



ALVISE CECCHINATO

LAVORI EDILI IN CONDOMINIO

MANUTENZIONE E INNOVAZIONE
NELLA GESTIONE COLLETTIVA E AD INIZIATIVA INDIVIDUALE



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Alvise Cecchinato

LAVORI EDILI IN CONDOMINIO – MANUTENZIONE E INNOVAZIONE

Ed. I (03-2023)

ISBN 13 978-88-277-0377-9

EAN 9 788827 703779

Collana **MANUALI** (287)



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. – Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

PRESENTAZIONE

a cura dell'Avv. PAOLO ALVIGINI, <i>Direttore del Centro Studi Veneto di Anaci</i> - <i>Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.</i>	p.	11
--	----	----

SEZIONE I

PARTI COMUNI E PARTI INDIVIDUALI DELL'EDIFICIO	"	13
---	---	----

PREMESSA	"	13
-----------------------	---	----

1. LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO NEGLI EDIFICI	"	15
--	---	----

1.1. Ambito di applicazione della disciplina del condominio (l'esistenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile)	"	15
---	---	----

1.2. Edificio e unità	"	17
-----------------------------	---	----

1.3. Tipi di condominio	"	19
-------------------------------	---	----

1.4. Inizio e fine del condominio e successione di leggi nel tempo	"	21
---	---	----

2. L'INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI	"	25
---	---	----

2.1. L'elenco di legge e la presunzione di condominialità	"	25
---	---	----

2.1.1. Parti comuni per necessità o per destinazione (condominialità materiale o funzionale)	"	28
---	---	----

2.1.2. Parti comuni a tutti o ad alcuni (condominio unitario e parziale)	"	30
---	---	----

2.2. Applicazioni giurisprudenziali	"	35
---	---	----

2.2.1. Sottosuoli	"	36
-------------------------	---	----

2.2.2. Sottotetti	"	36
-------------------------	---	----

2.2.3. Terrazze a livello	"	39
---------------------------------	---	----

2.2.4. Balconi (aggettanti e incassati)	"	40
---	---	----

2.2.5. Condutture	"	43
-------------------------	---	----

2.2.6.	Spazi aperti esterni	p.	45
2.2.7.	Spazi aperti interni	"	45
2.2.8.	Alberi	"	45
2.3.	Le risultanze contrarie dal titolo	"	46
2.3.1.	L'atto costitutivo	"	47
2.3.2.	Il regolamento condominiale (di natura contrattuale e in senso proprio)	"	49
2.3.3.	I registri della proprietà immobiliare	"	56
2.3.4.	La questione dell'uso esclusivo in condominio (cassazione civile sez. un., 17/12/20, n. 28972)	"	57
3.	LE TABELLE MILLESIMALI	"	61
3.1.	Rilevanza del valore dell'unità	"	61
3.2.	La regola di legge sulla adozione delle tabelle millesimali	"	62
3.3.	La regola di legge sulla modifica delle tabelle millesimali	"	63
SEZIONE II			
LAVORI EDILI NELLA GESTIONE COLLETTIVA			
DELLE PARTI COMUNI			
		"	66
PREMESSA			
		"	66
1.	LE MAGGIORANZE PER LE MANUTENZIONI		
	DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	"	70
1.1.	Concetto di manutenzione nella interpretazione della giurisprudenza	"	70
1.2.	La maggioranza per le riparazioni straordinarie di notevole entità	"	73
1.3.	La maggioranza per le altre manutenzioni	"	74
1.4.	Applicazioni giurisprudenziali sulla notevole entità delle riparazioni straordinarie	"	75
2.	LE MAGGIORANZE PER LE INNOVAZIONI		
	DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	"	77
2.1.	Concetto di innovazione nella interpretazione della giurisprudenza	"	78
2.2.	Applicazioni giurisprudenziali sul senso tecnico giuridico di innovazione	"	79
2.3.	Le previsioni di legge che agevolano determinate innovazioni	"	81
2.3.1.	Il miglioramento della salubrità e della sicurezza	"	90

2.3.2.	Gli impianti di videosorveglianza.....	p. 92
2.3.3.	L'eliminazione delle barriere architettoniche.....	" 93
2.3.4.	La realizzazione di parcheggi	" 95
2.3.5.	Il contenimento del consumo energetico e gli impianti di produzione di energia	" 97
2.3.6.	Gli impianti di ricezione radio televisiva e di accesso a flussi informativi	" 99
2.4.	La previsione di legge sulle modificazioni delle destinazioni d'uso.....	" 100
2.5.	La maggioranza per le innovazioni in senso tecnico giuridico non agevolate (art. 1120 comma primo codice civile).....	" 102
2.6.	La maggioranza per le innovazioni in senso tecnico giuridico agevolate (art. 1120 comma secondo codice civile, leggi di settore e normative sui bonus)	" 102
2.7.	La maggioranza per le modifiche non innovazioni in senso tecnico giuridico	" 103
2.8.	La maggioranza per le innovazioni con modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117-ter codice civile)	" 104
3.	I LIMITI ALLE INNOVAZIONI	
	DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	" 105
3.1.	Le previsioni di legge che vietano determinate innovazioni.....	" 105
3.1.1.	Il possibile pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato (art. 1120 comma quarto codice civile)	" 107
3.1.2.	L'alterazione del decoro architettonico del fabbricato (art. 1120 comma quarto codice civile)	" 107
3.1.3.	Il rendere parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 comma quarto codice civile)	" 114
3.1.4.	La gravosità e la voluttuarietà (art. 1121 codice civile)	" 116
3.2.	I limiti presenti nell'atto costitutivo e nel regolamento condominiale	" 119
3.3.	I limiti derivanti dai diritti individuali	" 120
3.3.1.	Le proprietà esclusive	" 120
3.3.2.	Le immissioni	" 122
3.3.3.	Le distanze.....	" 123
4.	LE DELIBERE ED I CONTRATTI PER I LAVORI EDILI	" 127
4.1.	Tipi di assemblea	" 127

4.1.1.	Assemblea ordinaria e assemblea straordinaria.....	p.	127
4.1.2.	Assemblea in prima e seconda convocazione	"	129
4.1.3.	Assemblee di supercondominio: dei rappresentanti e totalitaria	"	131
4.2.	Modalità di svolgimento e partecipazione	"	133
4.2.1.	Assemblea in compresenza, in videoconferenza e mista	"	133
4.2.2.	Partecipazione all'assemblea di persona e per delega	"	134
4.3.	Calcolo dei quorum in casi particolari	"	137
4.3.1.	Condomino con più unità	"	137
4.3.2.	Condomino in conflitto di interessi	"	137
4.4.	Convocazione e partecipazione in casi particolari	"	139
4.4.1.	Unità in comproprietà.....	"	139
4.4.2.	Unità in usufrutto	"	141
4.4.3.	Unità in locazione e in leasing	"	143
4.5.	Il contenuto della delibera che decide l'effettuazione di lavori edili	"	145
4.5.1.	Il ruolo del consiglio di condominio	"	146
4.5.2.	La nomina di un direttore dei lavori	"	148
4.6.	Il fondo speciale.....	"	149
4.7.	Il contratto con le imprese e con i professionisti.....	"	151
4.7.1.	Il condominio quale consumatore.....	"	152
4.7.2.	L'appaltatore e il <i>general contractor</i>	"	155
5.	LE MANUTENZIONI		
	DISPOSTE DALL'AMMINISTRATORE	"	157
5.1.	Il mandato dell'amministratore di condominio.....	"	157
5.2.	Concetto di manutenzione ordinaria nella interpretazione della giurisprudenza.....	"	160
5.3.	Concetto di manutenzione straordinaria di carattere urgente nella interpretazione della giurisprudenza.....	"	162
5.4.	Atti conservativi	"	166
6.	ILLICITÀ ED INERZIA DELL'ASSEMBLEA E DELL'AMMINISTRATORE	"	168
6.1.	Invalidità della delibera e giudizio per la sua impugnazione	"	168
6.1.1.	La procedura di mediazione	"	169
6.1.2.	Vizi di annullabilità e di nullità	"	171
6.2.	Irregolarità dell'amministratore e giudizio per la sua revoca	"	174

6.3.	Omissioni e procedimento ex art. 1105 ultimo comma codice civile	p. 175
7.	INADEMPIMENTO E RESPONSABILITÀ DELL'IMPRESA E DEL CONDOMINIO	" 177
7.1.	Vizi e difformità delle opere	" 177
7.1.1.	La garanzia biennale	" 178
7.1.2.	La garanzia decennale	" 179
7.1.3.	Le garanzie assicurative e fideiussorie	" 180
7.2.	Iniziative dell'impresa per il recupero del corrispettivo dell'appalto (solidarietà condominiale e beneficio di escussione)	" 181
7.3.	Iniziative dell'amministratore per il recupero delle spese condominiali (il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo)	" 183
7.3.1.	Spese condominiali e passaggi di proprietà	" 184
7.3.2.	Spese condominiali e unità in comproprietà	" 185
7.3.3.	Spese condominiali e unità in usufrutto	" 186
7.3.4.	Spese condominiali e unità in locazione	" 186
 SEZIONE III		
LAVORI EDILI AD INIZIATIVA DEL SINGOLO SULLE PARTI COMUNI E NELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI		
		" 187
PREMESSA		
		" 187
1.	LA GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE DELLE PARTI COMUNI IN CASO DI URGENZA (ART. 1134 CODICE CIVILE)	" 189
1.1.	Inquadramento del diritto e limiti	" 189
1.2.	Applicazioni giurisprudenziali sull'urgenza dell'intervento	" 195
2.	GLI INTERVENTI DIRETTI ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART. 2 COMMA 2 LEGGE 13/1989, ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)	" 196
3.	GLI INTERVENTI DIRETTI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E AL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE (ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)	" 200

4. LE MODIFICAZIONI ALLA COSA COMUNE NECESSARIE PER IL MIGLIOR GODIMENTO DELLA STESSA (ART. 1102 CODICE CIVILE)	p.	202
4.1. Inquadramento del diritto	"	202
4.2. Il limite della destinazione	"	204
4.3. Il limite del pari uso	"	205
4.4. Gli altri limiti	"	207
4.5. Applicazioni giurisprudenziali sull'uso particolare delle parti comuni	"	209
 5. GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (ART. 1122-BIS CODICE CIVILE)	"	216
 6. LE OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE (ART. 1122 CODICE CIVILE)	"	218
6.1. I limiti di legge alle opere su parti di proprietà o uso individuale.....	"	218
6.2. I limiti di regolamento	"	220
6.3. La rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento	"	221
 7. LA SOPRAELEVAZIONE (ART. 1127 CODICE CIVILE)	"	227
7.1. Il concetto di costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.....	"	227
7.2. I limiti del diritto.....	"	231
7.3. L'obbligo della indennità	"	235
 SEZIONE IV		
APPENDICE	"	239
A.1. Le norme del codice civile sul condominio	"	239
A.1.1. Artt. 1100-1116 codice civile (capo sulla comunione in generale)	"	241
A.1.2. Artt. 1117-1139 codice civile (capo sul condominio negli edifici)	"	244
A.1.3. Artt. 61-72; 155-155-bis disposizioni di attuazione del codice civile (norme su comunione e condominio)	"	256
A.2. Norme di leggi speciali sui lavori edili in condominio	"	263

A.2.1. Leggi speciali sulla eliminazione delle barriere architettoniche: art. 2 legge 13/1989 e art. 1 d.p.r. 503/1996	p.	263
A.2.2. Leggi speciali sul risparmio energetico e sulle fonti rinnovabili: art. 26 legge 10/1991	"	265
A.2.3. Leggi speciali sulle telecomunicazioni: art. 2-bis comma 13 del d.l. 5/2001	"	266
A.2.4. Leggi sulle semplificazioni: art. 10 comma 3 d.l. 76/2020	"	266
A.2.5. Leggi sul rilancio: artt. 119 comma 9-bis e 119-ter comma 4-bis d.l. 34/2020	"	267
A.3. Sul funzionamento dell'assemblea e testi per comunicazioni.....	"	268
A.3.1. Tabella dei quorum costitutivi in prima e seconda convocazione	"	268
A.3.2. Tabella dei quorum deliberativi in prima convocazione	"	268
A.3.3. Tabella dei quorum deliberativi in seconda convocazione.....	"	270
A.3.4. Testi per modificare il regolamento con la previsione dell'assemblea in videoconferenza	"	271
A.3.5. Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria.....	"	272
A.3.6. Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria su innovazioni agevolate	"	273
A.3.7. Testo per convocazione di assemblea in mancanza di amministratore	"	274
A.3.8. Testo per comunicazione di lavori nella unità	"	275
A.3.9. Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili di lavori.....	"	276
A.3.10. Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.....	"	276
CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	"	278
Contenuti della WebApp	"	278
Requisiti hardware e software.....	"	279
Attivazione della WebApp.....	"	279

SEZIONE I

PARTI COMUNI E PARTI INDIVIDUALI DELL'EDIFICIO

PREMESSA

Volendoci occupare dei lavori edili che si svolgono nel condominio la distinzione tra parti comuni e parti individuali dell'edificio (a cui è dedicata la presente sezione I) è tema di fondamentale importanza.

Nel condominio, si sa, coesistono proprietà individuali (le unità) e proprietà collettive (le parti di edificio comuni): proprio tale duplicità, come vedremo, è l'essenza delle realtà condominiali.

Nella presente trattazione i lavori edili saranno esaminati dall'angolo visuale dell'iniziativa che li determina: cioè a seconda di chi li pone in essere, solitamente commissio- nandoli ad una impresa.

Rispetto a questo angolo visuale si può osservare che i lavori edili in ambito condomi- niale possono essere deliberati dall'assemblea del condominio o disposti dal suo ammi- nistratore (e ad essi è dedicata la sezione II), ovvero effettuati dal singolo condomino (e ad essi è dedicata la sezione III).

I lavori edili deliberati dall'assemblea o disposti dall'amministratore sono espressio- ne della gestione collettiva delle parti comuni; i lavori edili effettuati dal singolo sono espressione di autonoma iniziativa.

Per gestione collettiva delle parti comuni s'intende quella per cui la legge ha preor- dinato un sistema di organi (appunto l'assemblea e l'amministratore) e attribuzioni (os- sia poteri e doveri), e quindi di procedure (soprattutto con riguardo al funzionamento dell'assemblea; ma anche per l'amministratore, in merito al suo operato, e altresì per i singoli condomini, quanto a determinate formalità), configurando il condominio quale un ente, ossia un soggetto riconosciuto dall'ordinamento giuridico, seppur sprovvisto di una completa personalità.

L'assemblea del condominio ha competenza a provvedere agli interventi di manuten- zione straordinaria delle parti comuni; e anche a disporre innovazioni dirette al migliora- mento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

L'amministratore del condominio ha competenza a provvedere agli interventi di ma- nutenzione ordinaria delle parti comuni; mentre non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che sussistano presupposti di urgenza, e in tal caso deve riferirne nella prima assemblea.

LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

1.1. Ambito di applicazione della disciplina del condominio (l'esistenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile)

Il codice civile attualmente vigente, che risale ancora al 1942¹ ed è stato oggetto, quanto alla materia condominiale, di una importante riforma nel 2012², considera il condominio come una forma speciale di comunione, che giuridicamente parlando è la situazione di *quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone*.

Dedica infatti al condominio le norme del capo *Del condominio negli edifici* (artt. da 1117 a 1139), completate da altre norme che si trovano nelle disposizioni di attuazione³ (artt. da 61 a 72).

Questo capo dedicato al condominio è subito successivo a quello *Della comunione in generale* (artt. da 1100 a 1116), e si conclude proprio stabilendo che *per quanto non è espressamente previsto si osservano le norme sulla comunione in generale*.

L'apposito capo dedicato al condominio non esordisce con una vera e propria definizione. Parte direttamente con l'elenco delle *Parti comuni dell'edificio* (art. 1117).

Stabilisce infatti che *sono oggetto di proprietà comune* (sempre beninteso se non risulta il contrario dal titolo):

- 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate); ma anche*
- 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune (come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune); e altresì*
- 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione*

¹ Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262 (*Approvazione del testo del Codice civile*).

² Legge 11 dicembre 2012, n. 220 (*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*).

³ Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318 (*Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie*).

L'INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI

2.1. L'elenco di legge e la presunzione di condominialità

Abbiamo già riportato, per introdurre la nozione di condominio, l'art. 1117 codice civile, rubricato "Parti comuni dell'edificio".

Si suole dire che la norma introduce una *presunzione di condominialità*: la giurisprudenza di legittimità ebbe a rimarcare che tale assunto non è appropriato (si veda cassazione civile sez. un., 07/07/1993, n. 7449¹), tuttavia molte pronunce continuano tuttora a richiamarlo.

E rende l'idea: una parte dell'edificio che rientra nelle categorie e negli esempi elencati dalla norma in questione si presume comune, appunto salvo prova contraria: nel senso, cioè, che risulti diversamente (quindi: non comune) dai titoli di acquisto. Titoli di acquisto sono ovviamente anzitutto i contratti, ma non solo; si pensi, ad esempio, all'eventualità che sia dimostrata in giudizio e quindi accertata dall'autorità giudiziaria l'usucapione, cioè il diventare proprietari di un bene per il fatto che lo si possiede (di regola, trattandosi di immobili, il possesso, ossia il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale, deve avere durata ventennale²,

¹ Dalla motivazione: «con le pronunce di questa corte nelle quali è stato richiamato il concetto di presunzione, non si è inteso affermare che la prova della proprietà esclusiva delle cose comuni di cui all'art. 1117 cod. civ. possa essere fornita con ogni mezzo e non con il solo titolo cui la norma espressamente si riferisce, ma si sono volute escludere dallo stesso complesso delle cose comuni quelle parti che per le loro caratteristiche strutturali risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari di un determinato edificio. In altri termini, ritenendosi in tali decisioni che "la destinazione particolare vince la presunzione legale di condominio alla stessa stregua di un titolo contrario", benché si sia richiamato erroneamente il concetto di presunzione, del tutto estraneo alla norma dell'art. 1117 civ., si è però, enunciato anche il principio, indubbiamente corretto, secondo cui una cosa non può proprio rientrare nel novero di quelle comuni se serve per le sue caratteristiche strutturali soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà. L'equivoco che dall'espressione adottata in dette sentenze potrebbe tuttavia derivare, consiste nel ritenere che la cd. presunzione legale di comunione possa essere vinta sia dalla destinazione particolare del bene, sia dal titolo, mentre è solo da quest'ultimo che una cosa comune può risultare di proprietà singola, in quanto la destinazione particolare esclude già all'origine che il bene rientri nella categoria delle cose comuni, e che ad esso possa quindi riferirsi la norma dell'art. 1117 del codice civile. Come esempio chiarificatore può considerarsi l'ipotesi di una scala che serve per accedere a un solo appartamento dell'edificio condominiale. Non può dubitarsi che essa sia di proprietà esclusiva del titolare di questa unità immobiliare, ma non perché la sua destinazione particolare superi la presunzione legale di comunione, bensì in quanto in tale caso la scala per le sue caratteristiche strutturali non rientra proprio nell'ambito delle cose comuni di cui all'art. 1117 del codice civile.».

² Art. 1158 codice civile (Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari). La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.

LE TABELLE MILLESIMALI

3.1. Rilevanza del valore dell'unità

Se l'essenza delle realtà condominiali, come si diceva, è la coesistenza tra proprietà individuali (le unità) e proprietà collettive (le parti di edificio comuni alle unità), le tabelle millesimali indicano la misura, nel senso della proporzione, delle singole unità rispetto all'edificio complessivamente inteso, costituito dall'insieme delle unità stesse.

Per meglio dire: le tabelle millesimali indicano il rapporto tra il valore della singola unità e il valore della sommatoria delle unità, fatto tradizionalmente uguale a 1000. Tale valore è importantissimo, rappresentando in astratto la quota di proprietà delle parti comuni e, in concreto, il quantum sia del potere decisionale sia (quale criterio principale, anche se non unico) del dovere di contribuzione. Si pensi al funzionamento dell'organo assembleare: i millesimi rilevano per il quorum costitutivo, ossia per la validità della riunione, e per il quorum deliberativo, ossia per la validità delle decisioni.

Nel prosieguo si tornerà sul funzionamento dell'assemblea, esaminando dettagliatamente i quorum costitutivi e deliberativi; qui basti ricordare che per l'art. 1136 codice civile:

- l'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione *con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio*; in seconda convocazione (da tenersi, si badi, *in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima*) *con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio*;
- la generalità delle delibere è validamente approvata in prima convocazione *con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*, in seconda convocazione *con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio*; per determinate delibere occorre sempre *la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio, ovvero due terzi, ovvero (nel caso particolarissimo di cui all'art. 1117-ter codice civile, sulle modificazioni delle destinazioni d'uso) quattro quinti*.

Si pensi al riparto delle spese condominiali: di regola avviene in proporzione ai millesimi.

SEZIONE II

LAVORI EDILI NELLA GESTIONE COLLETTIVA DELLE PARTI COMUNI

PREMESSA

Abbiamo osservato nell'introduzione generale che per gestione collettiva delle parti comuni s'intende l'attività per la quale la legge ha preordinato un sistema di organi (appunto l'assemblea e l'amministratore) e attribuzioni (ossia poteri e doveri), e quindi di procedure (soprattutto con riguardo al funzionamento dell'assemblea; ma anche per l'amministratore, in merito al suo operato, e altresì per i singoli condomini, quanto a determinate formalità), configurando il condominio quale un ente, ossia un soggetto riconosciuto dall'ordinamento giuridico, seppur sprovvisto di una completa personalità; e costituisce la regola, rispetto alla gestione individuale delle parti comuni che, nel sistema, rappresenta una eccezione.

Infatti, come si diceva, l'assemblea del condominio ha competenza a provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni; e anche a disporre innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Invece, come si diceva, l'amministratore del condominio ha competenza a provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni; mentre non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che sussistano presupposti di urgenza, e in tal caso deve riferirne nella prima assemblea.

Abbiamo così già introdotto la terminologia di manutenzioni, ordinarie e straordinarie, e di innovazioni.

Nelle norme del codice civile che disciplinano il condominio negli edifici, e quindi anzitutto la gestione collettiva delle parti comuni, troviamo invero, in merito ai lavori edili, una terminologia più variegata.

Le disposizioni sulla *ripartizione delle spese* tra i partecipanti al condominio parlano di *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* (art. 1123 comma primo), ma anche genericamente di *spese relative alla manutenzione* (art. 1123 comma terzo); altre norme sempre sulle spese parlano di *manutenzione e sostituzione* (di scale e ascensori, art. 1124), di *manutenzione e ricostruzione* (di soffitti, volte e solai, art. 1125), di *riparazioni e ricostruzioni* (di lastrici solari, art. 1126).

Le disposizioni sulle *attribuzioni* degli organi del condominio parlano per l'assemblea di *opere di manutenzione straordinaria* e di *innovazioni* (art. 1135 comma primo);

LE MAGGIORANZE PER LE MANUTENZIONI DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA

Inquadrando l'argomento abbiamo osservato che alla nozione di manutenzione è proprio il concetto della conservazione del bene, e della obbligatorietà, per il suo mantenimento; di contro, alla nozione di innovazione è proprio il concetto della modificazione del bene, e della facoltatività, per il suo miglioramento.

Tradizionalmente, per manutenzione si intendono le attività con cui, posto che un bene subisce deterioramento con l'uso o anche solo col tempo, se ne ripristina l'integrità e l'efficienza. L'impostazione originaria del codice civile, che distingue la manutenzione ordinaria da quella straordinaria ai fini della competenza tra assemblea e amministratore e che, ai fini delle maggioranze per le deliberazioni dell'assemblea, distingue dalle manutenzioni in genere la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni di notevole entità, richiedendo per esse una maggioranza qualificata, mediamente elevata, è rimasta immutata.

Riguardo a ciò non sono intervenute leggi speciali né la riforma del 2012.

Basterà quindi considerare l'elaborazione giurisprudenziale sul concetto di manutenzione, chiarire alcuni frequenti equivoci ed approfondire la casistica sulle manutenzioni straordinarie di notevole entità.

Quanto diremo vale per le assemblee di qualsiasi natura (tanto ordinaria quanto straordinaria; sulla distinzione, si veda sub II, capitolo 4.1.1) e convocazione (prima o seconda; sulla distinzione, si veda sub II, capitolo 4.1.2), con l'eccezione della sufficienza della maggioranza semplice per le manutenzioni che non configurano ricostruzione dell'edificio o riparazioni di notevole entità, che vale solo in seconda convocazione (come nella prassi, salvo rare eccezioni, si svolgono tutte le assemblee).

1.1. Concetto di manutenzione nella interpretazione della giurisprudenza

Il codice civile nella parte dedicata alla comunione in generale e in particolare al condominio non esplica il concetto di manutenzione.

Le attività di ripristino dell'integrità e dell'efficienza in cui consiste la manutenzione possono essere più o meno integrali o radicali.

Si pensi, per le facciate, alla differenza tra un intervento per l'intera superficie o in talune porzioni; ma anche alla differenza tra un lavaggio e un rifacimento e, nel secondo caso, alla differenza tra il rifacimento della sola dipintura o anche della intonacatura.

LE MAGGIORANZE PER LE INNOVAZIONI DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA

Inquadrando l'argomento abbiamo osservato che alla nozione di innovazione è proprio il concetto della modificazione del bene, e della facoltatività, per il suo miglioramento; di contro a quella di manutenzione, a cui è proprio il concetto della conservazione del bene, e della obbligatorietà, per il suo mantenimento.

L'impostazione originaria del codice civile, che non distingueva tra le innovazioni, richiedendo sempre una determinata maggioranza, particolarmente elevata (maggioranza degli intervenuti che corrisponda ad almeno due terzi del valore dell'edificio, ossia a 666/1000, art. 1136 comma quinto), è stata stravolta.

Sono intervenute leggi speciali (introducendo svariate maggioranze minori), e poi soprattutto è intervenuta la riforma del 2012.

Tale riforma, modificando le norme del codice civile:

- da un lato, ha introdotto una disciplina unitaria di innovazioni agevolate, con la sufficienza di una maggioranza minore (maggioranza degli intervenuti che corrisponda almeno a metà del valore dell'edificio, ossia a 500/1000), con l'art. 1120 comma secondo (lasciando peraltro delle difficoltà di coordinamento);
- dall'altro, ha introdotto una disciplina apposita per le innovazioni con modificazione della destinazioni d'uso, con formalità particolari e con la necessità di una maggioranza diversa e particolarmente alta (maggioranza degli intervenuti che corrisponda almeno a quattro quinti del valore dell'edificio, ossia a 800/1000), con l'art. 1117-ter (determinando tuttavia una difficoltà di coordinamento che la giurisprudenza non ha ancora minimamente chiarito e su cui anche la dottrina è incertissima).

Occorrerà anzitutto considerare l'elaborazione giurisprudenziale sul concetto di innovazione, approfondendo la casistica sulle modifiche che non costituiscono innovazione in senso tecnico giuridico; poi andranno considerate le previsioni di legge per agevolare le innovazioni; infine andrà considerata la previsione di legge sulla possibilità di modifica della destinazione d'uso.

Quanto diremo vale per le assemblee di qualsiasi natura (tanto ordinaria quanto straordinaria; sulla distinzione, si veda sub II, capitolo 4.1.1) e convocazione (prima o seconda; sulla distinzione, si veda sub II, capitolo 4.1.2), con l'eccezione della sufficienza della maggioranza semplice per le modifiche non innovazioni in senso tecnico giuridico

I LIMITI ALLE INNOVAZIONI DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA

Dopo aver esaminato le maggioranze che devono essere raggiunte per una valida deliberazione (sia per le manutenzioni che per le innovazioni), passiamo ora ad esaminare i limiti che devono essere rispettati (invero, propriamente per le innovazioni, non sussistono, a rigore, per le manutenzioni).

Come si anticipava, le regole sulle innovazioni contengono una serie di specifici divieti:

- *alcuni insuperabili*: infatti sono sempre vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterano il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (peraltro con delle precisazioni da farsi su quest'ultimo divieto, quello di rendere inservibili parti comuni, in relazione alla nuova disciplina introdotta dalla riforma del 2012 per le modificazioni delle destinazioni d'uso),
- *altri superabili*: le innovazioni gravose e voluttuarie infatti non sono sempre vietate, essendo permesse, a talune condizioni.

Inoltre occorre tener conto di eventuali previsioni del regolamento condominiale e, per le norme generali, di possibili contrasti con diritti individuali (in dipendenza dell'intangibilità delle proprietà esclusive e dei limiti che derivano, in particolare, dalle regole sulle distanze e sulle immissioni).

3.1. Le previsioni di legge che vietano determinate innovazioni

Il codice civile prevede sì, come abbiamo riportato all'inizio, che *i condomini, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni* (art. 1120 comma primo).

Ma quel *tutte* è una affermazione di principio, perché subito dopo enuncia taluni limiti. Stabilisce infatti che *sono vietate le innovazioni* (art. 1120 comma quarto):

- *che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato,*
- *che ne alterino il decoro architettonico o*
- *che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.*

LE DELIBERE ED I CONTRATTI PER I LAVORI EDILI

Come si diceva, posto che in assemblea, appunto nel deliberare lavori edili sulle parti comuni, si raggiungano le maggioranze e si rispettino i limiti, importanti sono gli aspetti deliberativi, secondo le regole generali sul funzionamento dell'organo assembleare (i tipi di assemblea, le modalità di svolgimento e partecipazione, i casi particolari di calcolo dei quorum e di convocazione e partecipazione), i contenuti che le deliberazioni devono avere (spesso ci si dimentica che vanno individuati, precisamente e da subito, sia le opere, sia i contraenti; e spesso ci si dimentica del fondo speciale).

Così come gli aspetti contrattuali, in particolare nei rapporti del condominio, a cui tende ad essere riconosciuta la qualità soggettiva di consumatore, con le imprese ed i professionisti.

4.1. Tipi di assemblea

Si è accennato ad assemblee di diversa natura (ordinaria e straordinaria) e convocazione (prima e seconda).

Non sono vere e proprie tipologie; semmai, una disciplina particolare è stata introdotta a proposito delle assemblee di supercondominio.

Approfondiamo opportunamente questi aspetti; in appendice, se possono essere utili, si trovano delle tabelle sui quorum costitutivi in prima e seconda convocazione (sub IV, capitolo 3.1), sui quorum deliberativi in prima convocazione (sub IV, capitolo 3.2) e sui quorum deliberativi in seconda convocazione (sub IV, capitolo 3.3); e si trovano delle formule per la richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria (sub IV, capitolo 3.5), per la richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria su innovazioni agevolate (sub IV, capitolo 3.6) e per la convocazione di assemblea in mancanza di amministratore (sub IV, capitolo 3.7).

4.1.1. Assemblea ordinaria e assemblea straordinaria

L'assemblea ordinaria e l'assemblea straordinaria, al contrario di quanto talvolta si crede, sono identiche per formalità di convocazione, modalità di celebrazione e, soprattutto, quorum, sia costitutivi (ossia le presenze minime di condomini che rendono regolare l'assemblea, idonea quindi alla discussione e alla votazione) sia deliberativi (ossia i

LE MANUTENZIONI DISPOSTE DALL'AMMINISTRATORE

5.1. Il mandato dell'amministratore di condominio

Si suole dire che l'amministratore è un mandatario, perché la sua attività viene ricondotta ad un incarico e, contrattualmente, ad un rapporto di mandato, ossia al contratto per cui *una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra* (art. 1703 codice civile). C'è molto di vero ed appropriato (il termine mandato fa effettivamente capolino tra le norme¹), ma è riduttivo.

Il primo compito è eseguire le delibere dell'assemblea (art. 1130 n. 1 codice civile), ma ad esso se ne aggiungono molti altri, quali competenze, ossia poteri, ma al contempo anche doveri (artt. 1129, 1130 nn. 2-10, 1135 comma secondo codice civile), tra cui la manutenzione ordinaria (art. 1130 n. 3 codice civile), gli atti conservativi (art. 1130 n. 4 codice civile) e la manutenzione straordinaria nei casi di urgenza (art. 1135 comma secondo codice civile).

Quale organo, come si è accennato trattando dei tipi di condominio (sub I, capitolo 1.3), non c'è sempre.

Si suole dire che vi è l'obbligo di nominare l'amministratore *quando i condomini*, ossia i partecipanti al condominio, nel senso dei diversi proprietari delle singole unità che lo compongono, *sono più di otto* (ed è così dalla riforma del 2012: prima, il numero di riferimento era non otto ma quattro). In tal caso, è previsto che *se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario* (art. 1129 comma primo codice civile).

Quindi:

- se i condomini sono fino a otto (da due a otto, per intenderci), possono comunque nominare l'amministratore, ma servirà che in assemblea votino a favore la maggioranza degli intervenuti, corrispondente ad almeno 500 millesimi; se non c'è una tale delibera, il condominio resta senza amministratore;

¹ Ad un convegno osservai che il termine "mandato", nelle norme sul condominio, si trova due volte nell'art. 1129 c.c. su *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*, e una volta nell'art. 67 disp. att. c.c., ma non con riferimento all'amministratore; tuttavia la riforma di cui alla legge 220/2012 ha introdotto una norma di richiamo, di tenore non esplicito ma di portata che non lascia dubbi: il nuovo penultimo comma dell'art. 1129 c.c. recita infatti che *Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV*, che sono le norme sul contratto di mandato.

ILLICEITÀ ED INERZIA DELL'ASSEMBLEA E DELL'AMMINISTRATORE

La gestione collettiva delle parti comuni può, naturalmente, non soddisfare tutti i partecipanti al condominio.

Capita che l'assemblea adotti deliberazioni illegittime, e che l'amministratore resti inadempiente agli obblighi.

Rimedi sono previsti dal sistema, a favore dei condomini, sia per far valere la invalidità delle decisioni assembleari (attraverso il giudizio di impugnazione delle delibere, ex art. 1137 codice civile) sia per far valere le irregolarità nella attività di amministrazione (attraverso il giudizio per revoca dell'amministratore, ex art. 1129 comma undicesimo codice civile). Si tratta di vere e proprie cause (giurisdizione "contenziosa", si dice).

Oltre a ciò, il sistema prevede anche un rimedio contro l'omissione di atti dovuti, sia da parte dell'assemblea che da parte dell'amministratore: praticamente l'autorità giudiziaria può adottare provvedimenti per sopperire alla loro inerzia (attraverso il procedimento ex art. 1105 ultimo comma codice civile, dettato per la comunione in generale ma pacificamente applicabile anche al condominio di edifici, giusta l'art. 1139 codice civile).

Non si tratta di una vera e propria causa (giurisdizione "volontaria", si dice; così come il procedimento per la nomina dell'amministratore, ex art. 1129 comma primo codice civile, quando la nomina è obbligatoria, e l'assemblea non vi provvede, a cui abbiamo accennato sub II, capitolo 5.1).

6.1. Invalidità della delibera e giudizio per la sua impugnazione

L'art. 1137 codice civile, rubricato "*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*", recita che *contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti*". La norma parla quindi, per ottenere l'annullamento delle deliberazioni, di:

- adire l'autorità giudiziaria; al riguardo, va però detto che le controversie condominiali (precisamente, per l'art. 71-*quater* disposizioni di attuazione del codice civile, *per controversie in materia di condominio... si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII,*

INADEMPIMENTO E RESPONSABILITÀ DELL'IMPRESA E DEL CONDOMINIO

Paradossalmente, nel passato, anche remoto, si sono realizzate costruzioni che hanno resistito nel tempo, e oggi giorno, benché le imprese possano contare sul sempre maggiore progresso tecnologico dei materiali e delle attrezzature, sono sotto gli occhi di tutti edificazioni anche recentissime, ma già bisognose di riparazioni.

Ci si deve preoccupare, quindi delle garanzie: la legge ne prevede alcune, importanti, e vanno conosciute, stando ben attenti in sede di stipula del contratto a che non siano limitate o addirittura escluse, e stando ben attenti, dopo la conclusione dei lavori, in casi di vizi e difformità, a che non maturino decadenze e prescrizioni.

Se è vero che l'obbligo dell'impresa è di realizzare le opere a regola d'arte, è altrettanto vero che l'obbligo del committente è di pagare il corrispettivo nei termini di scadenza.

Delle obbligazioni assunte nella gestione collettiva, ossia dei contratti stipulati dall'amministratore in nome per conto dell'ente di gestione, in esecuzione di delibere assembleari o nell'esercizio di attribuzioni proprie, risponde il condominio (riguardo al quale utilmente pignorabile da parte dei creditori quasi sempre sarà solo, in pratica, il conto corrente condominiale; all'evidenza non si possono assoggettare ad espropriazione immobiliare le facciate o il tetto, le scale o l'ascensore...) ma rispondono anche personalmente i singoli condomini, pur con dei limiti.

Se tutti pagano regolarmente le spese condominiali, non ci sarà problema perché l'amministratore salderà l'impresa. Diversamente, va da sé che non mancheranno iniziative dell'impresa per il recupero del corrispettivo dell'appalto, e iniziative dell'amministratore per il recupero delle spese condominiali.

Ed è bene sapere come gravano le spese condominiali in caso di passaggi di proprietà, e in situazioni di comproprietà, usufrutto, locazione.

7.1. Vizi e difformità delle opere

Se i lavori non vengono bene, e presentano vizi o difformità, soccorrono le garanzie di legge previste per il contratto d'appalto. Come si diceva, occorre conoscerle anche per evitare che, una volta conclusi i lavori, ove purtroppo si verificano vizi e difformità delle opere, tali garanzie non vengano meno perché si sono trascurate, o ritardate, le denunce e le azioni, con conseguente maturare di decadenze e prescrizioni. Per fare

SEZIONE III

LAVORI EDILI AD INIZIATIVA DEL SINGOLO SULLE PARTI COMUNI E NELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

PREMESSA

Abbiamo visto che l'assemblea del condominio ha competenza a provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni; e anche a disporre innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Ed abbiamo visto che l'amministratore ha competenza a provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni; mentre non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, e in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Quindi i lavori edili sulle parti comuni sono disposti, di regola, dall'assemblea o dall'amministratore, e costituiscono la gestione collettiva cardine della disciplina del condominio.

Le regole sono appunto queste: le parti comuni vengono gestite dai partecipanti al condominio collettivamente e cioè attraverso il sistema di organi e procedure a tal fine appunto prestabilito.

Ma il singolo condomino?

Può effettuare manutenzioni?

La gestione collettiva delle parti comuni non esclude del tutto una gestione individuale delle parti stesse: è ammessa, nell'interesse comune, in caso di urgenza.

Il codice civile prevede infatti (la norma si trova all'art. 1134) che il singolo condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Quindi, beninteso entro i limiti di cui sopra, anche il singolo condomino può disporre lavori edili sulle parti comuni, per ripararle, con possibilità di chiedere agli altri di essere rimborsato (come si approfondirà sub III, capitolo 1).

E può effettuare innovazioni?

Neanche questo è escluso.

Disposizioni speciali prevedono innovazioni d'iniziativa del singolo condomino per finalità d'interesse comune particolarmente agevolate, quali interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche (come si approfondirà sub III, capitolo 2), all'efficientamento energetico e al consolidamento strutturale (come si approfondirà sub III, capitolo 3).

LA GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE DELLE PARTI COMUNI IN CASO DI URGENZA (ART. 1134 CODICE CIVILE)

1.1. Inquadramento del diritto e limiti

La conservazione delle parti comuni nella loro integrità ed efficienza è interesse di tutti; capita però che la necessità di manutenzioni sia avvertita in modo diverso.

Il caso che viene subito in mente è quello delle riparazioni del tetto o del lastrico solare: ci tiene molto di più il proprietario dell'appartamento all'ultimo piano, a cui in ipotesi piove addirittura in casa, rispetto ai proprietari degli appartamenti ai piani inferiori.

Talvolta è anche questione di diverse sensibilità: una facciata scrostata può essere vergognosa per alcuni, indifferente per altri.

Può il singolo condomino disporre lavori edili sulle parti comuni, in particolare provvedendo a delle riparazioni, nell'interesse anche degli altri, ed ottenere rimborso?

Diciamo subito, degli esempi fatti, che non avrà mai diritto al rimborso il singolo condomino che, autonomamente dagli altri, si pensasse di commissionare la ridipintura della facciata; e che sarà difficile possa averlo persino chi ha commissionato la riparazione della copertura per ovviare a infiltrazioni.

La norma del codice civile che regola questa fattispecie è l'art. 1134: rubricato "*Gestione di iniziativa individuale*, prevede che *il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente*".

Si tratta di una norma dettata per il condominio, diversa da quella che vale per la comunione. Nella comunione l'urgenza dell'intervento non ha alcun rilievo ai fini del rimborso della spesa (la norma del codice civile che regola quella situazione è l'art. 1110: rubricato "*Rimborso di spese*", prevede che *il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso*).

Ad esempio, l'erede che si attiva per la manutenzione dei beni caduti in successione potrà chiedere agli altri eredi il rimborso per quota successoria della spesa sostenuta per il solo fatto della necessità dell'intervento conservativo e della trascuranza da parte loro.

Nel condominio l'urgenza dell'intervento è condizione essenziale del diritto al rimborso della spesa. Di conseguenza, il condomino che si attiva per la manutenzione della parte comune dell'edificio senza la autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea non potrà chiedere agli altri condomini il rimborso per quota millesimale della spesa

GLI INTERVENTI DIRETTI ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART. 2 COMMA 2 LEGGE 13/1989, ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)

Il singolo condomino interessato ad interventi di questo genere (pensiamo alla installazione di un ascensore, interno o esterno al fabbricato) ovviamente proverà anzitutto a farli deliberare all'assemblea, con ripartizione della spesa tra tutti.

Le maggioranze per approvare opere di eliminazione di barriere architettoniche, come si è visto sub II, capitoli 2.3.3 e 2.6, sono abbordabili:

- per la norma generale dell'art. 1120 comma secondo codice civile, iniziative del genere rientrano tra le innovazioni agevolate e, quanto alla maggioranza del valore, come detto non servono i 666/1000, e bastano i 500/1000;
- per le norme sui bonus di cui all'art. 119-ter comma 4-bis d.l. 34/2020 (sussistendo i presupposti dell'autonomo bonus "ascensori") e all'art. 119 comma 9-bis d.l. 34/2020 (sussistendo i presupposti del trainante bonus "super"), la cui durata al momento è prevista sino al 2025, relativamente alla maggioranza del valore non servono nemmeno i 500/1000 e bastano soltanto i 333/1000.

I limiti alla approvazione di opere per eliminare barriere architettoniche, come si è visto sub II, capitolo 3.1, sono ridotti.

In forza di recenti modifiche legislative in tema di semplificazioni¹, iniziative del genere si distinguono dalla generalità delle altre innovazioni per un ulteriore aspetto, peculiare solo ad esse, e molto importante: *non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario, e per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato* (art. 2 comma 1 legge 13/1989 come modificato dal d.l. 76/2020).

Tutte le altre innovazioni sono infatti soggette, da codice civile, a più divieti (non solo se *possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato* ma anche se *alterano il decoro architettonico* e se *rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*; art. 1120 comma quarto codice civile) e a più ipotesi in cui i condomini contrari possano essere esonerati dalla spesa (non solo il *non avere carattere voluttuario* ma anche il *non importare una spesa molto gravosa*, sempre *rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio*; art. 1121 comma primo codice civile).

¹ Decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*). (20G00096)

GLI INTERVENTI DIRETTI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E AL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE (ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)

L'art. 10 comma terzo del decreto semplificazioni¹ stabilisce che *ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli (2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, come visto nel precedente approfondimento, sub III, capitolo 2) e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile.*

L'art. 119 citato è quello del decreto rilancio, rubricato "*Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*", che prevede il bonus comunemente detto "super".

Abbiamo già ricordato a proposito delle innovazioni deliberabili dall'assemblea (sub II, capitoli 2.3 e 2.3.5), e qui riportiamo per comodità di esame, come l'Agenzia delle Entrate ha sintetizzato nel proprio sito istituzionale gli specifici interventi che possono beneficiare del "superbonus"².

Non è chiara la portata del richiamo al decreto rilancio nel decreto semplificazioni: ragionevolmente pare essere presupposta la vigenza del bonus previsto dalla norma (che peraltro ne richiama anche altre) e il suo conseguimento, chiaramente da parte del singolo condomino che si assume l'iniziativa nell'inerzia degli altri.

Abbiamo ricordato sempre a proposito delle innovazioni deliberabili dall'assemblea (sub II, capitoli 2.3 e 2.3.5) che il "superbonus", al pari di tutti i bonus fiscali, ha durata temporalmente limitata; era previsto che spettasse, nei condomini, al 110% per le spese

¹ Decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

² Traiamo da pagina web visibile all'1.1.23:

- gli interventi principali (o trainanti) sono:
 - interventi di isolamento termico degli involucri edilizi;
 - sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
 - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari;
 - interventi antisismici (sismabonus);
- gli interventi aggiuntivi (o trainati) (ossia eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico) sono:
 - interventi di efficientamento energetico;
 - eliminazione delle barriere architettoniche;
 - installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo;
 - infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

LE MODIFICAZIONI ALLA COSA COMUNE NECESSARIE PER IL MIGLIOR GODIMENTO DELLA STESSA (ART. 1102 CODICE CIVILE)

4.1. Inquadramento del diritto

Le parti comuni servono a tutti: ogni unità beneficia del tetto, così come delle fondazioni, etc. etc.. Ma pensiamo, per esempio, alla facciata: oltre a costituire la muratura perimetrale, oltre a determinare l'estetica generale, a qualche condomino potrebbe far comodo applicarvi una targa o una insegna, o appoggiarvi una canna fumaria, o collocarvi il motore del condizionatore. Così come gli potrebbe far comodo interrare nel cortile un bombolone, o erigere sul tetto una antenna.

Tornando alla facciata, gli potrebbe far comodo trasformare una finestra in porta o viceversa, o aprire una nuova porta o finestra, o chiudere una vetrina.

Può il singolo condomino disporre lavori edili sulle parti comuni, in particolare apportandovi delle modifiche, nell'interesse esclusivamente proprio?

Un *uso particolare, più intenso* (come la giurisprudenza di legittimità spesso lo definisce; da ultimo, si veda cassazione civile sez. II, 14/03/2022, n. 81771), delle parti comuni non è affatto escluso ed è anzi espressamente ammesso, seppure, beninteso, condizionatamente al rispetto di una pluralità di limiti. La norma del codice civile che regola questa fattispecie è l'art. 1102, rubricato "*Uso della cosa comune*", prevede 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* (primo

¹ Dalla motivazione: *si osserva come non sia discutibile – alla stregua della univoca giurisprudenza di questa corte (cfr., ad es., tra le più recenti, cass. n. 7466/2015 e cass. n. 6458/2019) – il principio generale secondo cui la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa in termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione. Tuttavia, l'applicazione di tale principio deve essere correlato alle specifiche fattispecie al fine di valutare se, ancorché la fruizione da parte di ciascun comproprietario non debba essere intesa in termini di assoluta parità, colui che intende farne un uso più intenso deve comunque comportarsi in modo che gli altri comproprietari non subiscano un possibile aggravamento dell'utilizzazione precedente, nel senso che l'esercizio di una condotta "più intensa" non debba implicare una modalità di utilizzazione, da parte degli altri, del bene in comproprietà che possa determinare la configurazione di una possibile incomodità che, seppur non intollerabile, non consente una prosecuzione agevole di siffatta utilizzazione. Pertanto, l'onere probatorio – rilevante ai fini dell'art. 2697 c.c. – circa l'insussistenza di quest'ultima evenienza, al fine di poter rilevare la legittima esplicazione di un'utilizzazione più intensa ma senza impedire agli altri comproprietari di "farne parimenti uso secondo il loro diritto" (con l'adozione, perciò, di accorgimenti che salvaguardino l'esercizio di un normale uso paritario), incombe, qualora venga prospettata tale illegittimità, su chi ritenga di aver posto in essere il suddetto utilizzo più intenso in modo lecito.*

GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (ART. 1122-BIS CODICE CIVILE)

La riforma del 2012 ha introdotto nel codice civile, all'art. 1122-*bis*, una disciplina specifica per due ipotesi di uso particolare delle parti comuni.

Relativamente agli *impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo*, ed ai *relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze*, è stabilito che *sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio*: quindi si afferma implicitamente che possono essere utilizzate, rispettando tali limiti, le parti comuni dell'edificio.

Relativamente alla *installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio*, è stabilito l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, affermando anche espressamente che è *consentita non solo sulle parti di proprietà individuale dell'interessato* (cosa in sé ovvia) ma anche *sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie pure comune* (cosa in sé affatto scontata).

Un tanto non è di poca importanza: basti pensare ad un impianto fotovoltaico, e alla installazione dei pannelli solari sul tetto.

Se non vi fosse questa norma, potrebbe essere molto opinabile se un tale intervento rientri o meno nell'uso consentito, e nelle modificazioni consentite, dalla previsione generale di cui all'art. 1102 codice civile (di cui si è appena trattato sub III, capitolo 4).

Stante questa norma, viene stabilita una procedura, con il coinvolgimento dell'amministratore e dell'assemblea in via preventiva da parte del singolo condomino interessato: diversamente, si noti, dalla previsione generale di cui all'art. 1102 codice civile (come si osservava sub III, capitolo 4, alla fine).

La norma prevede che *qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi*.

E prevede quindi che *l'assemblea, con la maggioranza prevista per le innovazioni in genere (con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, ossia 666/1000)*:

- in generale, *può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico*

LE OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE (ART. 1122 CODICE CIVILE)

Trattando delle opere sulle parti comuni si è detto che la regola è la gestione collettiva, e che l'eccezione è la gestione individuale.

Passando ora a trattare le opere sulle proprietà esclusive, va da sé che esse esulano dalla gestione collettiva e sono rimesse alla gestione individuale, da parte dell'interessato.

Abbiamo anche ricordato, tra i limiti a quanto può essere deliberato dall'assemblea, e a maggior ragione disposto dall'amministratore, l'intangibilità, in sede di gestione collettiva, delle proprietà esclusive (esponendo la problematica, divenuta di attualità col superbonus, del cappotto sulla facciata che invade per lo spessore la profondità dei terrazzini, sub II, capitolo 3.3.1).

Ma non vale, per converso, che della proprietà esclusiva il titolare possa fare ciò che vuole, trasformandola a suo piacimento.

Il codice civile contiene una norma che pone il principio e un po' lo specifica.

Disposizioni ulteriori e molto importanti si possono trovare nel regolamento condominiale, come ad esempio, frequentemente, limitazioni alla destinazione d'uso delle unità esclusive.

Una ipotesi particolare di lavori edili interni all'unità esclusiva deriva dalla rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, a cui quindi accenneremo, essendo stata oggetto prima di interpretazioni giurisprudenziali e poi di una disciplina apposita, con la riforma del 2012.

6.1. I limiti di legge alle opere su parti di proprietà o uso individuale

Occorre considerare l'art. 1122 codice civile, rubricato "*Opere su parti di proprietà o uso individuale*". Stabilisce anzitutto che *nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio* (primo comma). Stabilisce poi che *In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea* (secondo comma).

La norma è stata ritoccata dalla riforma del 2012, con l'intento da un lato di estenderne l'ambito applicativo e dall'altro di precisarne il contenuto precettivo; e anche di

LA SOPRAELEVAZIONE (ART. 1127 CODICE CIVILE)

7.1. Il concetto di costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

La disciplina della sopraelevazione è contenuta in un unico articolo del codice civile (l'art. 1127), rubricato "*Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio*". Al primo comma stabilisce che, in linea di principio, *il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo* (primo periodo) e che *la stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare* (secondo periodo).

La formulazione potrebbe far credere che possano essere titolari del diritto sia il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio (che c'è sempre, perlomeno negli edifici condominiali a sviluppo verticale) sia chi è proprietario esclusivo del lastrico solare (che, anche negli edifici condominiali a sviluppo verticale, c'è solo ad una duplice condizione: che il fabbricato, strutturalmente, si concluda alla sommità con un lastrico solare anziché con un tetto¹; e che tale lastrico non sia parte di proprietà comune, come l'art. 1117 c.c. prevede salvo appunto diversa pattuizione, ma sia parte di proprietà individuale), ove non coincidano; secondo la giurisprudenza di legittimità, però, sono ipotesi alternative, nel senso che, ove sia configurata una proprietà esclusiva del lastrico solare, il diritto di sopraelevare spetta al titolare di questo diritto (si veda cassazione civile sez. II, 06/02/1970, n. 261²).

Sempre secondo la giurisprudenza di legittimità al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio è equiparato il proprietario della soffitta o del sottotetto (si veda cassazione civile sez. II, 28/11/1978, n. 5608³) e al lastrico solare è equiparata la terrazza a livello (inizialmente si parlava di analogia, si veda cassazione civile sez. II, 06/02/1970,

¹ Comunemente si distingue, tra le parti terminali alla sommità dell'edificio, il tetto, che consta di superfici inclinate, in genere ricoperto da tegole, con funzione esclusivamente di copertura, dal lastrico, che consta di una superficie piana, con funzione anzitutto di copertura ma anche, secondariamente, calpestabile, e quindi dotato di parapetti.

² Dalla massima ufficiale: *Nell'istituto delle sopraelevazioni disciplinato dall'art 1127 cod. civ., salva diversa disciplina contrattuale, è configurato il diritto di sopraelevare nuovi piani e nuove fabbriche in un preesistente edificio come espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano o del lastrico solare...*

³ Dalla massima ufficiale: *Il proprietario dell'ultimo piano di un edificio in condominio può elevare nuovi piani o fabbriche solo nel caso in cui sopra il suo appartamento sussistano manufatti di proprietà comune (come il tetto od il sottotetto non praticabile), che possono essere spostati al termine della sopraelevazione. Ma, qualora la soffitta (o il sottotetto) di un edificio in condominio sia di proprietà esclusiva di uno solo dei condomini, essa dev'essere considerata, ai fini della sopraelevazione, come ultimo piano, onde, ai sensi dell'art 1127 cod. civ., il diritto di sopraelevare l'edificio spetta solo al proprietario di essa.*

SEZIONE IV

APPENDICE

A.1. Le norme del codice civile sul condominio

Non c'è un codice del condominio, né un testo unico in materia di condominio.

Non è questa la sede per dilungarci sul fatto, notorio, che le leggi in Italia sono troppo numerose e troppo complicate.

Sul condominio, però, le norme sono relativamente poche, e relativamente chiare, risalendo in gran parte ad un'epoca in cui c'era ancora un Legislatore con la maiuscola.

Si trovano prevalentemente nel codice civile. Il codice civile risale agli anni quaranta del secolo scorso (è il regio decreto 16 marzo 1942, n. 262), ma resta, nella congerie delle normative, la fonte fondamentale del diritto privato. Tratta delle persone e della famiglia, delle successioni, della proprietà, delle obbligazioni, del lavoro e della tutela dei diritti: la disciplina del condominio è nel libro terzo, sulla proprietà: un titolo, il settimo, è dedicato in parte alla comunione in generale (capo primo: artt. da 1100 a 1116) e per il resto, appunto, al condominio in particolare (capo secondo: artt. da 1117 a 1139); ed è integrata nelle disposizioni per l'attuazione (artt. da 61 a 72).

Il fatto che le parti di edificio che servono unità appartenenti a soggetti diversi siano proprietà comune di costoro, e costituiscano una comunione, seppure speciale e quindi con regole ad essa proprie, non è una novità ma neppure era scontato: il codice civile precedente, del 1865 (che dedicava al condominio solo un paio di articoli), era sul punto ambiguo, potendo far pensare anche a reciproche servitù, ma era intervenuto già un regio decreto, nel 1934, adottato *considerata la necessità e l'urgenza di emanare norme per disciplinare i rapporti di condominio sulle case*, a confermare la comproprietà delle parti in questione, impostando (in una trentina di articoli) il sistema che tuttora, con gli aggiornamenti che i cambiamenti sociali e culturali hanno imposto, vale.

Le norme sulla comunione in generale si applicano residualmente, *per quanto non è espressamente previsto* dalle norme sul condominio in particolare (art. 1139); gli articoli nelle disposizioni di attuazione (le "disp.att.") sono altrettanto importanti di quelli nel capo specifico ("cod.civ." propriamente detto).

Le norme suddette dal 1942 al 2012 hanno avuto pochissimi cambiamenti; vi è stata poi una riforma complessiva (con la legge 11 dicembre 2012, n. 220), entrata in vigore nel 2013 (precisamente il 18 giugno 2013). La riforma è intervenuta modificando molti articoli (in genere allungandoli, anche troppo: come per i doveri dell'amministratore,

CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

Contenuti della WebApp

– Norme del codice civile sul condominio:

- Artt. 1100-1116 codice civile (capo sulla comunione in generale);
- Artt. 1117-1139 codice civile (capo sul condominio negli edifici);
- Artt. 61-72; 155-155-*bis* disposizioni di attuazione del codice civile (norme su comunione e condominio).

– Norme di leggi speciali sui lavori edili in condominio:

- Leggi speciali sulla eliminazione delle barriere architettoniche: art. 2 legge 13/1989 e art. 1 d.p.r. 503/1996;
- Leggi speciali sul risparmio energetico e sulle fonti rinnovabili: art. 26 legge 10/1991;
- Leggi speciali sulle telecomunicazioni: art. 2-*bis* comma 13 del d.l. 5/2001;
- Leggi sulle semplificazioni: art. 10 comma 3 d.l. 76/2020;
- Leggi sul rilancio: artt. 119 comma 9-*bis* e 119-*ter* comma 4-*bis* d.l. 34/2020.

– Funzionamento dell'assemblea e testi per comunicazioni:

- Tabella dei quorum costitutivi in prima e seconda convocazione;
- Tabella dei quorum deliberativi in prima convocazione;
- Tabella dei quorum deliberativi in seconda convocazione;
- Testi per modificare il regolamento con la previsione dell'assemblea in videoconferenza;
- Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria;
- Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria su innovazioni agevolate;
- Testo per convocazione di assemblea in mancanza di amministratore;
- Testo per comunicazione di lavori nella unità;
- Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili di lavori;
- Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.

- **Pronunce della giurisprudenza di legittimità sul condominio:**
 - Cassazione civile, sezioni unite 9839/2021 (annullabilità e nullità delle delibere assembleari e opposizione all'ingiunzione);
 - Cassazione civile, sezioni unite 28972/2020 (clausole negoziali di uso esclusivo su parti comuni);
 - Cassazione civile, sezioni unite 8434/2020 (schemi negoziali per concessione di installazioni su parti comuni);
 - Cassazione civile, sezioni unite 3873/2018 (costruzioni su parti comuni e operatività della disciplina dell'accessione).
- **Speciale "Testo Unico Edilizia":** norme nazionali e regionali; giurisprudenza del TAR; giurisprudenza del Consiglio di Stato; giurisprudenza della Corte di Cassazione; giurisprudenza della Corte Costituzionale; documenti utili.
- **Speciale "Superbonus":** norme di rango primario; modifiche alla norma di rango primario; provvedimenti attuativi; provvedimenti e circolari dell'Agenzia delle Entrate; risposte e risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate; risposte della Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Sismabonus; dati Enea utilizzo Superbonus 110%; normativa collegata; giurisprudenza; documenti utili.

Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0377_9.php

- Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del libro e cliccare sul pulsante **[Continua]**;
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Accedere alla WebApp abbinata alla presente pubblicazione cliccando sulla relativa immagine di copertina presente nello scaffale **Le mie App**.



Si stima che più della metà degli italiani (circa 14 milioni di famiglie) viva in condominio: l'Italia è tra i Paesi dell'Unione Europea con la maggior percentuale di fabbricati condominiali. L'enorme numero di tali edifici costituisce un patrimonio immobiliare rilevantisimo, continuamente oggetto di lavori edili per conservarlo e per valorizzarlo. Il condominio è quindi anche fonte di appalti per le imprese e di incarichi per i professionisti: è infatti la regola e non l'eccezione, oltre alla nomina di un amministratore di professione, il fatto che gli interventi da effettuare sull'immobile richiedano pratiche amministrative autorizzatorie, così come studi di fattibilità, progettazione, cantierizzazione, direzione lavori, etc.. Il delicato equilibrio tra gli interessi condominiali e gli interessi individuali, tra la gestione collettiva delle parti comuni, le proprietà esclusive e le iniziative dei singoli, rende indispensabile l'ausilio di tecnici, e altresì di legali: incomprensioni e contrapposizioni sono naturali in ambito condominiale (*vicinitas est mater discordiarum*, dicevano i latini, tanto è vero che le cause aventi ad oggetto rapporti condominiali risultano almeno il 10% del contenzioso civile complessivo, e si stimano tra le 300.000 e le 500.000 l'anno), e diventano particolarmente frequenti e delicate facendosi questione di lavori e di spese.

L'obiettivo del manuale è di essere uno strumento per conoscere le realtà e le dinamiche che contraddistinguono il condominio. Una guida dedicata anzitutto alle professionalità (amministratori condominiali, avvocati, ingegneri, architetti, geometri, etc.) che hanno a che fare con il condominio, e desiderano rapportarsi in modo corretto rispetto alle regole e alle procedure di legge; e anche a tutti coloro che, vivendo in condominio, sono interessati a comprendere meglio come far in modo che vengano realizzati i lavori che si desiderano, e siano impediti quelli che ledono i loro diritti.

Il punto di forza del manuale è che, a dieci anni da una importante riforma del codice civile (la legge 220/2012), e in un contesto normativo in piena evoluzione (tra leggi di settore, tentativi di semplificazione e misure di incentivazione oramai costanti, basti pensare al fenomeno dei *bonus*), analizza il tema dei lavori in condominio in modo organico, offrendo un quadro approfondito, comprensivo sia di normativa coordinata che di giurisprudenza essenziale (oltre 350 citazioni di pronunce, soprattutto di legittimità, con riferimento a casi pratici).

La **WebApp inclusa** consente di accedere ai seguenti contenuti: ■ Norme del codice civile sul condominio; ■ Norme di leggi speciali sui lavori edili in condominio; ■ Funzionamento dell'assemblea e testi per comunicazioni; ■ Pronunce della giurisprudenza di legittimità sul condominio; ■ Speciale "Testo Unico Edilizia"; ■ Speciale "Superbonus".

REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

Alvise Cecchinato, Avvocato. Dal 1994 esercita la professione forense nello studio "Cecchinato & Geremia Avvocati" da lui fondato (www.cecchinatogeremiaavvocati.com). Tratta da anni la materia condominiale anche come relatore in iniziative di formazione e aggiornamento.



WebApp

Assistenza
tecnica

ISBN 13 978-88-277-0377-9



9 788827 703779 >

Euro 40,00