

Istituzioni di diritto privato - Volume I - Parte Seconda

Capitolo III - § 2

2. Il condominio negli edifici. — Ipotesi diversa dalla comunione, sebbene per certi versi analoga, è costituita dal condominio negli edifici, caratterizzato dal fatto che la comunione in tanto esiste in quanto è strumentale alla realizzazione di un diritto esclusivo. Nel condominio, infatti, coesistono una pluralità di diritti esclusivi di proprietà su specifiche unità immobiliari (di solito, i singoli appartamenti, ma non sono esclusi altri locali, come nel caso di quelli destinati a uso commerciale) accanto alla comunione su talune parti dell'edificio stesso funzionali al miglior godimento dei primi: di regola, salvo che il titolo disponga diversamente, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (i tetti o i portoni di ingresso, per esempio), le aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi comuni (come la portineria o ai sottotetti destinati all'uso comune), nonché qualunque opera, installazione o manufatto destinato all'uso comune (si pensi agli ascensori o agli impianti centralizzati di riscaldamento e di energia elettrica) (art. 1117).

Caratteristiche

Il condominio si costituisce con il primo atto di trasferimento di una unità immobiliare da parte dell'originario unico proprietario di un edificio a un altro soggetto. La sua costituzione attribuisce ai partecipanti (detti condòmini) la titolarità di una situazione soggettiva particolarmente complessa nella quale confluiscono un diritto di proprietà esclusiva su una o più unità immobiliari e una comunione su cose e servizi strumentali al godimento delle prime. Va da sé che le situazioni delle quali si è titolari esclusivi, da un lato, e titolari in comune, dall'altro, non sono tra loro scindibili, ma indicano, nella loro unitarietà, la posizione soggettiva dei condòmini. Esse, in particolare, realizzano una funzione, quella abitativa, costituzionalmente protetta (art. 47² cost.). In questa prospettiva, nella quale è inimmaginabile una pluralità di rapporti — da un lato, il rapporto di « condominio » espresso dalla contitolarità delle cose comuni e, dall'altro, tutti i rapporti di proprietà esclusiva facenti capo ai singoli condòmini — il condominio non rappresenta né una comunione forzosa — giacché con ciò si porrebbe in evidenza il solo aspetto relativo alle parti comuni, tralasciando di considerare appunto la complessità del rapporto, contraddistinto per la presenza anche di proprietà esclusive — né, come si reputa specialmente in giurisprudenza, un ente di mera gestione, destinato cioè all'amministrazione e al buon uso — ancora una volta — delle sole parti comuni. Nella sua unitarietà, per contro, il condominio rappresenta un fenomeno complesso nel quale la contitolarità sulle parti comuni e le proprietà esclusive sono funzionalizzate alla coabitazione in uno stesso edificio di più persone. In questa prospettiva, si parla del condominio

Costituzione

Condominio
e funzione
abitativa

come formazione sociale in funzione abitativa dotata, secondo la dottrina piú recente, anche di una soggettività distinta da quella dei singoli condòmini (direttamente al condominio, per esempio, è intestato il conto corrente che, a norma dell'art. 1129⁷, l'amministratore deve aprire per i movimenti in danaro del condominio; e sempre al condominio è intestato il sito internet previsto dall'art. 71-ter disp. att.).

Poiché le parti comuni sono strumentali al miglior godimento delle unità abitative in proprietà esclusiva, esse, di regola, sono indivisibili (art. 1119). La regola viene meno, e le parti comuni possono allora essere sottratte all'uso comune, quando si rispetti la loro destinazione e la decisione sia presa dall'unanimità dei condòmini (art. 1119). Il diritto dei condòmini sulle parti comuni è irrinunciabile e ciascuno, conseguentemente, è obbligato a contribuire alle spese necessarie per la loro conservazione (art. 1118³). Anche in considerazione della notevole mole di questioni che, nel tempo, sono state portate all'attenzione della giurisprudenza, il legislatore ha previsto, tuttavia, una sorta di eccezione per l'impianto centralizzato di riscaldamento e di condizionamento, regolandone specificamente il distacco. Ci si può bensí distaccare dall'impianto, rinunciando al suo utilizzo, ma nei limiti entro i quali accerti che dal distacco non derivino « notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini » (art. 1118⁴). Allo scopo di evitare parte di questi aggravii di spesa, a quanti si distaccino dall'impianto centralizzato è imposto, in ogni caso, il pagamento delle spese necessarie alla manutenzione straordinaria, alla conservazione e alla messa a norma dell'impianto stesso (art. 1118⁴).

Non soltanto l'uso delle parti comuni — scale, portone d'ingresso, ascensori e, in genere, ogni servizio, installazione o manufatto necessario all'uso e al godimento comune (art. 1117) — ma anche l'esercizio dei diritti di ciascun condòmino sulla proprietà esclusiva si deve misurare con l'esercizio degli altri diritti. Va da sé che tanto sulle parti comuni quanto sulla proprietà esclusiva non è possibile eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio (art. 1122).

Sulle parti comuni, il diritto di ciascuno è commisurato al valore della proprietà esclusiva — calcolata proporzionalmente al valore dell'edificio — valore che, di regola, è rapportato a millesimi sulle cc.dd. tabelle millesimali (artt. 1118 e 68 disp. att.). Le tabelle millesimali sono approvate dall'assemblea dei condòmini (*infra*, in questo §) e allegate al regolamento di condominio (*infra*, in questo §), facendo, dunque, parte integrante (e necessaria) di questo. Essendo collegate al valore delle unità immobiliari in proprietà esclusiva rapportato al valore unitario dell'edificio, i valori stabiliti con le tabelle per ciascuna unità immobiliare non possono essere valori assoluti e immutabili. Va da sé che le tabelle millesimali possono essere modificate, non soltanto quando siano frutto di errore (sia esso un errore soltanto di calcolo o di valutazione), ma anche quando le condizioni di fatto originarie dell'edificio si siano modificate (per esempio, in

Indivisibilità e irrinunciabilità

Rinuncia al servizio di riscaldamento

Limiti all'esercizio dei diritti

Tabelle millesimali

conseguenza della sua sopraelevazione o dell'incremento della superficie di una unità immobiliare) in modo tale da incidere sensibilmente (per più di un quinto, precisa, in particolare, il legislatore) sul valore stesso delle singole proprietà (art. 69, nn. 1 e 2, disp. att.). Nulla si dice sulle maggioranze richieste per l'approvazione delle tabelle millesimali, salvo specificare — ma con esclusione dei casi espressamente previsti dai richiamati nn. 1 e 2 dell'art. 69 disp. att., per i quali è stabilita la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio — che esse si possono rettificare o modificare all'unanimità (art. 69¹ disp. att.). Estremamente difficile, tuttavia, è l'individuazione di questi ulteriori casi nei quali si possono rettificare o modificare le tabelle; sicché — pur con le non poche incertezze che può determinare una soluzione del genere — è pensabile che il legislatore abbia voluto riferire queste rettifiche e modifiche alle tabelle millesimali cc.dd. convenzionali, cioè a quelle tabelle, per lo più, predisposte da un tecnico su richiesta del costruttore-venditore e allegate agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari. È vero, comunque, che, di là dai dubbi che suscita la distinzione fra tabelle millesimali cc.dd. convenzionali e tabelle millesimali cc.dd. assembleari (approvate dall'assemblea dei condòmini), essendo sempre parte integrante e necessaria del regolamento di condominio, secondo gran parte della dottrina e della giurisprudenza della Cassazione (Cass., Sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477), la maggioranza per l'approvazione delle tabelle millesimali è quella che si richiede per l'approvazione dello stesso regolamento.

Diversamente dalla comunione (*supra*, § 1), il contributo di ciascun condòmino alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dipende dalla destinazione della cosa o del servizio e dall'uso che ciascuno ne può fare: se la cosa (per esempio, la facciata dell'edificio) o il servizio (per esempio, quello di portierato) serve in modo identico tutti i condòmini, alle spese relative si contribuirà in misura proporzionale alla quota di proprietà esclusiva; se invece le cose o i servizi sono destinati a servire i condòmini in misura diversa (per esempio il servizio di riscaldamento), le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne (art. 1123). A questo principio rispondono le diverse partecipazioni alle spese espressamente indicate dal legislatore con riferimento a talune cose comuni: per esempio, per le scale (art. 1124) o per i soffitti, le volte e i solai (art. 1125).

L'amministrazione del condominio è demandata all'assemblea dei condòmini. È vero, tuttavia, che, come ormai avviene nella generalità dei casi, le realtà condominiali si presentano in forma sempre più complessa e che la relativa amministrazione diventa compito particolarmente difficile. In ragione di ciò, si prevede, da un lato, che, quando i condòmini sono più di otto, è obbligatoria la nomina di un amministratore (art. 1129) scelto tra quanti rispondano a precisi requisiti di competenza e di comprovata moralità (art. 71-*bis* disp. att.), dall'altro, che, negli edifici con almeno dodici unità immobiliari, possa essere

La ripartizione
delle spese

L'amministratore
e il consiglio di
condominio

nominato anche un consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo (art. 1130 *bis*²). La nomina dell'amministratore è fatta dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria: dall'assemblea con una delibera adottata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136⁴) (v. anche, *infra*, in questo §); dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condòmini, quando, nei casi in cui la nomina è obbligatoria, l'assemblea non vi provveda (art. 1129¹). Proprio per l'accennata complessità del compito e delle competenze che, ormai, si richiedono per lo svolgimento del compito, l'amministratore può essere non soltanto una persona fisica, ma anche una società (art. 1129² e art. 71-*bis*³ disp. att.). Alla continuità del compito si collega, invece, la durata del suo « mandato ». L'amministratore dura in carica bensì un anno, ma la sua nomina si intende rinnovata automaticamente se l'assemblea non decide la revoca dell'incarico. La revoca dell'amministratore, infatti, è possibile in ogni tempo con una delibera dall'assemblea, che decide con le stesse modalità richieste per la sua nomina, o, a seguito di ricorso anche di un solo condòmino, con una decisione dell'autorità giudiziaria, qualora si riscontri un suo grave inadempimento nello svolgimento dei suoi compiti (art. 1129¹⁰⁻¹¹): come ipotesi di grave inadempimento, infatti, si devono considerare in linea di principio i singoli casi previsti dal comma 12 dell'art. 1129.

Nomina, durata e
revoca
dell'amministratore

Nei limiti dei poteri conferitigli anche dal regolamento (*infra*, in questo §), l'amministratore rappresenta il condominio sia in giudizio sia nei confronti dei condòmini e dei terzi (art. 1131) e, per lo più, ha compiti burocratici ed economici relativamente a quanto attiene alla conduzione del condominio. In buona sostanza, l'amministratore è l'organo esecutivo del condominio: esegue le deliberazioni dell'assemblea, che deve convocare almeno una volta all'anno per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 *bis*; disciplina l'uso delle cose e dei servizi comuni, provvedendo anche alle spese necessarie alla loro manutenzione ordinaria; riscuote i contributi di partecipazione dei singoli condòmini; redige il rendiconto condominiale, indicando tutte le entrate, le uscite e ogni altro dato riguardante la situazione patrimoniale del condominio (art. 1130). L'amministratore, inoltre, è tenuto a curare il registro dell'anagrafe condominiale, registro nel quale devono essere indicate le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali su cosa altrui (gli usufruttuari, per esempio) e di diritti personali di godimento (per esempio, i conduttori), nonché i dati catastali di ciascuna unità immobiliare (art. 1130, n. 6). A tale scopo, i singoli condòmini sono tenuti a portare a conoscenza dell'amministratore ogni variazione riguardante le singole unità immobiliari entro sessanta giorni (1 - IX - § 1).

Compiti
dell'amministratore

L'assemblea delibera, di regola, su tutto ciò che attiene alla vita del condominio ed è validamente costituita, in prima convocazione, con l'intervento di un numero di condòmini tale da rappresentare i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio (art. 1136¹) e, in seconda convo-

L'assemblea

cazione (quando cioè non si raggiunga il numero minimo richiesto per la validità delle delibere da adottarsi in prima convocazione), con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio (art. 1136³).

Le delibere adottate dall'assemblea vincolano tutti i condòmini (art. 1137¹) sulla base del principio maggioritario (art. 1136). Le maggioranze variano secondo l'oggetto della delibera e in considerazione della circostanza che si tratti di prima o di seconda convocazione dell'assemblea. Diversamente da quanto è disposto per la comunione, le maggioranze si accertano sempre sulla base delle quote di partecipazione dei singoli condòmini (calcolate, come detto, in millesimi) e del numero dei condòmini: concorrendo una proprietà esclusiva e una proprietà comune, il legislatore ha contemperato l'esigenza di salvaguardare il diritto proprio di ciascun condòmino con quello a tutti spettante sulle cose comuni e ha esteso al condominio, ma entro certi limiti, il principio stabilito per il calcolo delle maggioranze nella comunione (appunto il calcolo per quote). In linea di principio, sono valide le delibere approvate dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136²). La vita del condominio, tuttavia, non può essere paralizzata, nonostante l'azione ostruzionistica venga posta in essere da un certo numero (pur considerevole) di condòmini. Per questo, il legislatore ha previsto anche l'ipotesi nella quale manchi il numero di partecipanti sufficienti per raggiungere le richieste maggioranze e ha stabilito che l'assemblea possa essere convocata una seconda volta (il giorno successivo alla precedente convocazione e, in ogni caso, non oltre i dieci giorni successivi) e con maggioranze più limitate: in questa seconda convocazione, le delibere sono approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136³).

Maggioranze particolari sono stabilite, sempre, sia in prima sia in seconda convocazione, per il caso delle innovazioni previste dal comma 1 dell'art. 1120, cioè quelle dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. In queste ipotesi, particolarmente importanti per la vita condominiale e configurate per quelle nuove opere che, sebbene non necessarie, alterano l'entità materiale della cosa comune o la sua destinazione (per esempio, l'installazione di un ascensore in un edificio che ne sia privo), occorre la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio. Non sono considerate in quest'ambito e, pertanto, si possono approvare con la comune maggioranza prevista dal comma 2 dell'art. 1136, le delibere che riguardino la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità: non si tratta, infatti, di innovazioni, ma di opere conservative del condominio stesso, sebbene di non piccolo rilievo per ciò che attiene alla spesa (art. 1136⁴).

Come nella comunione, anche le delibere dell'assemblea condominiale, qualora contrarie alla legge o al regolamento, sono impugnabili (dai condòmini

Le maggioranze

Prima e seconda convocazione

Le innovazioni

Impugnazione delle delibere

assenti, dissenzienti o astenuti), a pena di decadenza, entro trenta giorni a decorrere dalla data della delibera, per i condòmini dissenzienti o astenuti, e dalla data della loro comunicazione, per gli assenti (art. 1137). Qualora l'impugnazione sia accolta, la delibera è annullata (si tratta, dunque, di annullabilità e non di nullità).

Anche nel condominio — ancora una volta come nel caso della comunione — è possibile la formazione di un regolamento che, ferma l'inderogabilità di alcune disposizioni (indicate dall'art. 1138⁴ e dall'art. 72 disp. att.) e l'impossibilità di menomare i diritti che spettano a ciascun condòmino dagli atti di acquisto, disciplini l'uso delle cose comuni, il decoro dell'edificio, la ripartizione delle spese e l'amministrazione (art. 1138). Il regolamento (sia in prima sia in seconda convocazione) è approvato dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e deve essere allegato al registro dei verbali di assemblea (art. 1138³). Nel predisporre la disciplina della convivenza, ferme restando le disposizioni inderogabili, i condòmini hanno ampia autonomia. Il regolamento, tuttavia, per espresso disposto normativo, non può vietare di « possedere o detenere animali domestici » (quindi cani, gatti, piccoli uccelli e simili) (art. 1138⁵). Quando il numero dei condòmini è superiore a dieci, la formazione del regolamento è obbligatoria (si parla, infatti, in queste circostanze di regolamento obbligatorio), il che non esclude la previsione di un regolamento anche quando il numero dei condòmini dovesse essere inferiore (si parla, in queste circostanze, di regolamento facoltativo). Il legislatore, tuttavia, nulla dice per l'ipotesi in cui l'assemblea non vi provveda: resta, nondimeno, la possibilità per ciascun condòmino di prendere l'iniziativa per la sua formazione (art. 1138²).

La comune opinione, ma non pochi dubbi si possono manifestare sulla sua fondatezza, distingue un regolamento « contrattuale » e un regolamento « assembleare »: il primo avrebbe natura di contratto, perché allegato ai singoli atti di acquisto delle unità immobiliari dall'originario unico proprietario (o il costruttore); il secondo avrebbe natura di atto collettivo, perché formato con una deliberazione dell'assemblea. In realtà, il regolamento ha sempre la stessa natura (di negozio regolamentare, in quanto in ogni caso modificativo del « regolamento legale »; sui negozi regolamentari, Vol. II, 1 - II - § 10), anche quando è allegato agli atti di acquisto: si pensi, emblematicamente, a un regolamento « assembleare » allegato a un atto di vendita e alla sua eventuale natura « contrattuale » per il compratore e « assembleare » per gli altri condòmini. Anche per questi motivi, la giurisprudenza e la dottrina più recente tendono a distinguere più che la natura dei regolamenti (se contrattuali o assembleari) la natura delle clausole in essi contenute, a prescindere dalla circostanza che siano previste in un regolamento allegato agli atti di acquisto o approvato dall'assemblea dei condòmini: da un lato, le clausole cc.dd. regolamentari, destinate alla disciplina delle cose e dei servizi comuni senza invasione delle situazioni soggettive

Il regolamento di condominio

Regolamenti obbligatori e facoltativi

Regolamenti « contrattuali » e « assembleari »

Clausole regolamentari e contrattuali

esclusive dei condòmini e che, per questo, sono sottoposte, per la loro previsione e modificazione, alle maggioranze di cui all'art. 1136² c.c.; dall'altro, le clausole cc.dd. contrattuali, tali perché limitano i diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, o perché attribuiscono ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto ad altri, e che, per ciò, sono sottratte al regime comune per essere sottoposte all'unanimità dei consensi sia per la loro previsione sia per la loro modificazione (Cass., Sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943).

Quando più unità immobiliari (come nel caso di « villette » monofamiliari) o più edifici ovvero più condòmini di unità immobiliari o di edifici hanno tra loro in comune una serie di opere staccate dalle singole costruzioni, ma destinate a servizio di ciascuna di esse, si costituisce il c.d. supercondominio o condominio complesso (art. 1117-*bis*). È, questo, un fenomeno al quale sempre più spesso fanno ricorso le moderne organizzazioni edilizie: basti pensare ai villaggi residenziali per le vacanze. In queste ipotesi, si costituisce un condominio particolare formato da edifici e da parti comuni a essi, quali le strade di accesso, la centrale termica, i parcheggi o i prati. Il nome, tuttavia, non deve trarre in inganno perché quello descritto rimane un fenomeno affatto particolare al quale, prima della riforma del 2012, era dubbio se si applicassero le norme dettate in via generale per il condominio negli edifici, come non senza incertezze reputava la giurisprudenza, o quelle previste per la comunione o, addirittura, in concorso, entrambe: le norme sulla comunione per quanto concerne le parti e i servizi comuni, le norme sul condominio relativamente all'organizzazione interna dei singoli fabbricati. Nel tentativo di superare l'*impasse*, oggi il legislatore espressamente prevede che al c.d. supercondominio si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni sul condominio (art. 1117-*bis*).

Il c.d.
supercondominio