugnando la delibera assembleare nei tempi e nei modi previsti **dall'art. 1137 c.c.**

Una volta impugnata la delibera e instaurato il giudizio, la verifica dell'avvenuta

lesione o meno del decoro architettonico sarà demandata al giudice del merito, secondo un apprezzamento che, in presenza di una adeguata e precisa motivazione, dovrà ritenersi insindacabile in sede di legittimità.

### **INNOVAZIONI GRAVOSE E VOLUTTUARIE**

Secondo l'art. 1121 del codice civile, riformato dalla L. 220/12, qualora l'innovazione comporti una SPESA MOLTO GRAVOSA, abbia un carattere VOLUTTUARIO rispetto alle condizioni dell'edificio o consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di una utilizzazione SEPARATA i condomini che non intendono trarne beneficio, potranno essere esonerati da qualsiasi contributo o spesa. Nel caso in cui l'innovazione non possa realizzarsi in maniera separata, non è consentito effettuarla, salvo il caso in cui la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata accetti di sopportarne interamente la spesa.

Tuttavia, coloro che inizialmente hanno stabilito di non aderire, potranno in futuro usufruire dell'innovazione, partecipando alle spese di esecuzione e di mantenimento dell'opera. (esempio classico è costituito dall'impianto dell'ascensore).

In questa maniera i condomini che reputino importante quel tipo di innovazione, saranno obbligati ad assumersi l'intero onere dell'opera, altrimenti, l'assemblea non potrà deliberare; di fatto la normativa riconosce una clausola a salvaguardia di chi non vuole partecipare ad una nuova opera, sapendo tuttavia, che non gli sarà precluso alcun uso in futuro qualora lo desideri.

La Suprema Corte con la sentenza n. 10483 del 21 maggio 2015 n.10483 ha stabilito che nel condominio degli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ex art. 1121 cc di sottrarsi alla spesa per la quota che gli compete, sono

quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno una natura voluttuaria, cioè priva di utilità, ovvero, quando risultano molto gravose, con riferimento sia alle condizioni che all'importanza dell'edificio (ad esempio non può considerarsi innovazione voluttuaria, l'apertura di un secondo ingresso, anche se non necessario, su una diversa strada, che rendi l'uso più comodo ed agevole)

Tornando alle innovazioni sui beni condominiali (1117 c.c.) è opportuno sottolineare che l'art. 1120 c.c. distingue tra innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo di una parte dell'edificio o al maggior rendimento delle cose comuni (in questo caso occorre la maggioranza prevista per il 5° comma dell'art. 1136), dalle innovazioni relative al miglioramento della sicurezza ed alla salubrità dell'edificio o degli impianti; le opere per eliminare le barriere architettoniche o per realizzare parcheggi a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, impianti centralizzati per le ricezioni radiotelevisiva (con la legge di riforma occorre la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c.).

Questo quadro normativo, viene complicato dalla presenza di un ulteriore aspetto relativo al **cambio di destinazione d'uso** di alcuni beni condominiali, come stabilito dall'art. 1117/ter c.c. il quale prevede che "per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni".

E' evidente che l'art. 1117/ ter c.c. fa riferimento a quelle innovazioni che, hanno per oggetto la modifica della destinazione d'uso dei beni regolata dall'art. 1120 c.c., Occorre sempre valutare le diverse finalità o motivazioni che sono alla base dell'innovazione, infatti, mentre l'art. 1117/ ter c.c. fa riferimento ad esigenze di interesse condominiale, l'art. 1120 c.c. fa riferimento a specifiche motivazioni come parcheggi, antenne centralizzate, eliminazione di barriere architettoniche ecc.,



Anche le innovazioni dei beni condominiali (come quelle relative ad alcuni beni privati) sono vietate, qualora alterino il decoro architettonico, se minano la sicurezza o la stabilità dell'edificio oppure che se rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Altri limiti alle innovazioni possono essere presenti nel regolamento di condominio che, può giungere fino al punto di vietare qualsiasi tipo di innovazione, (in queste situazioni si instaura un problema di opponibilità di questi limiti da parte dei singoli proprietari).

Per completare il quadro delle innovazioni, deve essere segnalato che l'art. 1121 c.c. regola quelle che sono definite le innovazioni gravose e voluttuarie, prevedendo che "qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia un carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera".

In materia di condominio degli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, cioè siano prive di utilità, ovvero

risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio.

Quindi, l'esclusione dalla spesa non è automatica o obbligatoria (dopo la richiesta del singolo proprietario), ma è necessario che vi siano i seguenti presupposti:

- la richiesta del proprietario di essere escluso dalla spesa
- l'impianto deve essere suscettibile di utilizzazione separata
- la spesa deve essere voluttuaria (priva di utilità) oppure molto gravosa economicamente

La valutazione di questi elementi integra un accertamento di fatto, devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da una congrua motivazione.

In concreto, tenuto conto delle oggettive condizioni e dell'importanza dell'edificio, è stato stabilito che l'apertura di un nuovo accesso su una strada più larga e pianeggiante, costituisce un oggettivo miglioramento rispetto al precedente unico accesso su una strada di larghezza esigua ed in salita, facilitando anche le operazioni di carico e scarico di oggetti ingombranti e la sosta di vetture per il trasporto di persone e di cose. Di conseguenza, è stato escluso il carattere voluttuario dell'innovazione deliberata, non potendosi attribuire un simile connotato a un'opera che, benché non strettamente necessaria, si riveli comunque utile per il Condominio, comportando un oggettivo miglioramento della funzionalità del fabbricato.

#### **OPERE su PARTI di PROPRIETA' O di ESCLUSIVO USO PRIVATO**

Secondo quanto previsto dall'art. 1122 c.c. nella propria immobiliare o, nelle parti che generalmente sono destinate all'uso comune, anche se sono di proprietà esclusiva o destinate ad un uso individuale, nessuno può eseguire opere che rechino danno alle altre parti comuni o determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al

decoro architettonico dell'edificio. La riforma, infatti, ha stabilito che deve comunque esserne data notizia all'amministratore il quale, avrà l'obbligo di riferirlo all'assemblea, in maniera tale da valutare possibili vantaggi ed eventuali svantaggi, per il resto dei condomini.

#### OPERE PRIVATE SU PARTI COMUNI

La legge di riforma n. 220 del 2012, ha previsto all'art. 1122 c.c. che possano essere installati impianti NON centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico sia satellitare che via cavo, con i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze, in maniera da recare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni o alle unità immobiliari di esclusiva proprietà, purché sia salvaguardato il DECORO architettonico dell'edificio. Ne deriva quindi che, chi vuole installare un'antenna per la ricezione radiotelevisiva, dovrà osservare questo principio fondamentale.

E' consentito installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, destinati ai singoli appartamenti, sul lastrico solare, su superfici comuni o su parti di proprietà esclusiva. La normativa prevede che nel caso in cui siano necessarie modifiche, l'interessato ne dia comunicazione all'amministratore indicando le modalità di esecuzione degli interventi ed il contenuto analitico degli stessi.

L'assemblea delibera con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti con almeno i 2/3 del valore dell'edificio), discutendo anche modalità alternative per eseguire i lavori o, imporre cautele per salvaguardare la stabilità, la sicurezza ed il decoro dell'edificio, anche perché tutti i condomini debbono essere messi in condizione di poter installare gli impianti. Anche per questo, motivo, nel corso dell'assemblea potrà essere richiesto al condomino che effettua i lavori, una idonea garanzia economica, per eventuali danni che potrebbero derivarne.



L'accesso alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, deve essere consentito da ogni condomino, tuttavia può essere effettuato esclusivamente per la progettazione e l'esecuzione di opere. La legge, prevede che, gli impianti destinati ad uso personale, non sono soggetti ad alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

### **VIDEOSORVEGLIANZA**

La legge di riforma del condominio, (L. 220/2012) ha definitivamente regolato l'installazione di impianti destinati alla video-sorveglianza delle sole parti comuni, in quanto ne vieta l'uso all'interno delle aree private. Sarà necessario che l'assemblea le approvi con il "quorum" previsto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno la META' del valore dell'edificio).