SHOPWKI.it
LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO

NORMOTECNICA

Il nuovo condominio
secondo la riforma

Nicola Assini
Achille Colombo Clerici
Marco Marchiani

con la collaborazione di ASSOEDILIZIA

Wolters Kluwer
Italia

QUESTO EBOOK È UN'ANTEPRIMA GRATUITA
Per ordinare la versione integrale utilizzare il link **SHOPWKI.it**
o rivolgersi all'agente di zona

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© 2013 Wolters Kluwer Italia S.r.l Strada I, Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (MI)

ISBN: 9788867501502

Il presente file può essere usato esclusivamente per finalità di carattere personale. I diritti di commercializzazione, traduzione, di memorizzazione elettronica, di adattamento e di riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.
La presente pubblicazione è protetta da sistemi di DRM. La manomissione dei DRM è vietata per legge e penalmente sanzionata.

L'elaborazione dei testi è curata con scrupolosa attenzione, l'editore declina tuttavia ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze.

NORMOTECNICA

Il nuovo condominio
secondo la riforma

Nicola Assini
Achille Colombo Clerici
Marco Marchiani

con la collaborazione di ASSOEDILIZIA

Wolters Kluwer
Italia

Prefazione

Dopo più di un decennio di tentativi di revisione, di proposte, di decisioni e di ripensamenti – a distanza di oltre cinquant'anni dall'ultima elaborazione legislativa, attraverso la quale erano state introdotte pochissime novità e modificazioni delle norme previgenti – è stato finalmente approvato il testo di una riforma organica dell'istituto del condominio, con l'introduzione di molti adeguamenti alla elaborazione giurisprudenziale sviluppatasi nel tempo e con l'aggiunta di alcune importanti novità.

Il contenuto della riforma non rappresenta il miglior risultato che si potesse raggiungere: molte formulazioni utilizzate sono criticabili, a volte inesatte, poco comprensibili e foriere di incertezze interpretative. Tuttavia si tratta di un primo importante passo sulla via della razionalizzazione della disciplina dell'istituto, compiuto alla fine di una legislatura travagliata, che probabilmente di più non avrebbe potuto produrre. Tuttavia ci auguriamo che in futuro si possa conseguire, nel solco tracciato, un ulteriore miglioramento della normativa. Pensiamo, ad esempio, al mancato riconoscimento della distinzione tra condominio reale e condominio virtuale, nonché alla scarsa attenzione dedicata alla natura giuridica del condominio ed all'istituto del supercondominio.

Questo volume vuole costituire solo una prima lettura interpretativa del nuovo testo normativo disciplinante l'istituto condominiale, cercando di dare risposte ai dubbi insorti e indicazioni esegetiche alle modificazioni introdotte. Essa contiene ovviamente l'opinione personale degli autori e non ha pretese di categoricità. Anticipa, viceversa, alcune linee di lettura delle norme di legge, in attesa di una parola più definitiva che sarà data dagli orientamenti giurisprudenziali.

Assoedilizia ha voluto affiancare al marchio dell'Editore il proprio logo, non tanto per far proprio o avallare il contenuto della pubblicazione che raccoglie la mera opinione degli autori; quanto per sottolineare, da un lato, l'opportunità di fornire tempestivamente una vasta utenza di operatori di un ampio ed organico strumento di lavoro, di cui riscontriamo l'urgenza; dall'altro, per evidenziare l'inizio di un dialogo con l'Editore stesso che, come ci proponiamo, possa essere il primo metro di un proficuo e duraturo rapporto di collaborazione.

Achille Colombo Clerici
Presidente di Assoedilizia
Associazione Milanese della Proprietà Edilizia

INDICE

Parte Prima
Il condominio

1. IL CONDOMINIO: FORME E AFFINITÀ

1.1 Cos'è il condominio . . . . . *p.* 3
1.2 Differenze con la comunione . . . . . » 5
1.3 Quando nasce un condominio . . . . . » 6
1.4 La dimensione del condominio . . . . . » 8
1.5 Il condominio parziale . . . . . » 10
1.6 Il supercondominio . . . . . » 13
1.7 Le modifiche normative della riforma: gli artt. 1117 *bis*, 1118 e 1119 c.c. » 17
1.8 Il condominio a confronto con la multiproprietà e i consorzi . . . . . » 19

2. I BENI COMUNI E L'ART. 1117 C.C.

2.1 I beni comuni e le proprietà private . . . . . » 23
2.2 La presunzione di comunione (art. 1117 c.c.) . . . . . » 24
2.3 La nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. . . . . » 25
2.4 Beni comuni e beni privati . . . . . » 27
2.5 Casi pratici: a) Muri e facciate; b) Tetti e coperture; c) Suolo e sottosuolo; d) Fondamenta; e) Vespai; f) Cortili e cavedi; g) Parcheggi; h) Sottotetti; i) Solette divisorie e solai; l) Scale, atri e pianerottoli; m) Canne fumarie e canne di esalazione; n) Locali di portineria; o) Balconi e balconate; p) Terrazze; q) Servizi; r) Servizio di riscaldamento . . . . . » 30

3. L'USO DEI BENI PRIVATI E DELLE PARTI COMUNI

3.1 Uso dei beni . . . . . » 57
3.2 Uso dei beni privati . . . . . » 58
3.3 Uso dei beni oggetto di proprietà comune . . . . . » 62
3.4 Le modificazioni apportate dalla riforma con gli artt. 1117 *ter*, 1120 e 1122 *ter* . . . . . » 65
3.5 L'uso del singolo . . . . . » 68
3.6 La riforma dell'art. 1122 . . . . . » 71
3.7 Abusi e responsabilità . . . . . » 74

4. LE INNOVAZIONI E LE SOPRAELEVAZIONI

4.1 Le innovazioni e le modificazioni d'uso . . . . . » 79
4.2 Alcuni casi pratici . . . . . » 80
4.3 L'approvazione delle innovazioni . . . . . » 84
4.4 Le innovazioni vietate . . . . . » 85
4.5 La lesione del decoro architettonico . . . . . » 86

4.6 L'inutilizzabilità del bene comune . . . . . *p.* 87
4.7 Innovazioni gravose o voluttuarie . . . . . » 89
4.8 Le sopraelevazioni . . . . . » 91
4.9 I divieti di sopraelevazione . . . . . » 96
4.10 L'indennità di sopraelevazione . . . . . » 97
4.11 La ricostruzione del lastrico . . . . . » 100
4.12 La revisione dei millesimi nella sopraelevazione . . . . . » 101

Parte Seconda
L'assemblea

5. L'ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO

5.1 Che cos'è l'assemblea . . . . . » 105
5.2 Di che cosa si occupa l'assemblea . . . . . » 105
5.3 Quando si deve tenere l'assemblea . . . . . » 110
5.4 Chi ha diritto di partecipare all'assemblea . . . . . » 113
5.5 Chi convoca l'assemblea . . . . . » 116
5.6 Quando si convoca l'assemblea . . . . . » 118
5.7 Dove si tiene l'assemblea . . . . . » 120

6. LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

6.1 Come si convoca l'assemblea . . . . . » 123
6.2 La prosecuzione dell'assemblea . . . . . » 126
6.3 Cosa deve contenere l'avviso . . . . . » 128
6.4 L'ordine del giorno . . . . . » 131
6.5 Chi deve essere convocato . . . . . » 132
6.6 Quanto tempo prima va inviata la convocazione . . . . . » 136

7. FASE PRELIMINARE DELL'ASSEMBLEA

7.1 La nomina del presidente e del segretario . . . . . » 139
7.2 La verifica delle convocazioni . . . . . » 141
7.3 La verifica delle presenze . . . . . » 143
7.4 La presenza dei comproprietari . . . . . » 143
7.5 La presenza degli usufruttuari . . . . . » 144
7.6 La presenza degli inquilini . . . . . » 146
7.7 La verifica delle deleghe . . . . . » 147
7.8 Pluralità di deleghe e limitazioni . . . . . » 150

8. LO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

8.1 La costituzione dell'assemblea . . . . . » 155
8.2 Casi particolari . . . . . » 159
8.3 Chi ha diritto di voto . . . . . » 161
8.4 Le maggioranze richieste . . . . . » 162
8.5 Le maggioranze qualificate . . . . . » 164

8.6 Particolari maggioranze: liti, mediazione e amministratore . . . . . *p.* 165
8.7 (*Segue*): ricostruzione e manutenzione . . . . . » 167
8.8 (*Segue*): innovazioni . . . . . » 169
8.9 (*Segue*): modificazione delle destinazioni d'uso . . . . . » 170
8.10 (*Segue*): regolamento . . . . . » 173
8.11 (*Segue*): nomina del delegato di supercondominio . . . . . » 174
8.12 (*Segue*): le materie speciali . . . . . » 176

9. LE DELIBERE, IL VERBALE E LE IMPUGNAZIONI

9.1 Scopo delle delibere . . . . . » 179
9.2 Le delibere nulle e quelle annullabili . . . . . » 181
9.3 Il verbale dell'assemblea . . . . . » 184
9.4 Chi deve redigere il verbale . . . . . » 185
9.5 Cosa deve contenere il verbale . . . . . » 186
9.6 L'impugnazione delle delibere . . . . . » 188
9.7 Il procedimento di mediazione . . . . . » 191

Parte Terza
L'amministrazione

10. L'AMMINISTRATORE

10.1 Quando ci vuole e chi lo può fare . . . . . » 197
10.2 Chi lo nomina e quanto dura la carica . . . . . » 200
10.3 La rappresentanza del condominio . . . . . » 202
10.4 Le attribuzioni dell'amministratore . . . . . » 204
10.5 I doveri dell'amministratore . . . . . » 207
10.6 La revoca dell'amministratore . . . . . » 210
10.7 L'incasso dei contributi . . . . . » 211

11. IL RENDICONTO E L'AMMINISTRAZIONE

11.1 Cos'è il rendiconto . . . . . » 217
11.2 Come deve essere fatto il rendiconto . . . . . » 218
11.3 I documenti obbligatori . . . . . » 220
11.4 Il revisore dei conti . . . . . » 220
11.5 I consiglieri . . . . . » 221
11.6 Impugnazione dei provvedimenti dell'amministratore e dissenso alle liti » 222

Parte Quarta
Il regolamento, i millesimi e le spese

12. IL REGOLAMENTO E I MILLESIMI

12.1 Che cos'è il regolamento e a cosa serve . . . . . » 227
12.2 L'obbligatorietà ed il contenuto . . . . . » 229

12.3 Modifiche e integrazioni . . . . . *p.* 231
12.4 I millesimi . . . . . » 233
12.5 Le tabelle dei millesimi di spese . . . . . » 234
12.6 La modifica e le correzioni . . . . . » 235

13. LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE

13.1 Come si dividono le spese . . . . . » 239
13.2 Casi particolari: le scale e l'ascensore . . . . . » 241
13.3 I solai e le solette divisorie . . . . . » 244
13.4 I lastrici solari, le terrazze di copertura ed i balconi . . . . . » 246
13.5 La portineria, gli androni, i cortili ed i passi carrai . . . . . » 250
13.6 Il servizio di riscaldamento . . . . . » 252
13.7 I tetti, i muri perimetrali e le facciate . . . . . » 255
13.8 Le colonne di scarico, le braghe, i camini e le rampe box . . . . . » 257
13.9 Spese fatte dal condomino . . . . . » 258
13.10 Riparto, impugnazioni e recupero delle spese . . . . . » 258

Parte Quinta
Lo scioglimento del condominio e altre norme

14. PERIMENTO E SCIOGLIMENTO DEL CONDOMINIO, E ALTRE NORME APPLICABILI

14.1 Perimento dell'edificio, ricostruzione e rinunce . . . . . » 263
14.2 Lo scioglimento del condominio . . . . . » 264
14.3 Altre norme applicabili al condominio . . . . . » 266

Appendice
Schemi di sintesi . . . . . » 271
Schema 1 – Nomina e requisiti dell'amministratore . . . . . » 271
Schema 2 – Incombenze dell'amministratore . . . . . » 272
Schema 3 – Revoca dell'amministratore . . . . . » 273
Schema 4 – Convocazione dell'assemblea . . . . . » 274
Schema 5 – Assemblea: costituzione e maggioranze . . . . . » 275

Normativa vigente del condominio dopo le modificazioni apportate dalla riforma » 277
Le nuove disposizioni sul condominio nel codice civile . . . . . » 277
Disposizioni di attuazione e altre norme specifiche . . . . . » 295

PARTE PRIMA

Il condominio

1. IL CONDOMINIO: FORME E AFFINITÀ

SOMMARIO: 1.1 Cos'è il condominio; 1.2 Differenze con la comunione; 1.3 Quando nasce un condominio; 1.4 La dimensione del condominio; 1.5 Il condominio parziale; 1.6 Il supercondominio; 1.7 Le modifiche normative della riforma: gli artt. 1117 *bis*, 1118 e 1119 c.c.; 1.8 Il condominio a confronto con la multiproprietà e i consorzi.

1.1 COS'È IL CONDOMINIO

Uno dei primi problemi che riguardano questo istituto è rappresentato dalla **definizione** più corretta del concetto di ''condominio'', e quindi della sua identificazione, che in verità la normativa di legge sostanzialmente non fa.

Che cos'è il condominio?
Se ne sono sentite e dette tante: che il condominio sia una sorta di proprietà plurima o di rapporto complesso fra diversi tipi di proprietà, privata e collettiva; che sia una proprietà caratterizzata dalla divisione per piani; che sia un Ente di gestione delle parti comuni del fabbricato; e via di seguito.
Personalmente ritengo, come altri, che la definizione più corretta, dal momento che la legge non la dà, sia quella di considerare il condominio come ''**un particolare modo di essere della proprietà delle case**''.

In proposito ha detto la Corte di Cassazione che: "*Il carattere di immobile condominiale è una "*qualitas fundi*" che inerisce al bene e lo segue, con i relativi oneri, presso qualsiasi acquirente*". Cass., 18.7.1984, n. 4199.

In linea generale, la **proprietà** di un edificio può essere più semplicemente ''**privata**'' o esclusiva, quando un solo soggetto, persona fisica o giuridica che sia, possiede l'intero fabbricato; oppure ''**comune**'' quando a possederlo sono più soggetti congiuntamente, ciascuno per una quota percentuale, non identificata concretamente in una specifica porzione (comunione di beni).
Oppure infine essa può essere ''**in condominio**'' allorquando più persone (o soggetti giuridici) possiedono porzioni divise e ben identificate di un edificio, ciascuno per la sua parte, in forma di vera e propria proprietà esclusiva, ma nello stesso tempo si riscontrano parti dell'edificio che sono ''in comune'' fra i diversi proprietari, legate e correlate con le diverse proprietà private da un **vincolo di accessorietà o funzionalità**; e tali proprietà comuni siano utilizzate da essi concorrentemente, in forma congiunta o disgiunta. Così si è del resto espressa la Corte di Cassazione, il cui orientamento può leggersi nelle sentenze n. 2233 del 21.6.1969 e n. 319 del 18.1.1982.
Per fare un **esempio** concreto, è notorio che all'interno del condominio ciascuno è proprietario esclusivo della propria unità immobiliare (appartamento, negozio, box che sia), ma nello stesso tempo tutti sono comproprietari, ad esempio del tetto (che utilizzano contemporanea-

mente), o delle scale (che possono utilizzare anche autonomamente ed individualmente). E queste parti di uso e godimento comune sono finalizzate all'utilizzazione stessa delle singole proprietà private, od al loro miglior godimento, od all'uso più comodo delle stesse, in uno stretto rapporto di accessorietà o funzionalità.

Nella sentenza della Corte di Cassazione n. 14791 del 3.10.2003 si legge che "*presupposto fondamentale affinché si instauri un diritto di condominio su di un bene, un impianto o un servizio comune, e conseguentemente per l'applicabilità della disciplina di cui agli artt. 1117 e seg.ti cod. civ., è che sussista una relazione di accessorietà tra tali beni, servizi ed impianti, e le unità immobiliari di proprietà esclusiva, nel senso che si accerti un collegamento materiale e funzionale tra i primi ed i secondi*".

Questa particolare commistione dà luogo alla figura del condominio.

Con **la riforma** è definitivamente tramontato il concetto del condominio come "proprietà divisa per piani", che ha caratterizzato la figura giuridica dell'istituto per moltissimi anni, dal momento che l'art. 1117 *bis*, che in un certo senso definisce le caratteristiche del condominio e del supercondominio, fa riferimento non più ai piani, ma alle "unità immobiliari".

Art. 1117 *bis* – Ambito di applicabilità
Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Pertanto **il condominio può ora definirsi un complesso di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi**, che presentino alcune proprietà comuni destinate funzionalmente e strumentalmente al servizio delle prime, giacenti tutte (a mia opinione) su un suolo comune.

Ma come si può fare a stabilire, con una certa sicurezza e semplicità, se una situazione delle proprietà dia luogo alla figura giuridica del condominio o a qualche altra diversa fattispecie? Il condominio è connotato da una serie di proprietà private ed esclusive e da alcuni beni o servizi comuni. Ma a identificare un condominio vi è qualche bene o servizio che lo caratterizzi in modo particolare, e si possa dire che **ne costituisca l'essenzialità**?
In realtà beni e servizi in comune ve ne possono essere moltissimi, come i muri, il tetto, le scale, una portineria, un ascensore, un impianto di riscaldamento, la rete dell'acqua potabile, ecc. Tuttavia ve ne è uno solo di veramente fondamentale: **il suolo**. A mio parere, senza la comunione del suolo non vi può essere un condominio, perché il suolo è l'essenza stessa della figura del condominio.

Il condominio è quell'entità immobiliare che giace su di un suolo comune a tutte le proprietà. Quindi ritengo che si sia veramente in presenza di una proprietà condominiale quando, nell'ambito di un complesso di fabbricati, si possano individuare almeno due proprietà divise, appartenenti a due o più soggetti giuridici diversi; e quando tutte le distinte proprietà esclusive giacciano su un **suolo comune a tutte**, oltre alla presenza di altri beni o servizi comuni.

Posta questa essenziale caratteristica dell'istituto condominiale, sorge un **dubbio**: costituisce un condominio anche quel fabbricato che, diviso in molteplici unità immobiliari di proprietà privata, con servizi ed impianti comuni, giaccia, anziché su di un suolo comune a tutti, su di un'area di proprietà di terzi? È il caso tipico dell'edilizia popolare ed economica

edificata in regime di **diritto di superficie** che, specialmente taluni anni or sono, era molto in auge.
Qui si identificano le proprietà separate, le parti e i servizi comuni e gli interessi collettivi di una comunità che opera attorno a un fabbricato diviso per piani. Quindi parrebbero esservi tutte le caratteristiche del condominio. Manca però la proprietà del suolo. Quindi questa caratteristica identificativa viene meno.
Ma anche questo fabbricato parrebbe essere in regime di condominio. Ed in effetti quell'identità caratteristica della comproprietà del suolo in realtà non sussiste, perché i singoli proprietari degli appartamenti godono solamente, attraverso l'istituto del **diritto di superficie** di cui agli artt. 952 e segg. c.c. (diritto di mantenere una costruzione propria su di un suolo altrui, per un periodo di tempo determinato), di un diritto di utilizzazione esclusiva del suolo per un periodo di tempo limitato (solitamente i classici 99 anni).
Però anche qui si ravvisa un diritto unico, assoluto e comune a tutti di utilizzazione del suolo, molto vicino alla proprietà, seppure limitata nel tempo. Quindi non vedo alcuna difficoltà ad **assimilare anche tale situazione al vero e proprio condominio**.

1.2 DIFFERENZE CON LA COMUNIONE

Il condominio si differenzia sostanzialmente, poi, dalla comunione in generale, regolata dagli articoli da 1100 a 1116 del codice civile.

''*Mentre nella comunione spetta a più persone congiuntamente, pro indiviso, il diritto di proprietà, nel condominio di edifici, invece, esistono più proprietari esclusivi di più parti distinte di un medesimo fabbricato (piani o porzioni di piano), i quali per necessità pratiche, derivanti dall'uso e dall'utilità o dal godimento per tutti, restano in comune proprietari pro indiviso di talune parti dell'edificio*''; in questo senso si è espressa la Corte di Cassazione nella sentenza n. 1887 del 16.7.1962.

Quindi nella **comunione** siamo in presenza di una comproprietà fra più soggetti, espressa per quote indivise di un immobile (ad esempio, 20% uno e 80% l'altro, o 30% uno, 50% un altro e 20% un terzo, ecc.); mentre nel **condominio** si riscontrano proprietà divise ed autonome (ciascuno è proprietario, o comproprietario, del proprio appartamento o di una o più unità immobiliari), e contemporaneamente vi sono beni o servizi in comune fra tutti o alcuni dei proprietari (condòmini).
La stessa sentenza sopraindicata ha precisato che una delle conseguenze principali di questa differenziazione è rappresentata dal fatto che la ''comunione'' ordinaria dei beni costituisce una situazione essenzialmente transitoria in quanto è destinata a cessare con il tempo, tant'è che, pur essendo possibile restare in comunione per tutta la vita, non è ammissibile un patto che ne imponga la durata per più di 10 anni (art. 1111 c.c.), mentre nell'ambito del condominio la ''comunione'' dei beni è perenne in quanto essenziale per l'uso, l'utilità e il godimento delle stesse parti private.

Altre fondamentali differenze caratterizzano in diritto la diversità dei due istituti e meritano di essere sottolineate.
Nella ''comunione'' l'**amministrazione dei beni** spetta, di principio, a tutti congiuntamente i comproprietari (art. 1105 c.c.), che in caso di trascuranza possono anche intervenire direttamente nelle spese necessarie per la conservazione dei beni (art. 1110 c.c.); l'amministrazione può essere delegata a uno dei comproprietari o anche a un estraneo (art. 1106 c.c.), ma ciò rappresenta una semplice facoltà.

Nel ''condominio'', invece, l'amministrazione spetta all'assemblea dei condòmini che la demandano normalmente a un amministratore; questo deve addirittura essere obbligatoriamente nominato quando i condòmini sono più di otto (art. 1129 c.c.), e le spese fatte dai singoli senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non danno diritto a rimborso, fatti salvi i casi di urgenza e indifferibilità (art. 1134 c.c.).
Ancora, nella ''comunione'' le **decisioni** sono assunte sulla sola base delle quote di comproprietà di ciascuno (art. 1105 c.c.), mentre nel ''condominio'' si assumono sia in base alle quote (millesimi), che al numero dei partecipanti (art. 1136 c.c.).

1.3 QUANDO NASCE UN CONDOMINIO

Il condominio sorge nel momento stesso in cui la proprietà immobiliare viene **divisa fra due soggetti**, anche per porzioni limitate e marginali, come succede allorché un unico proprietario di un fabbricato proceda all'alienazione di una porzione del fabbricato stesso, anche di modesta entità, come di un solo negozio o di un box.
Non occorre quindi un atto costitutivo del condominio, perché **costitutivo è il fatto stesso dell'avvenuta divisione della proprietà**.

Perciò, come si può leggere nella sentenza n. 3257 del 19.2.2004, il condominio di edifici si costituisce ''*ipso iure*'' nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico proprietario *pro indiviso* (o dei vari comproprietari), con la vendita (o l'assegnazione) in proprietà esclusiva a uno o più soggetti diversi (o agli stessi comproprietari) di piani o porzioni di piano.

Con l'avvenuta costituzione si trasferiscono quindi ai singoli acquirenti anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata.
In senso del tutto analogo può leggersi la sentenza del Tribunale di Milano, Sez. IV, n. 8083 del 12.6.2003, in cui si afferma che la **nascita di un condominio** si verifica ''*pleno iure*'', senza che sia necessaria deliberazione alcuna, con il frazionamento di un edificio da parte del proprietario o dei proprietari *pro indiviso*, in modo che i vari piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva.

Così si è anche espressa la Corte di Cassazione: ''*Il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso. Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio. Tanto è sufficiente ai fini dell'applicazione delle apposite disposizioni di legge (artt. 1100-1139 c.c.), non richiedendosi preliminarmente la formazione del regolamento condominiale né l'approvazione delle tabelle millesimali*''. Cass., 27.1.2012, n. 1225.

Questo particolare modo di essere della proprietà è solo, però, degli edifici, e cioè dei fabbricati, in quanto riguarda la proprietà divisa per piani, secondo la terminologia usata dallo stesso legislatore (art. 1117 c.c. vecchia formulazione, perché ora con **la riforma** i piani o porzioni di piano sono stati sostituiti con il termine di ''unità immobiliari'', ma il concetto non cambia).

Si è quindi affermato il concetto che il condominio riguardi di regola un fabbricato che si sviluppi su più piani, e nel quale vi siano almeno due proprietari, ciascuno dei quali possieda un piano o una porzione di esso.

Ha affermato la Corte di Cassazione che: "*Sussiste il condominio allorché vi siano in un edificio più parti (piani o porzioni di piani) di proprietà esclusiva in senso orizzontale e talune altre parti in comunione* pro indiviso *per necessità pratiche derivanti dall'uso, dall'utilità e dal godimento di tutti*". Cass., n. 2955 del 19.9.1967. In questo senso anche Cass., n. 5 del 4.1.1969 e n. 319 del 18.1.1982.

Siamo in presenza di un condominio anche di fronte a proprietà estremamente differenti per tipologia o consistenza, come, per fare un **esempio**, se il proprietario di un fabbricato intero ne vende anche una piccola porzione ad altri (una sola cantina, un box, un negozio, ecc.); così facendo egli ha già dato luogo alla formazione di un condominio

Quindi può tranquillamente esistere un condominio con due soli condòmini – e fino a quattro **(ora otto condòmini, con la riforma)** è definito "**piccolo condominio**" – le cui caratteristiche e peculiarità sono ben poco differenti da un condominio normale; quella principale è la non obbligatorietà della nomina di un amministratore. Quindi un condominio che assomiglia molto a una comunione, ma resta pur sempre un condominio.

Ha affermato in proposito la Corte di Cassazione che: "*In tema di condominio, [...] la delibera di approvazione [...] è necessaria anche in presenza di un condominio composto di due soli condomini posto che la disposizione dell'art. 1136 c.c. è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti [...]*". Cass., 3.4.2012, n. 5288.

Non è detto però che per esservi un condominio vi debba essere necessariamente un edificio di più piani, in quanto anche un fabbricato di un solo piano può eccezionalmente dar luogo all'applicazione delle norme sul condominio, quando viene effettuata una divisione della proprietà in almeno due proprietà separate.

La circostanza è stata ora resa ancor più evidente e possibile dalla **nuova formulazione dell'art. 1117 c.c.**, operata con la riforma, dal momento che al concetto di edificio suddiviso per piani o porzioni di piano (vecchia terminologia), è stata sostituita l'allocuzione "**singole unità immobiliari**", che quindi non fa più espresso riferimento alla divisione per piani.

Con l'assegnazione delle singole unità ai condòmini non solo nasce il condominio, ma nascono anche le **parti di uso comune**.
Pertanto suggerisco di fare ben attenzione in quanto, una volta che sia avvenuta la **vendita** (o anche solo il compromesso, secondo una certa giurisprudenza), si dovranno applicare obbligatoriamente le regole del condominio. E ciò comporta l'insorgenza di diritti e obblighi precisi, specialmente per quanto riguarda l'identificazione e la disciplina appunto delle parti comuni.
Quindi, se vi fossero taluni beni strutturalmente o temporaneamente posti al servizio comune (locali portineria, servizi igienici, solai, cantine, accessi, ecc.) di cui ci si vuol riservare la proprietà o il godimento esclusivo, sarà bene farvi espresso riferimento nell'atto di vendita e nello stesso compromesso, in quanto, diversamente, poi, tutto rischierà di esser considerato inequivocabilmente di proprietà e uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Per altro verso, chi acquista deve sapere che l'identificazione dei beni comuni è avvenuta irrimediabilmente con il primo atto di vendita e a ben poco varranno successive promesse o modificazioni che non abbiano ottenuto anche il consenso di tutti gli altri precedenti acquirenti.

"*In tema di condominio negli edifici, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2. c.c., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se,*

all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa. Né per vincere, in base al titolo, la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117, n. 2, c.c., sono sufficienti il frazionamento-accatastamento e la relativa trascrizione''. Cass., 7.5.2010, n. 11195.

E ancora: ''*Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto*''. Cass., 27.5.2011, n. 11812.

1.4 LA DIMENSIONE DEL CONDOMINIO

Seppur normalmente nel condominio si identifichi una pluralità di proprietari, si è visto che esso **può anche essere formato da due soli condòmini**, purché questi possiedano unità immobiliari distinte, poste su piani differenti, o anche su un unico piano, ma inglobate all'interno di un unico edificio, anche se piccole o insignificanti.

Può esistere un condominio anche quando un edificio è frazionato in senso verticale anziché orizzontale, purché permangano parti di uso e fruizione comune.

La Cassazione, con la sentenza n. 2987 del 16.5.1984, ha, infatti, affermato che ''*in presenza di edifici separati fra loro da un muro verticale (dalle fondamenta al tetto) si profila una situazione di condominio qualora i predetti edifici vengano a fruire, per la loro utilizzazione ed il loro godimento, di opere comuni*''.

Due fabbricati affiancati, però, anche di un solo piano, o una costruzione che appartengano a persone diverse, ciascuna delle quali sia proprietaria di unità immobiliari che vanno da terra sino al tetto (tipo villette a schiera), ma non presentino in comune beni funzionalmente essenziali e indispensabili per l'insieme delle proprietà, **non costituiscono di regola un condominio**.

Come ha avuto modo di affermare la Corte di Cassazione con la sentenza n. 2448 del 27.4.1979: ''*Le norme che disciplinano il condominio riguardano le sole case divise in piani orizzontali e non si applicano agli edifici divisi in due o più parti verticalmente*''.

Infatti, la recente sentenza della Corte di Cassazione n. 22466 del 4.11.2010 ha affermato che: ''*Con riferimento ad un lastrico solare che assolve, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, alla funzione di copertura di una sola delle stesse, e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. condominio orizzontale, né sia caratterizzato da unità strutturale o da altri connotati costruttivi e funzionali, tali da denotare la destinazione complessiva delle aree sovrastanti i vari immobili costituenti nel loro insieme un unicum a servizio e godimento comune ed indistinto degli stessi, deve escludersi la sussumibilità della suddetta parte dell'edificio nel novero di quelle di cui all'art. 1117 n. 1 c.c., e dunque di alcuna presunzione di comunione*''.

E ancora più recentemente ha ribadito che: ''*L'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario*''. Cass., 2.8.2011, n. 16914.

Personalmente ritengo, in tali particolari situazioni, che si debba **applicare la normativa propria del condominio** soltanto con riferimento a quei beni che appaiano essenziali, per la loro stessa natura e destinazione, alla funzionalità e sopravvivenza delle diverse proprietà private partecipanti alla comunione (si pensi a scale, androni, tetti unici, locali di portineria o impianti a servizio di tutti o di più porzioni dell'immobile, ecc.); mentre ritengo che si possa meglio far riferimento alla ''comunione'' in generale e alle sue regole specifiche allorquando tali peculiari caratteristiche non siano ravvisabili (si pensi ad esempio ad un'area autonoma rispetto al complesso condominiale, retrostante od antistante a questo, ad una strada di accesso, ad un'area esterna di parcheggio, ecc.). In queste ultime ipotesi si applicherà quindi meglio la sola normativa di cui agli articoli da 1100 a 1116 del codice civile, piuttosto che quella specifica del condominio vero e proprio di cui agli articoli da 1117 a 1139. Il tutto, salvo, ovviamente, l'esistenza di diverse convenzioni.

Concetto del resto affermato anche da certa giurisprudenza della Corte di Cassazione: ''*Se è vero che la presunzione legale di condominio stabilita dall'art. 1117 c.c. è applicabile, per analogia, anche quando non si tratti di un edificio diviso per piani, ma di edifici limitrofi ed autonomi, ciò peraltro non significa che essi, benché autonomi, debbano considerarsi come un edificio unico e siano soggetti, a tutti gli effetti, al regime giuridico proprio degli stabili in condominio*''. Cass., n. 1056 del 16.5.1962.

Per concludere sul punto, quindi, quando ciascuno, pur essendo proprietario della propria porzione di fabbricato, mantenga in comune con l'altro, o gli altri, taluni beni, quali la struttura dell'unico tetto, ad esempio, oppure il cortile retrostante, od un unico accesso, deve ritenersi sussistente la fattispecie condominiale.
Peraltro non è detto che non possa sussistere un unico condominio formato da più edifici distinti, anche quando questi non appartengono a molteplici e numerosi proprietari.

L'interpretazione della Corte di Cassazione ha, infatti, ribadito (Cass. n. 65 del 5.1.1980 e n. 6509 del 16.12.1980) che ''*qualora un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, ma siano lasciate in comproprietà di tutti i partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio*''. Giurisprudenza peraltro ancora recentemente ribadita nella sentenza n. 3102 del 16.3.1993 della stessa Corte.

Dalle regole e caratteristiche sopra esposte si ricava un **principio** abbastanza semplice: il condominio nasce all'atto stesso in cui una proprietà esclusiva (si badi bene, di uno o più soggetti, ma indivisa) viene frazionata in unità diverse assegnate in proprietà esclusiva (ai singoli o a entità differenti), permanendo taluni beni in comune, purché funzionali e strutturali al godimento dell'edificio.

Il concetto è stato ripetutamente ribadito dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione: ''*L'avvenuta costruzione di un edificio, del quale siano proprietari più soggetti, è sufficiente per l'esistenza del condominio*'' (sentenza n. 510 del 26.1.1982); e ancora ''*il condominio negli edifici viene ad esistenza* ex se *allorché si verifichi il trasferimento di singole porzioni ad una pluralità di soggetti, e non con la deliberazione da parte dell'assemblea dei condomini dell'atto costitutivo, sicché questo, ove successivo alla alienazione delle singole porzioni dell'edificio, ha un valore meramente dichiarativo*''. Cass., n. 6073 del 18.12.1978. Ed ancora Cass., n. 3257 del 19.2.2004 già richiamata in precedenza.

E poiché, come si è detto, il condominio è un modo di essere della proprietà, esso si forma nel momento stesso in cui questa si fraziona, e quindi attraverso gli stessi strumenti con i quali ciò avviene: atti di vendita o di donazione, atti di disposizione testamentaria, atti di espropriazione, sentenze traslative della proprietà, ecc. E tale qualifica permane sin tanto che non ne vengano meno gli elementi essenziali e costitutivi.

Come si è visto, perciò, il condominio esiste **indipendentemente** dalla volontà dei condòmini e dalla loro presa d'atto, ed anche dallo loro stessa consapevolezza (Cass. n. 3105 del 1981).

Tuttavia è **buona norma** che i condòmini si riuniscano la prima volta, autoconvocandosi ai sensi dell'art. 66 disp. att. (non essendo possibile in tal momento altra forma di convocazione in mancanza di un amministratore), per dare formalmente atto dell'esistenza del condominio, indicarne la sua denominazione formale, nominare l'amministratore, ove sia obbligatorio, o solamente i condòmini lo ritengano opportuno, ed approvare il Regolamento interno, ove esso già non esista (perché predisposto dal costruttore o dal venditore ed accettato da tutti nei rogiti), od integrarlo per sopperire ad eventuali lacune.

1.5 IL CONDOMINIO PARZIALE

Questa figura si verifica allorquando, all'interno di un unico condominio, taluni beni condominiali non appartengono indistintamente a tutti i condòmini, ma ad alcuni soltanto di loro. La figura è nota da tempo, ed è stata spesso valutata ed esaminata, non senza contrasti, da dottrina e giurisprudenza. Si pensi ad **esempio** al caso in cui, in un condominio, in mancanza di specifiche e particolari disposizioni sull'entità delle parti comuni e sulla loro comproprietà, vi siano più scale o più ascensori, od impianti in genere, che servano ad una parte soltanto dell'edificio condominiale (tubazioni, diramazioni, impiantistica limitata a talune unità, ecc.). In virtù della presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c. questi beni, come si è detto, in assenza di diverse disposizioni contrattuali, vanno considerati di proprietà dei soli condòmini utenti. In proposito anche **la riforma non ha apportato sostanziali cambiamenti**.

Si legge nella sentenza della Corte di Cassazione n. 23851 del 24.11.2010: ''*Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale ''*ex lege*'' tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio [...], venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria di tutti i condomini su quel bene*''.

E più recentemente ancora: Cass. n. 13262 del 26.07.2012: ''*La disposizione di cui all'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa, che deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune; ne consegue che non solo tale disposizione ha funzione ed efficacia integrativa del regolamento condominiale, ma altresì che la presunzione legale da essa posta può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso. Tanto premesso, è evidente che tale prova non può essere data dalla clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio, non costituendo tale atto un titolo idoneo a dimostrare la proprietà esclusiva del bene e quindi la sua sottrazione al regime della proprietà condominiale; il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese*''.

E ancora: ''*Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destina-*

zione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario''. Cass., 2.8.2011, n. 16914.
E in riferimento a situazioni particolari: ''*In tema di condominio, la collocazione delle tubazioni di un impianto idrico destinato al servizio di alcuni appartamenti dell'edificio all'interno delle mura di uno di essi comporta, in virtù del rapporto di accessorietà necessaria fra beni di proprietà esclusiva e beni comuni, che caratterizza il condominio degli edifici, l'instaurazione di un rapporto di comproprietà tra i condomini titolari delle unità immobiliari servite dall'impianto, in virtù del quale il titolare dell'appartamento in cui le tubazioni sono collocate, pur non subendo limitazioni nel suo autonomo ed esclusivo godimento, ha l'obbligo di consentirne e conservarne la destinazione al servizio comune, configurandosi l'impedimento all'utilizzazione del servizio da parte degli altri comproprietari come un uso illegittimo dei poteri a lui spettanti in qualità di comproprietario*''. Cass., 30.3.2010, n. 7761.

Quindi in caso di beni o servizi di godimento limitato, si forma una sorta di comunione separata all'interno del condominio. Questa situazione dà luogo al cosiddetto ''**condominio parziale**''.

Analogamente succede all'interno di un unico condominio quando vi siano ad **esempio** più edifici con impianti e beni di uso autonomo e separato. Si badi bene che ci si deve trovare all'interno di un unico condominio (per quanto precedentemente detto all'interno di una comproprietà generale almeno del suolo), perché diversamente (allorquando ci si trovasse in presenza di comproprietà separate dei suoli) saremmo invece di fronte alla diversa e differente figura del ''supercondominio'', come si vedrà in seguito.

Prima di tutto però occorre fare una premessa: la disciplina della **comproprietà**, e quindi l'individuazione di quelle parti o servizi oggetto di proprietà comune, è regolata dalla volontà delle parti, e quindi in primo luogo dal contratto di acquisto. È l'atto di acquisto, ed in particolare più spesso il regolamento di condominio in esso contenuto o richiamato sì da costituirne parte integrante, che determina quali siano i beni oggetto di comproprietà, e chi siano i reali comproprietari; cioè tutti i condòmini senza alcuna distinzione, o soltanto alcuni di essi.
Spesso però il contratto non è così chiaro, come dovrebbe, nell'attribuzione unanime o meno della comproprietà, e si avvale di **frasi od allocuzioni di dubbia interpretazione**. Più spesso ancora ricorre a frasi generiche del tipo: ''*sono comuni beni ed impianti di uso comune*'', o simili. In questi casi deve soccorrere il principio interpretativo dei contratti in genere di cui agli artt. 1362 e segg. c.c.; e quando proprio si possa ritenere che le parti non abbiano assunto alcuna specifica disposizione, soccorre il ricorso alle norme di legge, ed in particolare alle presunzioni di cui all'art. 1117 c.c., che ha introdotto appunto una serie di presunzioni sussidiarie alla volontà delle parti.
La norma di questo articolo contiene sostanzialmente un'elencazione di una serie di beni e servizi che rappresentano di norma la generalità delle cosiddette parti comuni, salvo diversa disposizione dei titoli di proprietà o del Regolamento. Si tratta di un'**elencazione esemplificativa e non tassativa**, perché precisa la norma che sono altresì oggetto di proprietà comune anche quegli altri beni e servizi non elencati che sono necessari o destinati all'uso comune e al godimento comune.

L'ipotesi della **parzialità della comproprietà** di taluni beni o servizi è certamente più frequente nell'ambito del supercondominio, di cui si dirà, ma anche nel condominio è più comune di quanto non si creda. Infatti è frequente il caso di un condominio che consti di più edifici, in cui è normale che vi siano impianti separati e beni di utilizzo limitato ad una parte del condominio stesso. Anche in questa ipotesi sarà facile identificare figure di ''condominio parziale''.

Un pò meno intuitiva però è l'applicazione di questo principio nei condomìni più tradizionali, in cui tuttavia capita non di rado che vi siano alcuni servizi o parti dell'edificio che non possano essere utilizzate da tutti i condòmini. Si pensi, per restare agli **esempi** più frequenti, all'impianto di ascensore laddove vi siano unità non servite come negozi, magazzini o piani terra. O ad ingressi, portoni ed accessi che non siano utilizzabili da tutti; ad un impianto di riscaldamento al quale non siano state collegate tutte le unità immobiliari; a tubazioni che servano soltanto talune unità.

Si legge nella sentenza n. 7730 del 7.6.2000 della II sez. della Corte di Cassazione che: "*Il collegamento, che nell'edificio unisce le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune con i piani e le porzioni di piano in proprietà solitaria, si contrassegna con la strumentalità; ovverosia, per la funzione strumentale delle parti di uso comune a vantaggio delle unità abitative [...]. La relazione di accessorietà raffigura il fondamento tecnico del diritto di condominio, in quanto individua la ragione specifica, di cui la norma dettata dall'art. 1117 citato si avvale per conseguire lo scopo, consistente nella attribuzione del diritto di condominio in capo ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano siti nell'edificio [...]*".
"*Per la verità, non sempre il collegamento strumentale intercorre tra tutte le cose, gli impianti ed i servizi e tutti i piani o le porzioni di piano compresi nel fabbricato [...]*" e "*[...] si ammette la costituzione – per legge – dei cosiddetti condominii parziali, sulla base del collegamento strumentale dei beni che, di fatto, può essere più circoscritto: vale a dire sulla base della necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero della destinazione all'uso o al servizio di determinate cose, impianti e servizi a vantaggio soltanto di talune unità immobiliari*".
In effetti, (prosegue la sentenza) "*il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune in favore di tutti i partecipanti viene meno se le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri strutturali e funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio solamente di alcuni piani o porzioni di piano dell'edificio. Pertanto formano oggetto del diritto di condominio soltanto le cose, gli impianti ed i servizi, effettivamente uniti alle unità abitative dal collegamento strumentale*".
Da qui la stessa Corte ritrae la logica e condivisa conseguenza che "*[...] relativamente alle cose, agli impianti ed ai servizi, dei quali non tutti i partecipanti hanno la contitolarietà, per i partecipanti al gruppo, che non sono comproprietari di determinate parti comuni, non si pongono questioni di obbligazioni di contribuire alle spese*".

Cioè, chi non è comproprietario non paga. Il che mi sembra lapalissiano, in assenza di accordi diversi.

Tuttavia la questione non è finita qui, perché da tali principi sembrerebbe potersi ricavare un altro assunto: e cioè che chi non è comproprietario originario di un certo bene, per mancanza appunto del vincolo di accessorietà di cui si è detto, non potrebbe avvalersene neppure in un momento successivo! E quindi non potrebbe, per **esempio** (non essendone comproprietario), collegare in un momento successivo al servizio od all'impianto le proprie unità immobiliari che non ne erano collegate sin dall'origine.
Una simile conseguenza non è però, a mio parere, affatto automatica. L'ipotesi affrontata nella sentenza sopra riportata si riferiva alla comproprietà, e quindi alla possibilità di utilizzo di un impianto di riscaldamento centralizzato, che tuttavia non era stato originariamente esteso anche alle mansarde poste all'ultimo piano dell'edificio condominiale.

Ben si comprende quindi l'importanza e l'attualità dell'applicazione pratica e dell'interpretazione normativa in questo momento, in cui si sta attuando una consistente trasformazione di numerosi sottotetti (ex solai), generalmente non collegati agli impianti condominiali, in virtù della nuova e favorevole legislazione che ne consente l'utilizzabilità e la relativa trasformazione ed abitabilità.

È ben vero che innanzitutto per collegare una o più unità immobiliari ad un servizio o ad un impianto, o per metterle in condizione di utilizzare un certo bene, comune ad altre unità immobiliari, al quale originariamente non erano collegate o che non lo potevano utilizzare, non è sufficiente che il condomino ne sia comproprietario, in quanto il nuovo utilizzo, *ex* art. 1102 c.c. – ed anche **in virtù della normativa della riforma *ex* artt. 1122 e 1122 *bis*** di cui si dirà in seguito più dettagliatamente – non deve pregiudicare o compromettere quantomeno l'utilizzo degli altri condòmini.
La modificazione, infatti, delle modalità di uso delle parti comuni ha l'invalicabile limite di non compromettere il preesistente e concorrente legittimo uso da parte degli altri.
Ma è certo fondamentale che chi non abbia la contitolarità di un certo bene non può pensare di acquisirla (presupposto questo per l'utilizzo) gratuitamente e senza oneri. In ogni caso, ove l'acquisizione della comproprietà sia compatibile e possa avvenire, essa non potrà essere che a titolo oneroso, e cioè con il pagamento agli altri comproprietari di un giusto compenso.

Con questi due presupposti, tuttavia, ben ritengo che il condomino, non originariamente comproprietario di un certo bene o di un certo impianto o servizio, possa in un secondo momento chiedere di poter utilizzare il bene, l'impianto od il servizio, a vantaggio di una o più sue proprietà condominiali, originariamente non servite o collegate.
E ciò in quanto il **vincolo di accessorietà delle parti comuni** ha carattere oggettivo e potenzialmente generalizzato a tutte quelle unità che siano in grado di poterlo concretamente utilizzare, anche se originariamente, per struttura od opportunità, l'utilizzo non si era prospettato sin dalla nascita dell'edificio. Tale vincolo di accessorietà tuttavia non deve risultare penalizzante per gli altri utenti ed in particolar modo per quelli originari.

Il principio, a mio avviso, si ricava indirettamente ed analogicamente dall'**ultimo comma dell'art. 1121 c.c.** che, per il caso della realizzazione di innovazioni suscettibili di utilizzazione separata, alle quali taluno non abbia ritenuto di partecipare sin dall'origine, prevede la possibilità di un utilizzo successivo di chi non abbia contribuito (e quindi in un certo senso non abbia acquisito la comproprietà dell'opera o dell'impianto nuovo), a condizione che si accolli, nel momento della richiesta di utilizzazione, la quota parte dei costi di esecuzione e manutenzione dell'opera. Questo è infatti da ritenere il giusto compenso a cui ci si deve attenere.

Perciò, per concludere, ritengo, che chi non avesse l'originaria comproprietà di certi beni, anche solo perché, in assenza di specifiche clausole del regolamento o patti contrattuali, talune sue unità immobiliari non ne fossero collegate o servite, ben possa acquisirne successivamente la comproprietà e attuare il collegamento, a condizione che ciò non rechi alcun sensibile ed apprezzabile pregiudizio per gli altri condòmini, e corrisponda un compenso pari al valore di realizzazione del bene, impianto o servizio, maggiorato dei costi della sua manutenzione e conservazione, intervenuta sino a quel momento.

1.6 IL SUPERCONDOMINIO

L'istituto del **supercondominio** è ormai divenuto un argomento di trattazione quasi quotidiana, specialmente tra coloro che operano nel campo immobiliare, ma continua in gran parte a restare una sorta di ''illustre sconosciuto''.
In primo luogo perché è un istituto che letteralmente non esisteva nelle precedenti norme del codice civile, ed è nato dall'elaborazione dottrinaria e giurisprudenziale delle norme sul

condominio degli edifici, alle quali si è data interpretazione estensiva per affrontare un problema che da non molto tempo ha assunto una particolare frequenza: l'esistenza di beni e servizi in comune tra condomìni diversi ed autonomi.
In secondo luogo perché, proprio per la sua abbastanza recente divulgazione, le interpretazioni della stessa dottrina e giurisprudenza non sono state affatto uniformi.

Il supercondominio in pratica è l'effetto di una sorta di sviluppo del condominio, nel senso più classico, e si è realizzato quando, alla figura tipica dell'istituto condominiale rappresentato da un unico edificio, o da un ridotto e circoscritto complesso di edifici, si è via via andata sostituendo, in modo sempre più massiccio, la figura dell'**ampio complesso di edifici**, ciascuno di per sé autonomo, ma che usufruisce in comune con altri di una serie di beni e di servizi (come ad esempio l'ingresso, il giardino, i posteggi, l'impianto di riscaldamento, la portineria, un campo giochi, una piscina, ecc.). Circostanza tipica di un'espansione edilizia vorticosa, dalle forme molteplici, e di un'edificazione sempre più complessa.

Sarebbe quindi opportuno, innanzitutto, cercare di definire con una certa chiarezza, di cosa esattamente stiamo parlando, e perciò che cosa si deve intendere per ''supercondominio''. Questa figura può essere, a mio parere, analizzata sotto due diversi profili: come istituto di diritto; o come oggetto di specifica regolamentazione.
Come **istituto di diritto** spesso il supercondominio, al pari del condominio, è stato definito come un più ampio Ente di gestione di beni e servizi in comune tra più edifici. Spesso è stato anche identificato come ''**condominio complesso**''. Una simile definizione però, a mio giudizio, è molto riduttiva perché, se può servire ad individuare meglio la normativa da applicare, non aiuta a fornire una sua definizione in senso tecnico-giuridico.

Al pari del condominio, invece, secondo la mia opinione, il supercondominio deve essere considerato un altro ''**modo di essere della proprietà**''.
Vale a dire che **la proprietà immobiliare è**:
l) **privata**, quando appartiene ad un unico soggetto;
2) **in comunione**, quando appartiene in forma indivisa a più soggetti;
3) **condominiale**, quando mescola proprietà private con proprietà comuni, queste ultime strumentalmente a servizio delle prime;
4) ed **in regime di supercondominio**, in quanto mescola proprietà diverse, relative ad edifici interi o complessi di edifici autonomi, con beni e servizi in comune agli stessi, legati da vincolo di strumentalità funzionale al loro utilizzo generale.

Su questi presupposti può leggersi la sentenza n. 13883 del 9.6.2010 della Corte di Cassazione: ''*Essendo gli edifici costituiti in altrettanti condominii, legati tra loro, tramite la relazione di accessorio a principale a talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc.), a queste cose, impianti e servizi si applicano le norme sul condominio negli edifici*''.

Definire, poi, il supercondominio come ''condominio complesso'' non solo non porta ad alcuna novità concettuale (il condominio con più corpi di fabbrica, servizi e beni diversi, diversificati e molteplici, era già previsto nella previgente normativa del codice civile, e non occorreva alcuno sforzo interpretativo per dare soluzione alle specifiche peculiarità ed esigenze), ma addirittura non realizza alcuna ipotesi giuridica diversa dal condominio vero e proprio; mentre le diverse realtà costruttive hanno dato luogo a situazioni oggettivamente differenti ed articolate in modo diverso da quello condominiale in senso classico, che ritengo debbano essere più approfonditamente analizzate e regolamentate.

Un tale genere di complessità costruttiva e strumentale, infatti, può essere realizzata in forme giuridiche diverse, e cioè dando luogo ad un'unica proprietà dell'area su cui sorgono tutti gli edifici, con un'unica comproprietà generale dei relativi impianti e servizi di uso comune; ed in tal caso saremmo in presenza di un condominio classico.
Oppure realizzando una serie autonoma di edifici, ognuno indipendente dall'altro, insistenti su area propria, con la costituzione di taluni impianti o servizi in comune a tutti gli altri edifici, come un giardino, delle strade di accesso, una portineria e quant'altro; ed in questo caso saremmo in presenza invece di una realtà diversa, che costituisce il supercondominio.

La recente sentenza della Corte di Cassazione n. 2305 del 31.1.2008, Sez. II, sembra accogliere un tale principio quando afferma che "*[...] così anche il supercondominio [...] viene in essere del pari* ipso iure et facto *se il titolo non dispone altrimenti, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, abbiano in comune talune cose, impianti o servizi [...] legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti* pro quota *ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati*". Giurisprudenza ancora riaffermata nella sentenza n. 17332 del 17.8.2011 della stessa Corte.

La diversa interpretazione che a volte si legge, tuttavia, nasce, a mio parere, dal **modo di identificazione del condominio**.

Per quel che ho potuto riscontrare ad infinite riprese, la realtà condominiale, e quindi l'esistenza di un condominio, si fonda sostanzialmente e preliminarmente sull'**unica proprietà del suolo**; nel senso di doversi considerare costituito il condominio quando comune a più soggetti sia essenzialmente il suolo su cui sorge il fabbricato o i diversi fabbricati che lo costituiscono, nel cui ambito sono collocate le singole proprietà private.
Mentre, per stare nella figura complessa della molteplicità dei fabbricati, non di condominio si tratterebbe, bensì, di supercondominio, laddove diversa e differenziata sia la proprietà dei suoli su cui sorgono i vari fabbricati (ogni fabbricato, ed i relativi condòmini, sono proprietari del proprio suolo e non sono anche comproprietari del suolo su cui sorgono gli altri palazzi o condomìni).
Su tali presupposti mi parrebbe estremamente meno complesso individuare l'esistenza di un condominio e distinguerlo da un supercondominio.

Il supercondominio sarebbe quindi un'ipotesi ben diversa dal condominio formato da più corpi di fabbricato, ma si tratterebbe invece di una sorta di ''condominio fra condomìni''; situazioni giuridiche che peraltro si costituiscono automaticamente, senza la necessità di una specifica presa d'atto e di deliberazione.
Da qui la definizione che più mi pare caratterizzarli, di ''modi di essere della proprietà''.

Proprio in questo senso pare orientata **la riforma** dal momento che, con l'introduzione dell'art. 1117 *bis*, di cui si dirà qui di seguito al successivo punto, vene operata una differenziazione che autorizza esattamente l'interpretazione innanzi formulata.

Passando all'analisi della specifica **regolamentazione da applicare al supercondominio**, si tratta, come innanzi illustrato, di una situazione di comunione di servizi o di beni fra più condomìni; essendo essi privi di personalità giuridica che si differenzi da quella dei condòmini o comproprietari, ben si giustifica l'opinione espressa dalla giurisprudenza prevalente che, dopo un iniziale tentennamento, ora sembra tutta schierata nel senso di applicare anche al supercondominio, ed anche nell'ipotesi come sopra prefigurata, la disciplina normativa del condominio per evidente affinità e analogia.

Determinante in proposito la sentenza n. 9096 del 7.7.2000 della Corte di Cassazione ed anche la n. 13883 del 9.6.2010 la cui massima recita: ''*Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. supercondominio) trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici*''.

Il principio è ora codificato legislativamente dal già citato art. 1117 *bis*.

Tuttavia, ferma restando la correttezza di una tale tesi interpretativa alla luce della normativa vigente, non può sottacersi la diversità delle fattispecie, e soprattutto la **complicazione** che deriva da un'applicazione rigorosa al supercondominio delle norme scritte per il condominio, specie in materia di assunzione delle delibere relative alla gestione delle parti comuni, oltre che a quelle di identificazione di tutti i soggetti legittimati a parteciparvi e della relativa convocazione.
Complicazione che rischia di dar luogo ad una vera e propria paralisi gestionale ed amministrativa del supercondominio, considerato che identica difficoltà si incontra su tali argomenti nell'ambito dello stesso condominio, le cui dimensioni sono solitamente ben più ridotte; peraltro in modo meno grave e paralizzante, in questo caso, trattandosi di individuare, convocare e far partecipare alle decisioni un numero certamente inferiore di aventi diritto.

Una tale ingestibilità oltretutto rischia di dar luogo a ''gestioni di fatto'' che, con la scusa di dover comunque attuare una gestione amministrativa, anche in mancanza di partecipazioni sufficienti degli aventi diritto e di deliberazioni regolari, si possono prestare a prevaricazioni di ogni tipo.

La nuova normativa ha cercato di introdurre un meccanismo semplificativo della gestione per i complessi con numerosi condomìni prevedendo una sorta di rappresentanza obbligatoria per ognuno di essi (art. 21, in modifica all'art. 67 disp. att.), ma con limiti e soluzioni oggettivamente poco convincenti, e in talune ipotesi assolutamente inique, oltre che contrarie ai principi generali dell'istituto condominiale.

Infatti ha previsto che per i supercondomìni con più di 60 partecipanti, ciascun condominio, per assumere le decisioni di carattere ordinario e di nomina dell'amministratore del complesso, debba **nominare un unico rappresentante del condominio stesso**, anziché operare attraverso la partecipazione diretta alle assemblee da parte dei singoli condòmini, come meglio si illustrerà quando si parlerà dell'assemblea.
Ma in questo modo l'unico rappresentante non potrà che essere nominato dalla maggioranza di quel condominio e quindi essere portatore delle sue sole decisioni. La minoranza resterà perciò priva di ogni rappresentanza, e quindi di fatto non potrà partecipare con il proprio peso alle decisioni complessive.
In questo modo potrebbe succedere che la decisione finale provenga da un minoranza degli aventi diritto al voto, anziché da una reale loro maggioranza.
Si pensi, per fare un **esempio pratico**: due condomìni su tre di un complesso, nelle rispettive riunioni preliminari hanno espresso giudizi favorevoli ad una certa soluzione, ma con maggioranze risicate, mentre un terzo condominio si è espresso in modo totalmente, o quasi, contrario. In questa ipotesi, all'assemblea del supercondominio i tre delegati

dovrebbero esprimere due voti favorevoli ed uno contrario. Ma analizzando meglio si potrà scoprire che la reale maggioranza degli aventi diritto, e probabilmente anche quella delle quote, era contraria alla soluzione in discussione.
E questa è una palese ingiustizia e contraddittorietà con il principio sacrosanto nel condominio della formazione della volontà generale sulla base delle doppie maggioranze sostanziali di millesimi e persone.

E poi cosa succederà per le materie di carattere straordinario? Prevedo che o non si riescano a raggiungere i *quorum* deliberativi, vanificando così ogni decisione; oppure che si verificherà un esagerato afflusso di persone che renderà difficile ogni discussione e decisione.

Mi è poi capitato di trovare **situazioni particolari** in cui, pur in presenza di diversi condomìni separati, uniti magari anche in un vero e proprio supercondominio per la comproprietà di tutti su aree a giardino, strade e vialetti di accesso, si verifichi una comproprietà di un impianto (es. riscaldamento) comune solo a taluni dei condòmini del complesso. Quindi in pratica si ravvisano diversi condomìni, un supercondominio e due o tre impianti in comunione limitata a taluni condòmini soltanto. Questa particolare forma di comproprietà può essere considerata un ''supercondominio'' anche per la gestione del servizio comune? E quali norme si debbono applicare?
A mio avviso, per quanto precedentemente detto, non siamo in presenza di un supercondominio vero e proprio, mancando, per la realizzazione dell'istituto tipico, la comproprietà del suolo che è più vasta e allargata; siamo in realtà più semplicemente in presenza di una **vasta comproprietà**, che non si identifica con l'intero complesso (supercondominio); quindi, più semplicemente, ad una forma di comunione soltanto.

Ma, per quanto si dirà anche in seguito, una comunione alla quale tuttavia si dovrebbero applicare per logica equiparazione ed evidente analogia le norme del condominio, piuttosto che quelle sulla comunione vera e propria.

1.7 LE MODIFICHE NORMATIVE DELLA RIFORMA: GLI ARTT. 1117 *BIS*, 1118 E 1119 C.C.

La **riforma** ha avuto un primo importante effetto, perché ha indirettamente fornito, a mio avviso, la prima vera **definizione legislativa** degli istituti del condominio e del supercondominio; o quantomeno ha fornito gli elementi per identificare le due figure giuridiche.
Infatti la legge di riforma aggiunge un **art. 1117 *bis*** al preesistente art. 1117 c.c. (peraltro modificato, come meglio si dirà in seguito), precisando quale sia l'ambito di applicazione della normativa condominiale; e cioè: ''*I casi in cui più unità immobiliari o più edifici (definizione di condominio, semplice e complesso), ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici (definizione di supercondominio),* ***abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117***''.

Ciò sta a significare senza ombra di dubbio che il condominio **è un insieme di unità immobiliari** (condominio semplice) o **di edifici** (condominio complesso) che hanno in comune fra loro talune parti destinate all'uso comune, strumentalmente necessarie al miglior godimento delle singole unità private; mentre il supercondominio non è altro che un insieme di condomìni che si trovino nelle anzidette condizioni.

E non è definizione di poco conto, in quanto fornisce finalmente una **precisa individuazione normativa** delle due figure giuridiche, prima lasciata alla sola interpretazione giurisprudenziale o dottrinale.

Inoltre l'art. 1117, nella nuova formulazione di cui si dirà meglio, non menziona più la proprietà divisa per piani o porzioni di piano, che aveva dato luogo a notevoli difficoltà interpretative sulla figura del condominio orizzontale, e fa riferimento unicamente alla proprietà divisa per ''unità immobiliari'', aprendo così il campo a più facili interpretazioni. Anche questa è una novità non di poco conto e non solo perché modernizza il concetto di condominio.

Il successivo **art. 1118**, nella modificazione operata dalla nuova norma, ha introdotto una **novità sostanziale**, rappresentata dall'**impossibilità per i condòmini di rinunziare alla comproprietà** delle parti comuni, e quindi al pagamento delle spese relative (2º e 3º co.).

Art. 1118 – Diritti dei partecipanti sulle parti comuni
Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.
Il condomino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni.
Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.
Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Tuttavia tale principio è derogato in parte per quanto riguarda gli **impianti centralizzati del riscaldamento e del condizionamento** (4º co.) a condizione che ''*non si creino notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini*''.
Gli **squilibri notevoli** possono facilmente individuarsi, alla luce dell'interpretazione generale dei principi in materia, con delle disfunzioni di apprezzabile entità; mentre, per quanto riguarda gli **aggravi di spesa**, bisognerebbe valutarne l'entità reale per evitare che marginali variazioni dei costi possano vanificare la norma.
In entrambi i casi, tuttavia, il rinunziante dovrà continuare a contribuire alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ed ai costi per la sua conservazione e messa norma. Il che sta a significare che di fatto egli **non perde la comproprietà dell'impianto**, al quale potrebbe sempre, in un secondo momento, riallacciarsi, perché la rinuncia riguarda solo l'utilizzo. Il che mi pare corretto.

Peraltro queste deroghe, apparentemente più che giustificate e corrette, danno di fatto luogo ad una diversità di trattamento rispetto ad altri impianti, o beni, o servizi comuni, anch'essi oggettivamente suscettibili di godimento separato, per i quali la deroga non è ammessa, ed anzi ne è espressamente esclusa. Si pensi, per fare un esempio, alle antenne centralizzate TV o ad una piscina condominiale.
Ciò potrebbe anche implicare perciò un'illegittimità costituzionale della nuova norma così come è stata formulata.

Piuttosto, in proposito, mi viene una **perplessità**: come armonizzare il concetto del 1º co. (''*il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni [...] è proporzionale al valore del-*

l'unità immobiliare che gli appartiene'', valore che è espresso in millesimi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 68 e 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, pur nella nuova formulazione di cui si dirà) con quanto ritenuto e sentenziato recentemente, addirittura a Sezioni unite, dalla Corte di Cassazione (sentenza 9.8.2010, n. 18477), che indica i **millesimi** quali valori destinati non ad individuare la proprietà, bensì unicamente a determinare **la partecipazione alle spese**; principio sulla base del quale è stata ipotizzata la loro variazione, pur motivata e giustificata, anche con il solo voto favorevole della maggioranza qualificata dei condòmini.
O i millesimi rappresentano unicamente un coefficiente di partecipazione alle spese ed alle decisioni relative (e allora il concetto può apparire giustificato), oppure rappresentano anche l'effettivo diritto di compartecipazione sulla proprietà comune, ed allora si fa oggettivamente fatica a capire come esso possa essere variato a danno di taluno dei compartecipanti con un semplice voto di maggioranza!

Ora **il problema pare definitivamente risolto con la modifica dell'art. 69 disp. att.**, ove è stato normativamente ribadito il concetto dell'unanimità dei consensi per le variazioni dei millesimi, salvo i casi di errore o notevoli variazioni per le quali è prevista anche la possibilità di variazioni da parte dell'assemblea con delibera maggioritaria (500 millesimi), come si dirà più approfonditamente.

Infine, la nuova formulazione dell'**art. 1119** ribadisce l'**indivisibilità delle parti comuni**, per la loro sostanziale funzionalità a servizio delle parti private, salvo che la divisione non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso del bene, e con il **consenso di tutti i condòmini**.
Peraltro la giurisprudenza aveva ritenuto che ove fosse venuto meno l'utilizzo del bene per funzionalità comuni, si potesse procedere comunque allo **scioglimento della comunione** per essere cessata la finalità funzionale dell'indivisibilità.
Ritengo che il principio possa essere ritenuto ancora valido.

In proposito può leggersi (Cass., 23.1.2012, n. 867): "*In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità d'uso, cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito la quale, con motivazione ritenuta congrua, aveva disposto lo scioglimento del condominio relativamente al giardino circostante l'edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa, e deciso di non procedere, invece, alla divisione della terrazza comune)*''. Sostanzialmente conforme Cass., 8.8.1996, n. 7286.

1.8 IL CONDOMINIO A CONFRONTO CON LA MULTIPROPRIETÀ E I CONSORZI

Come ho detto, il condominio è sostanzialmente, a mio avviso, un particolare modo di essere della proprietà dei fabbricati che si verifica quando, pur in presenza di proprietà autonome ed esclusive, restano ''in comune'' taluni beni destinati per la loro stessa natura e funzionalità al servizio perenne ed insopprimibile delle singole unità immobiliari.

Per effetto diretto delle sue peculiari caratteristiche, attualmente **il condominio non costituisce un ''soggetto'' giuridico autonomo e diverso dai singoli proprietari** e dal loro insieme, anche se è indubbia una sua autonomia patrimoniale ed una sorta di autonoma capacità giuridica. Né costituisce una sorta di ''società'' o di ''associazione'', anche solo di fatto.

''*Il condominio non costituisce un ente separato e distinto dai singoli condomini*''. Cass., n. 919 del 17.4.1964.

Il condominio al contrario è stato considerato dalla stessa giurisprudenza della Cassazione come ''un **ente di gestione**'' delle parti comuni, con una limitata autonomia patrimoniale indirizzata a questa specifica funzione.

In tal senso, tra le varie pronunzie, si può citare: ''*Il condominio di edifici non è una persona giuridica, ma un ente di gestione*'' (sentenza n. 12208 dell'11.12.1993); ''*Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione*'' (sentenza n. 12304 del 14.12.1993). E la giurisprudenza è stata pressoché costante anche per il passato (Cass., n. 1887 del 1962, n. 2625 del 1963, n. 1179 del 1966, n. 2011 del 1968, n. 2482 e n. 3235 del 1971).

Quindi attualmente si tratta di un ente la cui funzione essenziale è quella di occuparsi della gestione delle parti e dei servizi comuni attraverso i suoi organi specifici (assemblea, amministratore) per assicurarne la miglior funzionalità e fruibilità a vantaggio delle proprietà private; funzione che costituisce, per l'appunto, la sua stessa ragion d'essere.

Proprio queste sue caratteristiche e peculiarità lo distinguono nettamente da altre forme di comproprietà o di entità di gestione; in particolare, oltre che dalla comunione in senso stretto, come si è già visto, dalla ''multiproprietà'' immobiliare e dal consorzio volontario.

In primo luogo, il condominio si differenzia e si distingue dalla ''**multiproprietà**'' per quote immobiliari, che è ''*caratterizzata da un sistema di godimento collettivo turnario a favore di un numero determinato di soggetti, identificati in modo da garantire a ciascuno lo scopo per un periodo di tempo, ed in una unità immobiliare predeterminati*'', come l'ha correttamente definita il Tribunale di Napoli in una sentenza del 1989, arrivando financo a ritenere che la stessa multiproprietà, ''*contrassegnata dalla contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, rappresenta una figura di condominio su cosa indivisibile*''.
Personalmente non mi sento proprio di condividere quest'ultimo concetto in quanto, se è vero che la multiproprietà si verifica, normalmente, ma non necessariamente, proprio all'interno di un complesso ''condominiale'', è altrettanto vero ed indubitabile, a mio avviso, che il diritto di ''godimento a turni'', tipico dell'istituto, non può essere considerato, a sua volta, una sorta di ''condominio'', anche se ne assume alcuni caratteri similari.

In buona sostanza, la figura giuridica di questa forma di ''multiproprietà'', che peraltro non è affatto l'unica esistente, si attua sostanzialmente attribuendo a ciascuno, oltre ad una quota di proprietà di un determinato immobile, anche e contestualmente un particolare diritto di godimento limitato ad un certo periodo di tempo.

Si tratta, perciò, a mio parere, più semplicemente di una **forma particolare di comproprietà** riguardante una determinata unità immobiliare, o addirittura, in taluni casi anche un intero immobile, in cui le quote di partecipazione di ciascun comproprietario sono state determinate sulla base di valori economici attribuiti a ciascun periodo di godimento; il tutto disciplinato da un ''regolamento'' contrattuale interno riguardante l'uso del bene comune, che attribuisce a ciascuno un diritto di godimento esclusivo limitato ad un certo arco temporale. Ma non può

comunque essere equiparata all'istituto del condominio, che ha per elemento essenziale il **frazionamento della proprietà in funzione dello spazio**, mentre la multiproprietà attua il frazionamento della proprietà in funzione del tempo di godimento.
E neppure può essere assimilata ad una sorta di comunione, nella quale i singoli comproprietari si siano suddivisi turni distinti di godimento, in quanto quest'ultima è un patto contrattuale tra i comproprietari, soggetto a modifiche o revisioni, mentre la multiproprietà, in genere, è un diritto originario di carattere reale, regolato proprio entro un certo e determinato periodo temporale.

Anche il riferimento ora fatto dalla nuova formulazione dell'art. 1117, che estende la comproprietà anche agli ''*aventi diritto a godimento periodico*'', non mi pare che possa rendere *tout court* applicabile alla multiproprietà la normativa del condominio.
Tuttavia dell'istituto del condominio sembra riportare alcuni elementi più caratteristici, quali l'esigenza di **inscindibilità** e **permanenza della comproprietà**, e l'**esclusività** e l'**autonomia nel godimento**. Affinità che potrebbero portare all'applicazione in taluni casi delle stesse regole di fondo dell'istituto condominiale.

Questo stesso genere di multiproprietà si differenzia, peraltro, da un lato, dai diritti reali di godimento tipici (usufrutto, uso, abitazione), in quanto questi si configurano come attribuzioni di facoltà oggettive di godimento esclusivo su beni appartenenti ad altri soggetti; ed hanno sostanzialmente efficacia limitata nel tempo. E, dall'altro lato, dalla stessa comunione in senso stretto: sia per l'inapplicabilità del principio della temporaneità del diritto (il diritto di multiproprietà non è soggetto a scioglimento obbligato, né se ne prevede una durata limitata); sia perché il diritto stesso di ciascun comproprietario non rappresenta una frazione dell'intero diritto di godimento, ma si pone come autonomo ed esclusivo, seppur limitato al periodo di tempo attribuito.

Per altro verso, il condominio si differenzia anche dalla figura del ''**consorzio**'' per la gestione di beni immobili o servizi comuni.
Il consorzio è normalmente un ente che viene costituito volontariamente fra diversi soggetti che possiedono beni in comproprietà indivisa (una strada, ad esempio, o un terreno sul quale siano stati realizzati servizi comuni, quali una piscina, o campi da tennis, ecc.), o che possiedono beni che debbono necessariamente e funzionalmente usufruire di altri beni o servizi da gestire in comune (pur non appartenendo a tutti gli utenti, perché diversamente saremmo nell'ipotesi del supercondominio), per provvedere in modo più efficace ed organico alla loro gestione nell'interesse reciproco e generale.
Si pensi ad **esempio** alla gestione della viabilità interna di un comprensorio edilizio in cui sussistano aree e proprietà divise e molteplici, nate per lo più da un unico ed originario piano di lottizzazione, oppure alla gestione di un parco, di una piscina, di un campo da golf o di campi di gioco diversi, e non in comproprietà a tutti i potenziali e possibili utenti, o con quote diverse, all'utilizzo dei quali è legata la proprietà di determinate porzioni immobiliari.

Anche se le finalità potrebbero, in astratto, sembrare simili a quelle caratteristiche del condominio, **a questo tipo di ente non sono estensibili le disposizioni in materia di condominio tipico**, anche quando il consorzio sia stato costituito proprio tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni, in quanto i due istituti hanno caratteristiche diverse.

La stessa Cassazione, con la sentenza n. 4199 del 18.7.1984, ha anche indicato i criteri distintivi, precisando che ''*il condominio è una forma di proprietà plurima, derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti reali obbligatori,*

mentre il consorzio appartiene, invece, alla categoria delle associazioni, con la conseguente rilevanza della volontà del singolo di partecipare o meno all'ente sociale''.
Principio peraltro successivamente contraddetto dalla sentenza n. 1277 del 29.1.2003 della stessa Corte: ''*Le disposizioni in materia di condominio possono legittimamente ritenersi applicabili al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, pur appartenendo indiscutibilmente il consorzio alla categoria delle associazioni, non esistendo schemi obbligati per la costituzione di tali enti, ed assumendo, per l'effetto, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie. Salvo che la legge o lo statuto richiedano la forma espressa o addirittura quella scritta, la volontà di partecipare alla costituzione del consorzio o di aderire al consorzio già costituito può essere manifestata anche tacitamente o desumersi da presunzioni o fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso in un consorzio oppure l'utilizzazione in concreto dei servizi posti a disposizione dei consorziati*''.

Il che sta a significare che nell'ambito di un consorzio la cessione della proprietà, ed anche della quota di comproprietà sulle parti che il consorzio stesso è chiamato a gestire, non comporta automaticamente il subingresso dell'acquirente nelle quote consortili e nei relativi obblighi, se non in virtù o di un espresso patto contrattuale, o di una tacita ma inequivoca accettazione.
La Cassazione ha poi definito il patto con cui viene costituito il consorzio immobiliare come un ''**contratto atipico**'' (Cass., Sez. I, 20.1.2005) a cui si applicano, in mancanza di patti specifici, le norme sul consorzio (artt. 2602-2635 c.c.); e tale patto può anche avere carattere reale, nel senso di risultare obbligatorio a tutte le proprietà per l'oggettiva finalità ed utilità strumentale dei servizi che vengono offerti (ad esempio, una strada di accesso unica per tutte le proprietà immobiliari di una certa area).

Appare quindi opportuno, ove tale istituzione esista, rammentarsi, in primo luogo, che tutte le norme di comportamento ed i relativi diritti ed obblighi trovano la loro giuridica esistenza e validità nelle norme contrattuali con le quali il consorzio stesso è stato istituito ed i singoli soggetti vi hanno aderito; ed in secondo luogo, che è assolutamente necessario richiamare il patto specifico attinente la gestione consortile, all'atto della stipulazione dei compromessi di vendita dei diversi immobili, prevedendo anche il passaggio delle relative quote. E ciò al fine di evitare poi discussioni e disguidi.

2. I BENI COMUNI E L'ART. 1117 C.C.

SOMMARIO: 2.1. I beni comuni e le proprietà private; 2.2 La presunzione di comunione (art. 1117 c.c.); 2.3 La nuova formulazione dell'art. 1117 c.c.; 2.4 Beni comuni e beni privati; 2.5 Casi pratici: a) Muri e facciate; b) Tetti e coperture; c) Suolo e sottosuolo; d) Fondamenta; e) Vespai; f) Cortili e cavedi; g) Parcheggi; h) Sottotetti; i) Solette divisorie e solai; l) Scale, atri e pianerottoli; m) Canne fumarie e canne di esalazione; n) Locali di portineria; o) Balconi e balconate; p) Terrazze; q) Servizi; r) Servizio di riscaldamento.

2.1 I BENI COMUNI E LE PROPRIETÀ PRIVATE

Il condominio è una strana realtà, fatta di persone (i condòmini) e di cose (le proprietà), che possono essere individuali (quelle esclusive) o comuni; una realtà, tuttavia, che il nostro codice sembra prendere concretamente in considerazione solo per quanto attiene alla disciplina delle parti oggetto della proprietà comune o ai suoi riflessi su di essa.
In effetti le principali norme che lo disciplinano (dall'art. 1117 all'art. 1139 del codice civile) si pongono all'interno del più ampio Titolo riguardante ''la comunione''.
Ma il condominio appare come una particolare disciplina di ''**cose in comunione**'', dal momento che, per espressa volontà del legislatore, tutte le norme sulla comunione in generale (articoli da 1100 a 1116 c.c.) si applicano anche al condominio, mentre quelle del condominio non possono applicarsi alla comunione.

Quindi in buona sostanza, il condominio viene considerato dal nostro codice come una specie particolare di ''comunione'' inscindibile, e la sua disciplina giuridica riguarda prevalentemente l'uso delle parti che sono di godimento comune a più soggetti, nell'ambito dell'edificio.

Afferma la Corte di Cassazione che: ''*Ai fini della individuazione delle parti comuni negli edifici in condominio e della applicazione della relativa disciplina giuridica, sono irrilevanti le circostanze che la cosa comune appartenga o meno a tutti i condomini e sia destinata all'uso ed al godimento di tutti gli appartamenti, essendo sufficiente che quest'ultima appartenga a due o più di detti condomini e sia legata agli appartamenti di costoro da un vincolo funzionale di pertinenza*''. Cass., 6.5.1993, n. 5224.

In realtà, però, nel disciplinare le parti comuni, le norme del codice regolano anche indirettamente le **proprietà private** in funzione delle quali esiste la stessa ''comunione all'interno dell'edificio''.

Ma quali sono queste proprietà private di cui ogni condomino si inorgoglisce? Gli appartamenti, i negozi, i box sono delle superfici ritagliate ben nettamente e minuziosamente all'interno di ciascun fabbricato, con misure rigorose, valori ben definiti e limiti di cui ognuno è geloso custode. Ma in che cosa consistono realmente? In uno spazio e poco più! Non è forse vero che l'appartamento che il proprietario possiede sta su un pavimento (indubitabilmente solo suo), che giace sopra una soletta divisoria con il piano sottostante, la cui proprietà è, invece, comune alle due unità immobiliari l'un l'altra sovrastanti (art. 1125 c.c.)? E così si dica per il soffitto.

E non è forse vero che lo stesso appartamento è rinchiuso fra quattro pareti che dividiamo con altri soggetti? I nostri condòmini confinanti per quelle interne, e tutti gli altri per quelle perimetrali esterne?

Quindi la proprietà privata, all'interno del condominio, in buona sostanza finisce per essere solamente **uno spazio posto tra proprietà comuni**, nell'ambito del quale i1 condomino esercita le prerogative della sua proprietà esclusiva, estendendola così anche a tutti i beni che si trovano al suo interno, come ad esempio i pavimenti, i serramenti, i servizi igienici, le tubazioni, ecc.
Per contro egli, nell'esercitare le facoltà che sono proprie del suo diritto di proprietà, relativamente alle parti comuni, si vede limitato e compresso dal concorrente diritto che spetta a tutti gli altri comproprietari e co-utenti.

La normativa del codice civile, tuttavia, non dà affatto una precisa identificazione dei beni oggetto di proprietà privata distinguendoli da quelli oggetto della proprietà comune; la norma indica, soltanto, ed in linea di principio, quali siano questi ultimi.
Sicché all'individuazione delle proprietà private sembrerebbe doversi pervenire solo per esclusione: ciò che non è comune, è privato. In realtà è esattamente il contrario: **ciò che non è privato, è comune**: ma a determinate condizioni.

2.2 LA PRESUNZIONE DI COMUNIONE (ART. 1117 C.C.)

Entrando nel merito e nel dettaglio, l'**art. 1117 c.c.**, nella vecchia formulazione, stabiliva che, salvo patti diversi, erano da considerare oggetto di proprietà comune:
1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, e più in generale, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

Questi elementi sono tutti ribaditi anche nella nuova formulazione dell'articolo da parte della riforma, con l'aggiunta dei pilastri, delle travi portanti e delle facciate, peraltro già pacificamente ritenute tali.

2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri servizi comuni.

A questi la nuova normativa aggiunge le aree destinate a parcheggio.

3) le opere, le installazioni, i manufatti che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

La riforma ha sostanzialmente aggiunto i sistemi centralizzati di distribuzione dei servizi, ivi compreso il condizionamento, la ricezione radiotelevisiva e quelli per l'accesso ai flussi informativi.
Viene aggiunta però la **novità sostanziale dei sottotetti**, per cui la presunzione dell'art. 1117 opera anche in riferimento a quei sottotetti che siano destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune

La norma, quindi, in primo luogo realizza una cosiddetta ''**presunzione semplice**'': vale a dire un principio generale che si applica in tutti i casi in cui non vi siano pattuizioni o

disposizioni diverse. Perciò, quando le parti non abbiano stabilito nulla di più specifico o di differente, per esempio nei rogiti o nel Regolamento, l'identificazione delle parti comuni si fa attraverso i principi generali sopra indicati.

Tuttavia, "*per stabilire se una determinata parte dell'edificio condominiale sia esclusa dal novero di quelle comuni, non è necessario che nel titolo vi sia una espressa dichiarazione di volontà in tal senso, ma è sufficiente che esso offra elementi di significato inequivoco che facciano ritenere che la parte di cui si tratta, diversamente da quanto sarebbe desumibile dalla sua destinazione di fatto, sia di proprietà esclusiva di un determinato soggetto*", come ha avuto modo di ritenere la Corte di Cassazione con la sentenza n. 3965 del 24.6.1980.

Appare perciò fondamentale, sia per chi intende costituire un condominio, sia per chi vi entri a farne parte, stabilire e controllare sin dal primo momento se vi siano beni o servizi esclusi o che si vogliano escludere dalla comunione, leggendo diligentemente le pattuizioni contenute nell'atto, e la normativa del regolamento; ed all'occorrenza creandone uno con attenzione. E ciò per evitare spiacevoli conseguenze.

E comunque non è sufficiente la non menzione di un bene fra i beni comuni di cui alla presunzione dell'art. 1117 per farlo ritenere escluso dalla comunione, risultando essenziale la sua natura e la destinazione.

In questo senso può leggersi Cass., 26.7.2012, n. 13262: "*La disposizione di cui all'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa, che deriva sia dall'attitudine oggetti va del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune; ne consegue che non solo tale disposizione ha funzione ed efficacia integrativa del regolamento condominiale, ma altresì che la presunzione legale da essa posta può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso. Tanto premesso, è evidente che tale prova non può essere data dalla clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio, non costituendo tale atto un titolo idoneo a dimostrare la proprietà esclusiva del bene e quindi la sua sottrazione al regime della proprietà condominiale; il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese*".

2.3 LA NUOVA FORMULAZIONE DELL'ART. 1117 C.C.

A seguito della riforma, la materia è stata parzialmente innovata con la **nuova formulazione dell'art. 1117 c.c.**, la cui natura e significato però non sono affatto cambiati. Recita la norma:

Art. 1117 – Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e 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;

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;

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 radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Al di là della pura elencazione dei beni e servizi oggetto della presunzione, la cui lista si è ampliata come detto ai **pilastri**, alle **travi portanti**, alle **facciate**, alle aree destinate ai **parcheggi** ed ai **sistemi centralizzati per energia, gas e riscaldamento**, peraltro già ampiamente riconducibili alla presunzione sulla base della normativa precedente, ed oltre all'introduzione di nuovi elementi legati alle moderne tecnologie (**impianti di condizionamento, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche via satellite o via cavo**), ed infine a taluni tipi di **sottotetti**, la sostanza non è di fatto cambiata, salvo la più generica presunzione legata all'utilizzo in genere.

Sia la vecchia formulazione sia la nuova, pur con impostazioni differenti, fanno infatti riferimento in primo luogo a ''*tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*'', senza peraltro rinunziare a quelle anche solo destinate all'uso comune medesimo.
Quindi la norma mantiene il concetto di quella precedente; tuttavia al successivo n. 3 sostituisce il termine di opere che ''***servono all'uso comune***'', con quello di ''***destinate all'uso comune***'' che potrebbe far riferimento non più ad una situazione di fatto, bensì ad una destinazione per scelta dei condòmini o loro decisione. Che è cosa diversa.

Ma che dire se un bene appare necessario all'uso comune, ma non ne ha più l'attuale destinazione? Ad **esempio** un vano che dava accesso a più unità immobiliari che ora costituiscono un unico complesso; in teoria il vano servirebbe all'accesso di tutte le unità, ma esse attualmente non hanno più la necessità di esercitare un passaggio comune.
Stando alla norma modificata, il vano potrebbe continuare ad essere considerato come ''proprietà comune''; concetto che dovrebbe poi armonizzarsi con il principio che un bene è comune solo a chi ne ha la potenzialità d'uso.
Ho l'impressione che per far meglio si sia complicata inutilmente la situazione!

Piuttosto una novità assoluta è quella dell'introduzione della presunzione per i sottotetti
Infine la menzione espressa, fra le parti comuni, dei pilastri e delle travi portanti, oltre ai muri maestri, fa rinascere una vecchia diatriba risalente a quando sono nati i fabbricati poggiati non più sulle murature cosiddette portanti, ma appunto su pilastri e travi, perché taluno aveva ritenuto che il nuovo criterio costruttivo e la sola menzione dei ''**muri maestri**'' escludesse dalla comunione le murature esterne di tamponamento, da considerare più un accessorio delle singole unità che un elemento dell'intero complesso condominiale. Ora l'inserimento dei particolari elementi portanti quali travi e pilastri potrebbe nuovamente giustificare una simile interpretazione.

A questo proposito può leggersi: Cass., 2.3.2007, n. 4978: ''*I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile*''.

E ancora Cass., 7.3.1992, n. 2773: "*I muri perimetrali degli edifici in cemento armato (cosiddetti pannelli di rivestimento o di riempimento) sono compresi fra i muri maestri definiti comuni dal n. 1 dell'art. 1117 c.c., giacché, pur non avendo funzione portante, la quale negli edifici anzidetti è assolta principalmente dai pilastri e dagli architravi, costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile che, senza la delimitazione da essi operata sarebbe uno "scheletro vuoto" privo di qualsiasi utilità*".

Personalmente, quindi, non mi sento di poter accogliere una tale interpretazione avendo le murature esterne, anche se non più quella portante, la funzione generale di contenimento dell'intero edificio, oltre ad evidenti aspetti estetici ed architettonici.

2.4 BENI COMUNI E BENI PRIVATI

In secondo luogo, con la norma sopra riportata, viene stabilito un ulteriore principio generale di fondamentale importanza: vale a dire che, al di là dell'elencazione, certamente incompleta, fatta dalle norme del codice, si debbono intendere **oggetto di proprietà comune**, salvo il patto diverso, tutti quei beni, impianti e servizi, anche non espressamente elencati, che siano **oggettivamente necessari per l'uso comune**, o che vengano **gestiti ed utilizzati in comune**.

A questo proposito la giurisprudenza si è così espressa: "*In mancanza di una specifica contraria previsione del titolo, la destinazione all'uso e al godimento comune, nella quale si sostanzia la presunzione legale di proprietà comune di talune parti dell'edificio in condominio, deve risultare da elementi obiettivi, e cioè dalla attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio ed al godimento collettivo, prescindendosi dal fatto che il medesimo sia o possa essere utilizzato da tutti i condomini. Per contro quando il bene, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serva in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario*". Cass., n. 9644 del 29.12.1987.

E non mi pare che **la riforma** abbia contenuti tali da modificare tale interpretazione.

Ed ancora: "*In tema di condominio di edifici la presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 n. 1 c.c. in ordine alle parti dell'edificio necessarie all'uso comune viene meno quando il bene, per obiettive caratteristiche strutturali, sia dotato di completa autonomia rispetto alla parte rimanente dell'intera opera edilizia e sia suscettibile di godimento esclusivo, atteso che in tale ipotesi la destinazione particolare del bene vince la presunzione legale di comunione alla stregua di un titolo contrario*". Cass., n. 9084 del 24.8.1991.

Più recentemente: "*Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune; di tali parti l'art. 1117 c.c. fa un'elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa. Tale disposizione può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno in questi casi il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria, giacché la destinazione particolare del bene vince l'attribuzione legale; tale disposizione può essere altresì derogata dal titolo, vale a dire da un atto di autonomia privata che, espressamente, disponga un diverso regime delle parti di uso comune*". Cass., Sez. II, 6.7.2011, n. 14885.

Quindi: "*In materia condominiale al fine di stabilire la proprietà di un bene, in mancanza di disposizioni del titolo o del regolamento, occorre esaminare le caratteristiche strutturali dell'opera e la sua obiettiva funzione*". Cass., n. 145 del 19.1.1985.

In terzo luogo, viene identificato un ulteriore criterio distintivo di principio tra proprietà private e comuni per quanto riguarda gli **impianti** ed **i loro accessori**: la proprietà comune, infatti, si ferma al punto di diramazione degli impianti stessi verso i locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Sicché, oltre questo limite spaziale, gli impianti, le tubazioni ed i relativi accessori (cavi, rubinetti, saracinesche, ecc.) si debbono considerare oggetto di proprietà privata. Quindi non soltanto gli apparecchi (termosifoni, lavelli ed apparecchiature in genere), ma anche tutte le reti di adduzione e collegamento.

E si badi bene che il limite di separazione tra proprietà comune e proprietà privata **non è il confine** della proprietà privata, bensì il **punto in cui l'impianto si stracca dal conduttore centrale** per diramarsi verso una o più unità private.

Perciò il concetto generale è che appartengono a tutti i condòmini quei beni e servizi che per loro stessa natura sono destinati ad essere utilizzati della collettività (il tetto, le scale, l'impianto di riscaldamento, ecc.), e non sono stati riservati alla proprietà esclusiva di taluno; mentre appartengono ai singoli condòmini quei beni ed impianti che servono unicamente le loro unità immobiliari.

Ad **esempio**, è sicuramente oggetto di proprietà comune un atrio od un corridoio che serva di transito od accesso a più condòmini; mentre è da considerare di proprietà privata (salvo patto diverso) quel corridoio o quello spazio che serva unicamente per l'accesso od il transito di una sola unità immobiliare o di un solo condomino.

A questo proposito, introducendo un principio che verrà meglio e più approfonditamente sviluppato in seguito, quando si parlerà specificamente dei vari beni, la Corte di Cassazione ha ritenuto che: "*La presunzione di comunione non è assoluta e viene meno quando una delle parti considerate da tale norma serve, per caratteristiche strutturali e funzionali, al godimento di una porzione dell'immobile che costituisca oggetto di autonomo e separato diritto di proprietà*". Cass., n. 8233 dell'11.8.1990.

Concetto ancora recentemente ribadito dalla Corte stessa nella massima n. 3002 del 10.2.2010: "*I divieti di porre in essere determinati usi delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, contenuti nel regolamento condominiale di origine contrattuale, proprio per le compressioni che comportano al libero esercizio dei poteri e delle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro proprietà esclusiva, devono essere sanciti in modo non equivoco, così da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e sulla portata delle relative disposizioni*".

Principi peraltro confermati dallo stesso Tribunale di Milano con la sentenza del 17.12.1990: "*La presunzione di comproprietà può essere superata anche in mancanza di una espressa previsione del titolo di acquisto, quando si accerti che una determinata parte dell'edificio (nella specie corridoio antistante a due appartamenti) sia destinata in modo permanente a servizio od ornamento di una porzione immobiliare di proprietà esclusiva di un condomino od al servizio di alcune porzioni soltanto, non risultando di alcuna utilità concreta per l'uso comune*".

Ma a questo proposito si evidenzia subito una situazione particolare, derivante dall'ipotesi in cui un determinato bene non serva tutti i condòmini o tutte le unità immobiliari, ma soltanto taluni di essi. Questo bene va considerato oggetto di proprietà comune o privata? Certamente comune, perché serve più persone; ma comune a taluni condòmini soltanto.

Ed ecco creato il **terzo genere di comproprietà**, di cui peraltro si è già parlato nel capitolo precedente in tema di ''condominio parziale''.

La giurisprudenza, con il passare degli anni e prendendo spunto da una casistica sempre più numerosa e particolareggiata, ha creato così il concetto di ''**comunione limitata**''. Vale a

dire una comunione che non riguarda tutti i condòmini indistintamente, ma solo alcuni di essi; e, quindi, una comproprietà limitata.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 196 del 26.1.1971 ha con estrema chiarezza evidenziato che: "*Nel caso di edificio condominiale con pluralità di cose comuni ciascuna delle quali serva, per obiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, tale cosa deve considerarsi comune non a tutti i condomini, ma solo a quelli al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata (nella specie, edificio condominiale con due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso)*".
Orientamento del resto già affermato con le sentenze n. 3654 dell'8.11.1985 e n. 3032 del 30.12.1967: "*I muri di un edificio in condominio, che non esercitano alcuna funzione statica, ma sono soltanto divisori di contigui fabbricati, hanno una utilità limitata a determinate parti dell'edificio e, interessando in sostanza solo i titolari delle proprietà che delimitano, possono bensì dare eventualmente luogo ad uno stato di comunione parziale tra i proprietari degli appartamenti limitrofi, che vengono a trovarsi da essi divisi, ma non possono essere considerati oggetto di proprietà comune di tutti i proprietari delle diverse porzioni dell'edificio*" [1].

Situazioni, queste, che hanno dato luogo nella più recente giurisprudenza alla figura del cosiddetto ''**condominio parziale**'', di cui si è detto precedentemente.

Per altro verso, un bene originariamente nato in regime di proprietà comune, in quanto destinato a servire più condòmini e più unità, potrebbe divenire oggetto di proprietà privata di uno solo di essi, nel caso in cui questi divenga proprietario esclusivo di tutte le unità immobiliari servite dal bene stesso, salvo che nei rogiti o nel Regolamento si sia precisato espressamente che detto bene è, e dovrà restare, oggetto di proprietà comune anche ai non utenti.

In questo senso ritengo personalmente che il concetto di ''**bene comune**'', proprio per la sua definizione e natura, non sia una realtà giuridica immutabile, ma possa modificarsi nel tempo con il modificarsi delle situazioni di fatto e di diritto, perché la comunione, se non è stata fissata in modo inderogabile dai titoli di proprietà, nell'ambito condominiale è strettamente legata e connessa alla funzionalità ed utilità delle varie e distinte proprietà individuali.
Si pensi, per fare solo degli **esempi** abbastanza intuitivi, ad un impianto di ascensore che serva soltanto un'ala del condominio, o ad un atrio che serva da ingresso a più unità immobiliari che appartengano ad un unico condomino che le abbia fuse in un unico appartamento. È chiaro che si tratta di beni che servono all'uso ed al godimento soltanto di una limitata cerchia di persone, alle quali quindi appartengono. E di conseguenza la loro titolarità può cambiare quando cambi la struttura della proprietà immobiliare (ad esempio con un frazionamento o un accorpamento).

È doveroso a questo punto, tuttavia, evidenziare come la normativa del codice civile, pur con tutta una serie di interpretazioni consolidatesi attraverso anni di giurisprudenza, non appaia assolutamente oggetto di interpretazioni pacificamente acquisite; talché la varietà di soluzioni ha dato luogo ad infinite discussioni, non sempre risolte. E ciò non soltanto perché le norme sono poche e non sempre chiarissime; ma soprattutto perché la casistica è estremamente varia, e può discostarsi anche di molto dalle ipotesi individuate in linea di principio dal legislatore, e codificate.

---

[1] Tesi peraltro condivisa da molti fra i più autorevoli autori: Salis, *Comunione di ingressi e scale destinati al servizio di parti distinte dell'edificio*, in *Giustizia civile*, 1965, I, 1443; Visco, *Le case in condominio*, 1967, 139; Branca, *Condominio degli edifici*, in *Commentario del codice civile*, 1968, 338, 343 e 345.

Quindi, sul piano pratico, ritengo prezioso il suggerimento che per ogni servizio particolare svolto e prestato nel condominio, o per ogni bene che esca dagli schemi più classici (pensiline, terrazze con particolari strutture e conformazioni, parti ornamentali, ecc.), si crei una **norma specifica del Regolamento interno** che stabilisca le **regole** sia per la gestione di tali servizi (modalità, maggioranze, limitazioni, facoltà, ecc.), che per la contribuzione alle spese; regole che tengano conto soprattutto delle peculiari situazioni di fatto e rispondano alle sue concrete esigenze.
È, infatti, vano e semplicistico pensare che le norme di legge siano più che sufficienti per disciplinare integralmente una regolare e non litigiosa vita interna del condominio, in quanto l'esperienza ha purtroppo insegnato che la maggior parte dei contrasti tra condòmini avvengono proprio per la gestione dei servizi, e per una diversità di opinioni interpretative della legge, in mancanza di più chiare e specifiche norme interne.
Da qui il mio personale consiglio ad integrare sin dall'inizio della vita condominiale il Regolamento nei punti di possibile carenza al fine di prevenire ogni discussione futura. L'entusiasmo dei primi momenti sarà più facile guida alla soluzione di quelle problematiche che successivamente la ruggine di una non sempre facile ed idilliaca convivenza potrebbe ostacolare.

2.5 CASI PRATICI

Abbiamo visto quali siano i criteri distintivi tra proprietà comuni e private, e come, in assenza di particolari disposizioni degli atti di acquisto, debbano considerarsi oggetto di proprietà comune tutti quei beni che sono posti al servizio e godimento di più unità immobiliari; ed ancora come, in presenza di beni e servizi che vadano a vantaggio di talune unità soltanto, si concretizzi una forma di comunione limitata ai soli condòmini proprietari di dette unità immobiliari.
Abbiamo anche esaminato come questo principio costituisca una presunzione ''semplice'' fondata sul dispositivo di massima dell'art. 1117 c.c. e quindi come possano le parti derogarvi tramite gli atti di vendita o di frazionamento degli immobili.
Ritengo perciò opportuno, per meglio illustrare il concetto e per dargli maggior concretezza, indicare ora alcuni esempi fra i casi che più spesso si verificano nella realtà quotidiana.

a) **Muri e facciate**

Una prima serie di ipotesi emerge in riferimento alle **pareti** ed ai **muri perimetrali** del condominio, sia interni che esterni.

Iniziamo proprio dalle pareti esterne: queste rappresentano il naturale contenimento dell'edificio condominiale e ne delimitano lo spazio interno. Inoltre costituiscono a volte addirittura la struttura portante del fabbricato, ma anche il riparo delle varie unità immobiliari e delle stesse parti comuni (scale, portineria, atri, ecc.).
Quindi vanno considerate, in linea di principio, oggetto di proprietà comune fra tutti i condòmini indistintamente nel loro complesso.

''*Le parti dell'edificio – muri e tetti (art. 1117 n. 1 c.c.) – ovvero le opere ed i manufatti – fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 n. 3 c.c.) – deputati a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni [...] e non rientrano per contro fra quelle parti suscettibili di destinazione al godimento di alcuni condomini e non di altri*''. Cass., Sez. II, 27.11.1990, n. 11423.

"*I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato e, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e la sagoma architettonica dell'edificio stesso*". Cass., Sez. II, 11.6.1986, n. 3867.
Vale a dire che ogni condomino sarà **comproprietario delle murature esterne** di contenimento del fabbricato, sia per le parti che delimitano direttamente le sue proprietà esclusive, che per quelle che delimitano all'esterno anche le proprietà altrui e rappresentano il contenimento generale del fabbricato, per tutti i suoi piani.

"*Il condomino di un edificio è comproprietario dell'intero muro perimetrale comune e non della sola parte di esso corrispondente alla sua esclusiva proprietà [...]* ". Cass., Sez. II, 4.3.1983, n. 1637.
"*Il muro perimetrale di un edificio condominiale è oggetto di comunione per tutta la sua estensione, ivi comprese le parti corrispondenti a piani e ad appartamenti di proprietà individuale*". Cass., Sez. II, 4.5.1982, n. 2751. Conformi: Cass., 21.2.1978, n. 839, e 23.3.1979, n. 1675.
È peraltro intuitivo che la comunione riguarda la sola struttura del muro ed il rivestimento esterno, e non il suo rivestimento interno, dal momento che questa porzione di intonaco è un semplice accessorio dell'unità immobiliare, e come tale oggetto di proprietà privata.

Nel rispetto di questo principio, quando si realizza quindi una **sopraelevazione del fabbricato**, tutti i condòmini acquistano la comproprietà anche delle nuove murature realizzate nella parte sopraelevata, così come i condòmini proprietari di questa porzione acquistano la comunione di tutte le altre murature esterne del fabbricato.

"*In ipotesi di sopraelevazione di edificio condominiale i proprietari dei piani risultanti entrano a far parte del condominio ipso facto e ipso iure e conseguentemente acquistano, ai sensi dell'art. 1117 c.c., senz'altro un diritto di comunione su tutte le parti dell'edificio ivi menzionate, ancorché comprese nei piani preesistenti, salva contraria disposizione del titolo*". Cass., Sez. II, 11.5.1984, n. 2889.
"*I muri perimetrali di un edificio condominiale sono oggetto di proprietà comune anche nelle parti in cui delimitino un piano ottenuto con la sopraelevazione dello stabile, perché anche in quelle parti essi adempiono strutturalmente a una funzione che interessa tutti i partecipanti del condominio*". Cass., Sez. II, 19.5.1978, n. 2475.

Alla stessa stregua dei muri perimetrali esterni debbono considerarsi le **facciate dei fabbricati condominiali**, intese come quelle pareti che prospettano verso la via pubblica e l'esterno del complesso condominiale.

Il concetto già ribadito dal Tribunale di Milano con la sentenza del 18.11.1991, con la quale i proprietari di box staccati dal corpo principale del condominio sono stati dichiarati comproprietari anche della facciata dell'edificio principale, e come tali chiamati a concorrere nelle spese della sua manutenzione, è ora definitivamente affermato nella nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. introdotta con la riforma, dal momento che espressamente le "**facciate**" sono indicate al punto 1 dello stesso articolo come beni presunti comuni.

Le facciate, infatti, oltre a rappresentare uno in particolare dei muri di contenimento e di delimitazione del fabbricato condominiale, costituiscono anche un elemento essenziale e tipico di estetica generale e di decoro architettonico dell'intero condominio. Quindi l'interesse generale e la conseguente comproprietà appare evidente, in particolare per la parete nella sua interezza, ivi comprese ad esempio le parti di essa che stanno all'interno di terrazze e balconi.

Il concetto di comproprietà e di interesse comune deve poi estendersi, oltre la pura e semplice muratura di contenimento, anche a quegli accessori che si trovano sulla facciata stessa e che

costituiscono elementi di preminente decoro architettonico ed estetico, come i fregi ornamentali, le fasce marcapiano, e le ringhiere di finestre ed altre parti comuni **che abbiano peculiari caratteristiche ornamentali**, i frontoni, ecc.
Per tali parti la comunione non può che apparire di carattere generale per l'ampiezza dell'interesse tutelato, e, quindi, in ipotesi di edifici separati ed autonomi, essa dovrà **estendersi a tutti i partecipanti al condominio**; anche a coloro, perciò, le cui unità immobiliari non prospettino direttamente sulla facciata od addirittura insistano in altri edifici separati, pur facenti parte del complesso condominiale.

Per contro, sulla facciata dello stabile insistono anche elementi che, pur essendo visibili dall'esterno e potendo incidere anche sull'aspetto estetico generale del condominio, possono essere considerati solo occasionalmente ed indirettamente oggetto di interesse collettivo, mentre hanno una funzione preminente di interesse privato; come, per fare degli esempi, le tapparelle, i serramenti esterni e le spallette delle finestre delle singole unità immobiliari, le serrande dei negozi, le tende fisse parasole, i parapetti dei balconi senza particolare pregio architettonico ed estetico, ecc. Questi elementi, per la loro più specifica e caratteristica funzione, sono da considerare, invece, oggetto di proprietà esclusiva, senza, a mio giudizio, che il nuovo testo dell'art. 1117 possa considerarli comunque rientranti nel concetto stesso di facciata; contrariamente a quegli elementi di carattere preminentemente estetico o di caratterizzazione architettonica che possono e debbono per la loro caratteristica specifica, invece, essere considerati elementi determinanti della facciata stessa.

"*Le parti dei balconi che contribuiscono a determinare l'aspetto estetico-formale della facciata (cimose, basamenti, frontali e pilastrini), attengono per ciò stesso al decoro architettonico dell'edificio e quindi ad un bene comune a tutti i condomini [...]*", come ha ritenuto il Tribunale di Milano con la sentenza del 14.1.1991.
E più recentemente: "*I balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole*". Cass., 30.4.2012, n. 6624.

Ma i **balconi**, per le loro peculiari caratteristiche e l'ampiezza della casistica, meritano un discorso a sé stante e più approfondito, che rimandiamo ad un capitolo autonomo.
Pertanto ritengo di poter affermare che sulla facciata di un condominio si possano individuare sia beni oggetto di proprietà comune, quali le pareti di contenimento ed i vari elementi ornamentali, sia beni oggetto di proprietà privata; e ciascuna categoria sarà soggetta alla normativa ed alla disciplina sua propria.

Lo stesso principio di comunione generalizzata si attua, con i medesimi concetti, anche in riferimento ai muri perimetrali interni che delimitino aree di cortile o cavedi, chiostrine, ecc.

"*I muri maestri (interni) in quanto parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, essendo destinati a sorreggere l'edificio, appartengono in proprietà comune a tutti i partecipanti del condominio*". Cass., Sez. II, 19.11.1993, n. 11435. Conforme Cass., 12.12.1986, n. 7402.

In tempi abbastanza recenti, con le moderne tecniche costruttive che hanno di fatto sostituito il concetto di "**muro portante**", si è posto il problema se si dovevano considerare oggetto di proprietà comune generalizzata i soli pilastri e le strutture effettivamente "portanti" del fabbricato od anche tutte le pareti esterne la cui funzione risultava di puro contenimento e delimitazione; o se queste ultime, per la predetta sola funzione di contenimento, non doves-

sero piuttosto essere considerate una pertinenza delle singole unità immobiliari, e quindi restare al di fuori della proprietà comune generale.
In questo senso, la giurisprudenza della Corte di Cassazione è stata sino ad oggi costante nel ritenere che la funzione di delimitazione e contenimento generale del fabbricato fosse prevalente, e quindi assorbente rispetto alla più limitata funzione specifica a vantaggio della singola unità immobiliare.

In proposito si può leggere, fra le molte pronunzie: Cass., Sez. II, n. 2773 del 7.3.1992: "*I muri perimetrali degli edifici in cemento armato (cosiddetti pannelli di rivestimento o di riempimento) sono compresi fra i muri maestri definiti comuni dal n. 1 dell'art. 1117 c.c., giacché, pur non avendo funzione portante, la quale negli edifici anzidetti è assolta principalmente dai pilastri e dagli architravi, costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile che, senza la delimitazione da essi operata sarebbe uno "scheletro vuoto" privo di qualsiasi utilità*".
Ed ancora la meno recente sentenza della Cassazione n. 2749 del 30.5.1978: "*In tema di condominio di edifici, per "muro maestro", oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., deve intendersi non soltanto l'intelaiatura di pilastri ed architravi, che costituisce l'ossatura del fabbricato, ma anche tutto ciò che completi la struttura e la linea architettonica delle pareti perimetrali del fabbricato medesimo, come i pannelli, in muratura di mattoni od altro materiale, che riempiono all'esterno i vuoti di quella ossatura*". Conformi le sentenze della Cassazione del 9.2.1982, n. 776, e del 13.12.1977, n. 5438.

Per altro verso, non può attribuirsi analogo interesse generale a quelle murature che, pur perimetrali ed esterne, assolvano funzioni più limitate e specifiche, a vantaggio particolare di talune unità immobiliari soltanto.

In questo senso, ad esempio, la Corte di Cassazione ha avuto modo di precisare, con la sentenza n. 577 del 26.1.1981, che "*[...] debbono considerarsi fra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, di cui all'art. 1117 n. 1 c.c., le parti definite come tali dal titolo o aventi un'oggettiva attitudine al servizio ed al godimento collettivo. Tra esse non rientra un muro, di ridotte dimensioni, delimitante un terreno di proprietà esclusiva di un condomino, ove risulti inidoneo a tutelare la sicurezza del condominio quale muro di cinta, e idoneo soltanto a delimitare la detta proprietà esclusiva come muro divisorio*".
Ed ancora la stessa Corte, con la sentenza n. 145 del 19.1.1985, ha ribadito che: "*In tema di condominio negli edifici, la circostanza che un muro di sostegno di un giardino di proprietà esclusiva sovrasti un sottostante terreno di proprietà condominiale, adibito a passaggio, non è di per sé sufficiente all'inclusione del muro medesimo fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., atteso che la suddetta opera, per sua natura destinata a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e quindi a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compresa fra le indicate cose comuni solo ove ne risulti oggettivamente la diversa destinazione a servizio di tutti i condomini [...]*".

Quindi il **principio generale** appare sufficientemente chiaro: sono da considerare oggetto di proprietà comune in genere tutti i muri perimetrali e di contenimento del fabbricato, sia esterni che all'interno di cortili e cavedi, le facciate, nonché i muri di cinta del complesso condominiale, fatta eccezione per quelle più specifiche murature che assolvano unicamente funzioni particolari a vantaggio di singoli condòmini o di singole unità immobiliari.

Analogamente deve dirsi anche per le travi ed i pilastri, la cui comunione è ora espressamente sancita dalla nuova formulazione dell'art. 1117.
Così, da un lato, in presenza di condomìni formati da edifici autonomi e separati, come spesso avviene, le pareti perimetrali e di contenimento di ciascun edificio costituiranno proprietà comune fra i soli condòmini che possiedono unità immobiliari in tale edificio. Mentre per il principio opposto, dovranno intendersi comuni a tutti i condòmini, nessuno

escluso, come già detto, le ''facciate'' esterne verso la via pubblica di uno o più edifici, in quanto aventi funzione preminentemente estetica e di decoro generale del complesso condominiale, anche se, di fatto, tali pareti assolvano anche e più specificamente al contenimento di uno solo dei fabbricati del complesso.

Per altro verso, dovranno considerarsi oggetto di proprietà comune le pareti interne del fabbricato che fungano da divisorio tra singole unità immobiliari e parti comuni dell'edificio (come quelle delle scale o confinanti con atri, pianerottoli, locali di portineria, od altri luoghi comuni); mentre saranno da intendersi oggetto di proprietà privata fra i soli condòmini interessati le pareti divisorie fra due o più unità immobiliari private, fermo restando il carattere privato della loro intonacatura interna.

Lo stesso dicasi per i **muri di recinzione** o di cinta di porzioni private o comuni, di balconi e terrazze, ecc. Se la recinzione delimita unicamente la proprietà particolare sarà oggetto di proprietà privata, se, invece, delimita le porzioni comuni sarà oggetto di proprietà comune.

La nuova formulazione dell'art. 1117 e la definizione normativa di parte comune delle ''facciate'' (per di più con termine al plurale) fa sorgere il problema di stabilire se per facciate, e quindi beni comuni, debbano intendersi esclusivamente le ''facciate'' tipiche, che sono quelle esterne che prospettano verso le vie pubbliche, oppure debba attribuirsi tale definizione e trattamento anche alla cosiddette ''facciate interne'', che sono le murature di contenimento di un edificio verso l'interno del fabbricato.
L'interpretazione fornita dalla giurisprudenza in merito alla destinazione ed all'utilità comune si era orientata per definirle comuni ai soli condòmini di quell'edificio, attribuendo il concetto di ''facciata'' e quindi la relativa tutela estetica solo a quelle prospicienti le vie pubbliche.
Ora, l'introduzione del termine potrebbe far venire un legittimo dubbio. Ritengo tuttavia che, per i principi generali dell'utilità e delle funzione, non ci si debba scostare dal concetto precedentemente elaborato dalla giurisprudenza, e quindi si debba ritenere che l'elemento ''facciate'' a cui fa riferimento il n. 1 della nuova formulazione dell'art. 1117 debba individuarsi unicamente per quelle murature prospettanti verso una via pubblica, con esclusione quindi di quelle interne.

b) **Tetti e coperture**

In maniera del tutto analoga può argomentarsi per quanto riguarda le **strutture di copertura** dell'edificio o di singole parti di esso.

Se tali strutture svolgono funzioni specifiche che riguardano l'intero complesso condominiale o, più in particolare, un corpo od un edificio dello stesso, la proprietà sarà sicuramente comune e competerà ai vari condòmini proprietari delle unità immobiliari coperte dal manufatto (in merito si può leggere la già citata sentenza della Corte di Cassazione n. 11423 del 27.11.1990); mentre se il tetto, la tettoia od il manufatto serve da copertura a singole porzioni del fabbricato oggetto di proprietà esclusiva, senza alcuna funzione più ampia e generalizzata a vantaggio di altre unità, o del complesso condominiale nella sua interezza, esso dovrà esser considerato di sola proprietà esclusiva del condomino interessato.
Così in particolare si può affermare che se una tettoia è posta all'ultimo piano dell'edificio, e serve come copertura di tutta una serie di balconate sottostanti, essa deve essere considerata oggetto di proprietà comune per l'interesse generale che la sua esistenza e funzione riveste; in questo senso può leggersi la sentenza del Tribunale di Milano del 20.3.1989.

Mentre se una simile struttura è posta in modo da assolvere alla copertura di una sola entità (copertura di una sola balconata, o di un ingresso, di una scala, ecc.) che risulti di proprietà privata ed utilizzo limitato ad un condomino soltanto, questa dovrà esser considerata oggetto di proprietà particolare.

Così pure non può attribuirsi carattere di proprietà comune al balcone che, pur coprendo la verticale dell'edificio sottostante, presenta una tale funzione in via del tutto accidentale ed accessoria, in quanto la sua destinazione principale e prevalente è, invece, quella di dare affaccio ed ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce la proiezione verso l'esterno; come ha avuto modo di ribadire la Corte di Cassazione con la sentenza n. 2924 del 28.4.1986. E ciò comunque sempre in assenza di più specifiche disposizioni o regolamentazioni dei vari titoli di acquisto della proprietà o di costituzione del condominio.

Per contro, la copertura di un edificio separato ed autonomo nel quale insistano proprietà particolari, che normalmente non dovrebbe esser considerata oggetto di proprietà comune generale, bensì limitata al solo gruppo di condòmini proprietari delle unità servite, assume certamente questa caratteristica quando il tetto stesso assolva anche alla funzione di copertura di strutture o proprietà comuni che si trovino in detto edificio (portineria, centrale termica, ecc.); in questo senso può leggersi la sentenza della Corte d'Appello di Milano del 17.1.1992.

c) **Suolo e sottosuolo**

Elementi comuni per eccellenza sono, a norma del già richiamato art. 1117 c.c., il **suolo** su cui sorge l'edificio condominiale, il relativo **sottosuolo** e le **fondamenta** del caseggiato. L'argomento sembrerebbe assolutamente pacifico; in realtà esso dà luogo ad una serie di ipotesi particolari degne di maggior attenzione.

Il suolo si può distinguere tra quello direttamente sottostante il fabbricato condominiale e quello che gli sta attorno; ed ancora, in caso di più corpi di fabbrica separati, quello sottostante ciascuno di essi.

Come si individua la proprietà comune? Innanzitutto non mi stanco di ricordare e sottolineare ancora una volta come il regime e la disciplina delle proprietà comuni dipenda in primo luogo dalle disposizioni sia degli atti di acquisto che dei vari Regolamenti interni; a questi perciò dovrà sempre, in primo luogo, farsi riferimento.
Ma, in assenza di specifiche disposizioni al riguardo, come ci si dovrà comportare? Reputo del tutto scontato che, essendo il suolo sul quale insiste il bene immobile, l'elemento fondamentale della sua stessa esistenza, che è poi l'essenza del condominio, esso non possa essere frazionato in proprietà distinte se non in presenza di specifiche, chiare ed inequivocabili disposizioni in tal senso.

Ha affermato la Cassazione che: "*Per il combinato disposto degli art. 840 e 1117 c.c., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio*". Cass., 13 luglio 2011, n. 15383.

Così pure, nel caso di più fabbricati o corpi di fabbrica distinti non ritengo possibile, in assenza di particolari normative, che si possa distinguere la comproprietà dei vari elementi o particelle dell'area.

Quindi, innanzitutto, considererei il suolo come una **comproprietà unica ed indivisa fra tutti i partecipanti al condominio**, indipendentemente dalla collocazione delle singole proprietà private.
Secondariamente, se vi è un terreno circostante i fabbricati, facente parte integrante del complesso condominiale, estenderei tale illimitata comproprietà fra tutti i condòmini, in analogia, anche a questo fondamentale elemento accessorio, salvo quelle specifiche porzioni d'area che risultino essere state assegnate, invece, in proprietà esclusiva a taluno.

Tuttavia per quanto riguarda proprio il terreno circostante i fabbricati, la giurisprudenza non è affatto concorde nel ritenere del tutto presunta la comproprietà generale.

In questo senso, Cassazione n. 273 del 13.1.1984: "*Il suolo su cui sorge l'edificio che, a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., è presunto comune fra i condomini di un edificio, è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni, mentre il suolo adiacente o circostante può rientrare tra le cose comuni unicamente per diverso titolo*".

Per quanto riguarda, poi, il sottosuolo, esso non è altro che una sorta di pertinenza del suolo in virtù del disposto dell'art. 840 c.c., di cui fa sostanzialmente parte, ed è costituito dalla proiezione del suolo verso l'ipotetico centro della terra, per tutta quella distanza ove possa immaginarsi un concreto interesse di utilizzo. Considererei perciò anche questa proiezione sottoposta alle stesse regole ed a principi del tutto identici.

Quindi, in mancanza di contrarie disposizioni, suolo e sottosuolo, per tutta l'estensione del complesso condominiale, sono da considerarsi oggetto di proprietà comune ed indivisa fra tutti i condòmini.

Peraltro deve specificarsi che, mentre il suolo oggetto della comproprietà, nella parte esterna al fabbricato è costituito dal ''piano di campagna'' del terreno circostante, esso, nella parte sottostante il fabbricato, è rappresentato dalla quota di terreno più bassa e profonda su cui si trova a poggiare il fondo della costruzione.

"*Ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. deve intendersi per suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune, il terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e quindi quello sottostante alle strutture più profonde dello stesso, sicché i vani scantinati, anche i più bassi, non possono mai presumersi comuni per loro natura*''. Cass., 27.4.1993, n. 4934.

d) **Fondamenta**

Normalmente infisse nel suolo sono le **fondamenta** sulle quali poggia il caseggiato. Ad esse è attribuita la funzione essenziale di sostenere la costruzione e di mantenerne la stabilità. Pertanto sulla loro comproprietà non mi sembra possa discutersi.
Tuttavia esse hanno il compito di sorreggere ciascun edificio, per cui, in un complesso composto da più fabbricati, le fondamenta proprie di ciascuno di essi e riguardanti un solo corpo di fabbrica non potranno considerarsi necessariamente comuni a tutti i condòmini, anche cioè a quelli le cui proprietà non insistono in quel particolare corpo di fabbrica.
Quindi i condòmini proprietari di ogni fabbricato autonomo saranno proprietari esclusivi delle fondamenta relative al loro edificio.

Per altro verso, tuttavia, non può farsi distinzione tra parti diverse delle stesse fondamenta (porzione sulla destra o sulla sinistra del fabbricato, ad esempio) in quanto, dovendosi queste considerare come un unico ed inscindibile complesso strutturale, non potrà farsi distinzione fra unità immobiliari poste sopra una parte od un lato di esse.

Così ''*le spese di riparazione e conservazione delle sottofondazioni di un fabbricato condominiale debbono essere sostenute da tutti i condomini in proporzione delle quote di ciascuno, non rilevando la circostanza che il cedimento e le lesioni riguardino in misura diversa alcune parti dell'edificio*''. Trib. Milano, 1.3.1993.

e) **Vespai**

Data la sua specifica funzione di area posta a protezione della parte più bassa della costruzione, adiacente il terreno nudo, non può normalmente considerarsi oggetto di proprietà comune il ''**vespaio**'' che si trova sotto il piano cantinato, essendo quest'ultimo oggetto di interesse e proprietà limitata al solo condomino, od ai condòmini proprietari del medesimo piano.

''*[...] Il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., è, non la superficie a livello del piano di campagna che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione di terreno sulla quale viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte infima dello stesso. Ne consegue che il ''vespaio'', consistente in riempimento calcareo a nido d'ape in terra di riporto, sottostante al pavimento del piano terra, che vi viene poggiato, non rientra nell'ambito del suolo comune a norma dell'art. 1117 c.c. bensì costituisce un manufatto ben distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo della unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune*''. Cass., 7.6.1993, n. 6357.

f) **Cortili e cavedi**

La funzione di **cortili** e **cavedi** è normalmente quella di dare aria e luce ai piani che vi prospettano; quindi, al di là della valutazione di altre possibili utilizzazioni (passaggio, parcheggio, gioco, estetica, ecc.), la loro attribuzione in comproprietà, in mancanza di diverse e specifiche disposizioni dei titoli di acquisto o del Regolamento, dipende sostanzialmente da questa loro primaria funzione.

Perciò cortili e cavedi (che non sono altro che aree di corte a cielo aperto, intercluse all'interno di un fabbricato) debbono normalmente essere considerati beni oggetto di proprietà comune.

Addirittura la Corte di Cassazione ha ritenuto che ''*la presunzione di proprietà comune di cui all'art. 1117 c.c. si applica per analogia anche ai cortili strutturalmente autonomi, appartenenti a proprietari diversi e obbiettivamente destinati a dare aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano*''. Sentenza n. 7630 del 10.7.1991.
Ed ancora, il medesimo principio della comunione derivante dal preminente interesse comune è stato addirittura esteso ancor più genericamente a tutti gli spazi esterni: ''*In tema di condominio di edifici la presunzione di comunione del cortile trae la sua ''*ratio*'' dalla obiettiva destinazione del bene a servizio e utilità degli edifici circostanti, sicché nella nozione di cortile devono intendersi compresi anche gli spazi esterni che oltre a dare aria e luce agli stessi, soddisfano altresì l'esigenza dell'accesso alla via pubblica*''. Cass., n. 10309 del 3.10.1991.

Per altro verso, tuttavia, se l'elemento primario e fondamentale per l'attribuzione della comproprietà appare quello della loro funzione e destinazione a servizio dei vari fabbricati, mi sembra conseguentemente logico ritenere che la loro comproprietà venga limitata ai soli condòmini facenti parte degli edifici interessati o del corpo di fabbrica più limitatamente interessato, quando le dette aree di corte svolgano una funzione più limitata e circoscritta appunto ad un solo edificio o ad un solo corpo di fabbrica (o comunque a più edifici o corpi, ma non a tutto il complesso condominiale) in virtù del principio sopra menzionato della cosiddetta ''comunione limitata''. E ciò essenzialmente per le conseguenze sul piano della partecipazione alle spese ed alle facoltà di deliberazione che ne conseguono.

A soluzioni del tutto analoghe ritengo che si debba pervenire relativamente a quelle porzioni di area scoperta che sono inglobate all'interno delle murature perimetrali di un edificio (normalmente definite ''cavedi''). Quindi proprietà comuni per quelle di interesse ed uso generale; proprietà più limitata e circoscritta per quelle di interesse ed uso più limitato.

''*Le vanelle o cavedi, che consistono in un cortile di dimensioni ridotte circondato da tutti i lati, con funzione di assicurare aria e luce ai singoli appartamenti dell'edificio, sono soggette allo stesso regime del cortile. Tali spazi, pur potendo essere di proprietà esclusiva di taluni condomini, si presumono comuni e costituiscono una pertinenza dell'edificio condominiale*''. Trib. Milano, 13.11.1989.

g) **Parcheggi**

La **nuova formulazione dell'art. 1117 c.c.**, di cui si è già detto, **ha inserito nella presunzione di comproprietà anche i ''parcheggi''**, che debbono intendersi quegli spazi all'interno del complesso condominiale, od anche esternamente agli edifici ma facenti parte del suolo comune, destinate ad accogliere i veicoli dei condòmini in genere.

La loro natura di proprietà comune non è in realtà mai stata in dubbio, data la loro caratteristica funzionalità al servizio comune; tuttavia ora è stata meglio definita legislativamente.

Ovviamente si deve trattare di spazi non assegnati in proprietà esclusiva di taluno o taluni condòmini, e si dovrà trattare di aree, ovunque ubicate nel condominio (esterne od interne), alle quali sia stata data la specifica funzione.
Quanto alle modalità dello loro utilizzazione, esse sono demandate ai Regolamenti interni ed in proposito si dirà in seguito come possano articolarsi, specialmente nei casi in cui gli spazi non siano idonei a soddisfare le necessità di tutti, anche con usi ternari.

h) **Sottotetti**

I sottotetti, più comunemente anche chiamati impropriamente ''solai'', non erano precedentemente menzionati nell'elencazione delle presunzioni di comproprietà sancite dall'art. 1117 c.c.
Ora con **la riforma** invece sono espressamente stati ricompresi nella presunzione, a condizione che risultino ''*destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*''.

La precedente interpretazione giurisprudenziale aveva argomentato che il sottotetto, non servendo di copertura all'edificio e non consistendo in una parte essenziale per la sua stessa struttura, non poteva normalmente esser considerato una parte comune, salvo che **tale funzione esso non assolvesse nei fatti**. E pertanto aveva affermato il principio che esso rappresentasse l'elemento isolante dell'ultimo piano, di cui pertanto era solitamente una pertinenza.
In buona sostanza, quindi, si dovevano considerare oggetto di proprietà comune solo quei sottotetti che assolvevano ad una funzione di utilizzo e di interesse comune.

In questo senso da sempre la giurisprudenza della Corte di Cassazione è stata estremamente chiara e costante nel ritenere, come può leggersi nella recente pronunzia del 29.10.1992, n. 11771, che ''*il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (deposito, stendi-*

toio, ecc.); in questa ultima ipotesi l'appartenenza deve essere determinata in base al titolo, ed in mancanza poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza, o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex *art. 1117 n. 1 c.c. si rende applicabile solo quando il sottotetto risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune*''.
Questa decisione sostanzialmente conferma l'orientamento già espresso con le sentenze della stessa Corte n. 5668 del 18.10.1988 e n. 2824 del 22.4.1986.
E più recentemente: ''*In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo*''. Cass., n. 17249 del 12.08.2011.
E ancora: ''*L'appartenenza del sottotetto di un edificio va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo esso compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione* ex *art. 1117 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale*''. Cass., 23.7.2012, n. 12840.

La nuova formulazione dell'art. 1117 apre un nuovo capitolo.
Innanzitutto l'affermazione che **sono da considerare presuntivamente, e salvo titolo contrario, comuni i sottotetti con determinate caratteristiche** significa che quelli che non le hanno non possono presumersi comuni; e quindi si ricade nell'interpretazione precedente.

Secondariamente, che cosa significa la definizione ''*destinati per le loro caratteristiche* [...] *all'uso comune*''? Che per ricadere nella presunzione debbono ''*essere stati destinati all'uso comune*''? E quindi non ne sarebbero ricompresi quelli che tale destinazione non hanno.
Oppure significa che ''potrebbero'' o ''potranno'' essere destinati all'uso comune date le loro ''*caratteristiche strutturali e funzionali*''? E quindi lo sarebbero anche se ora non lo sono.
Ritengo, anche se con qualche perplessità lessicale, che **l'interpretazione più corretta** sia quest'ultima.

Venendo ai casi più comuni e pratici potrà di regola, a titolo di principio orientativo, farsi riferimento alla concreta situazione dei luoghi: ad esempio, se il sottotetto ha un accesso dalle scale condominiali e nessun accesso dalle proprietà private; ed ancora se esso contiene servizi od elementi comuni, quali il vaso di espansione dell'impianto centralizzato del riscaldamento, od il motore dell'ascensore, o qualche altro impianto, senza che in esso vi siano separazioni o distinzioni, dovrebbe affermarsi la sua **natura di prevalente bene a destinazione comune**.
Mentre, per altro verso, quando esso non abbia accessi se non dall'interno delle proprietà private; o quand'anche, in presenza di un accesso da aree comuni, questo non sia di facile praticabilità per i condòmini, e comunque il vano sottotetto non abbia subito destinazioni od attribuzioni specifiche a servizio della comunità, potrà più facilmente affermarsi la sua **natura privata**.

E quando la sua estensione sovrasti più unità immobiliari e più proprietà, quand'anche esso non risulti di fatto frazionato, il frazionamento della sua superficie potrebbe essere la logica e pratica conseguenza del frazionamento delle proprietà private nella parte corrispondente alla loro proiezione in verticale.

Mi è anche capitato di trovarmi in presenza di un sottotetto ampio ed indiviso, con accesso da una botola sulle scale, la cui porzione immediatamente accessibile e di più facile praticabilità risultava separata dal resto dell'area; quest'ultima porzione, più vasta, indivisa, più bassa e meno praticabile, risultava separata dalla prima da murature divisorie, seppur parzialmente aperte da varchi di accesso.
In una simile situazione, come può atteggiarsi la natura della proprietà? Mi sembrerebbe ovvio, in assenza di alcun altro elemento indicativo e determinante, che possa essere considerata oggetto di proprietà comune all'intero condominio la prima porzione del sottotetto, mentre, in applicazione dei principi sopra indicati, ho ritenuto di poter considerare oggetto di proprietà privata delle unità immobiliari sottostanti la seconda più vasta ed indivisa porzione che, oltre a consentire il controllo della parte inferiore delle falde del tetto, rappresentava un indubbio elemento di isolamento e protezione delle unità immobiliari direttamente sottostanti.

i) **Solette divisorie e solai**

Per contro, la precisa ed inequivocabile disposizione dell'art. 1125 c.c., che rappresenta una delle applicazioni pratiche del principio generale sancito dall'art. 1117 c.c. fatta direttamente dal legislatore, dispone che deve considerarsi comune ai soli due piani l'un l'altro sovrastanti la **soletta divisoria** che sta tra di essi; restando di proprietà del piano soprastante la pavimentazione relativa, e di quello sottostante l'intonaco del soffitto.

Pertanto dovrà considerasi altresì oggetto di comproprietà limitata alle sole unità immobiliari interessate, oltre al vano posto tra le unità stesse e tecnicamente definito ''solaio'', anche tutto l'insieme delle travi e degli elementi strutturali e portanti dei due piani.

"*Il solaio esistente fra i piani sovrapposti di un edificio è oggetto di comunione fra i rispettivi proprietari per la parte strutturale che, incorporata ai muri perimetrali, assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura di quello inferiore, mentre gli spazi pieni o vuoti che accedano al soffitto od al pavimento, e non siano essenziali all'indicata struttura (nella specie, conglomerato cementizio per sottofondo di pavimentazione e protezione termica), rimangono esclusi dalla comunione e non sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale*''. Cass., n. 2868 del 7.6.1978.
Orientamento anche di recente ribadito con la sentenza n. 18420 della Corte di Cassazione dell'8.9.2011: "*Il solaio interpiano tra due appartamenti, in quanto comune, è riparato dai comunisti in parti eguali a meno che detto solaio rimanga danneggiato per esclusiva responsabilità di uno dei comunisti tenuto di conseguenza a rispondere in proprio* ex *art. 2051 c.c.*".

Una particolare applicazione di questo principio è ravvisabile, a mio parere, nell'ipotesi della soletta divisoria che sta tra un'area di cortile condominiale (o di giardino), e quella sottostante adibita a copertura dei box e dei loro accessi.
In tal caso, anziché assoggettare questa soletta alla regola sancita dall'art. 1126 c.c. per i lastrici solari (che costituiscono, di regola, i tetti piani dei fabbricati, e che presuppongono una soletta che alla funzione di calpestio aggiunga quella di servire da copertura a più piani sottostanti, con quindi un ben evidente interesse generale), preferisco decisamente applicare il principio sancito dall'art. 1125 c.c., trovandolo analogicamente assai più vicino all'ipotesi

in cui alla funzione di calpestio (od estetica) generale si associ una più limitata funzione di copertura riguardante un solo piano.

In questo senso ho visto recentemente esprimersi anche la Corte di Cassazione con la sentenza n. 15841 del 19.7.2011: "*Nel caso in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini. Ove, poi, il solaio funga da cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative alle necessarie riparazioni, ai condomini dei locali sottostanti. Sussistono allora le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., che stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto: tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui si può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato dall'art. 1123, 2 comma, c.c.*".
Principio ancora ribadito con la sentenza n. 2243 del 16.2.2012: "*Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolva anche alla funzione di copertura del sottostante piano interrato, va individuato in funzione delle opere che, concretamente, devono essere realizzate. Nel caso in cui sia necessario procedere alla manutenzione della pavimentazione, i costi andranno ripartiti, in maniera proporzionale, tra tutti i condomini. I lavori relativi alla struttura, invece, andranno suddivisi in due quote, di cui la prima, a carico di tutti i condomini, e la seconda, a carico dei proprietari dei locali posti a piano interrato*".

l) **Scale, atri e pianerottoli**

La previsione di comunione dell'art. 1117 c.c. per quanto riguarda questi manufatti appare assolutamente pacifica. Le **scale**, i **vestiboli**, gli **anditi**, e quindi gli **androni**, gli **atri** ed i **pianerottoli** dei diversi piani, appaiono, senza dubbio, beni oggetto di proprietà comune, quantomeno in linea di principio generale e di presunzione oggettiva.
Il concetto si applica ovviamente a quei manufatti che rivestono oggettivo interesse e necessità per tutti i condòmini, o per la struttura e l'esistenza stessa del fabbricato condominiale.

Non molti anni or sono la Corte di Cassazione ha affermato che "*l'androne e le scale sono oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., anche dei proprietari di locali terreni, che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato" condominiale, e rappresentano "un tramite indispensabile per il godimento e la conservazione, da parte od a vantaggio di detti soggetti, delle strutture di copertura, a tetto od a terrazze*". Cass., n. 761 del 5.2.1979.

Concetto del resto confermato più recentemente dalla stessa Corte d'Appello di Milano con la sentenza del 3.7.1992.

Così altri precedenti giurisprudenziali: "*In tema di condominio negli edifici, i pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, avendo funzionale destinazione al godimento dell'immobile da parte di tutti i condomini, non possono essere trasformati dal proprietario dell'appartamento che su di essi si affacci, in modo da impedire l'uso comune, comportando una alterazione della destinazione della cosa comune [...] lesiva del concorrente diritto degli altri condomini*". Cass., n. 7704 del 2.8.1990.

''*I pianerottoli, quali elementi essenziali della scala di accesso ai diversi piani dell'edificio in condominio, sono per presunzione di legge, salvo diverso titolo, in comproprietà fra tutti i condomini*''. Cass., n. 843 del 10.2.1981.

Tuttavia non potrà parlarsi di proprietà comune o di proprietà generale, salvo diverse convenzioni, quando appaia evidente che queste opere hanno un **interesse molto più limitato**, ad esempio ad una sola unità immobiliare, od anche a più unità che riguardino però un solo condomino. In questo caso non potrà più parlarsi di proprietà comune, quantomeno in senso lato, e si dovrà considerare il bene quale oggetto di una più limitata proprietà privata. Quantomeno sin tanto che le diverse proprietà servite in via esclusiva appartengano ad un unico e solo proprietario.

La stessa giurisprudenza della Corte di Cassazione aveva affermato che quando ''*una delle cose elencate dalla norma dell'art. 1117 c.c. serva per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali al godimento di una parte dell'edificio in condominio la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno la presunzione legale di comunione della cosa, derivante dalla sua destinazione all'uso comune in quanto in tale ipotesi la presunzione è vinta dalla particolare destinazione della cosa, così com'è superata dalla presenza di un titolo contrario*''. Sentenza n. 2070 del 22.3.1985.

Per contro può accadere, e spesso accade, che detti beni siano stati posti **a servizio di un solo gruppo di condòmini**; come nel caso di pianerottoli che non siano dì accesso e transito per la scala, e quindi per tutte le unità immobiliari che da questa sono servite, ma siano posti all'interno del piano e servano per dare accesso esclusivamente alle unità immobiliari del piano stesso; oppure come accade per un edificio che presenti più scale o più atri di ingresso. In questo caso, se i titoli di acquisto od il regolamento interno non dispongano diversamente, si potrà concretamente parlare di comunioni diversificate o separate tra i diversi utenti. È il caso abbastanza comune e generale di impianti, beni e servizi che, servendo porzioni differenziate ed autonome del fabbricato, siano da considerare comuni ai soli condòmini di quella sola porzione. In simili casi, perciò, si potranno identificare comunioni separate di beni ed impianti particolari, tante quante siano le ipotesi di utilizzazioni diverse ed autonome da parte di gruppi di condòmini.

Diversa ipotesi è quella in cui tale beni siano stati originariamente posti a servizio oggettivo di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio, ma per la particolare situazione o per modificazioni apportate, risultino ora rivestire un minor interesse per taluni condòmini. Si pensi, per fare degli **esempi**, ad una scala che abbia funzioni ''di servizio'' per talune unità, mentre risulti come unica e sola per l'accesso ad altre unità; oppure ad unità immobiliari che siano state accorpate e quindi, presentando ingressi su due diverse scale od atri e pianerottoli, ne utilizzino uno soltanto.
Non mi sembra proprio però che, anche in tali casi, possano esservi dubbi sulla natura di bene comune e di conseguente diritto di comproprietà generale da attribuirsi a simili manufatti.

Un particolare problema si è posto in merito a quegli spazi che, pur genericamente individuabili tra le proprietà comuni, risultino poi concretamente asserviti ad una sola unità o ad un gruppo più ristretto di esse. Ad esempio un corridoio che dalla scala condominiale porti agli ingressi di due o tre appartamenti, oppure ad un piccolo atrio che, sempre dal vano della scala, si distacchi da questo per dare accesso ad una sola unità.
Non vi è dubbio che, in mancanza di un'assoluta, chiara ed espressa manifestazione di attribuzione di proprietà, dette aree assolvano a funzioni specifiche che ben poco hanno a

che vedere con gli interessi degli altri condòmini. Quindi si è ipotizzata la possibilità concreta di inglobare questi spazi all'interno della proprietà privata, dovendosi appunto ravvisare un interesse limitato, e la concorrente mancanza di interesse da parte degli altri condòmini, e quindi della possibile lesione dell'interesse comune. Ovviamente in assenza di espressi divieti di regolamento.

In questo senso si è espresso lo stesso Tribunale di Milano con una pronunzia del 3.7.1989: "*Non è lesiva degli interessi dei condomini la costruzione di un manufatto murario (realizzato in modo da escludere la lesione al decoro architettonico dello stabile) eretto a chiusura di un pianerottolo di esclusiva spettanza del proprietario degli appartamenti prospicienti sullo stesso, in quanto trattasi dell'esercizio di un diritto spettante in virtù del titolo dominicale sul bene*".

m) **Canne fumarie e canne di esalazione**

Anche questi manufatti sono normalmente oggetto di proprietà comune; tuttavia al loro riguardo si dovrà effettuare un'indagine più attenta e puntuale, in quanto appare meno immediata ed intuitiva la loro funzione al servizio dell'intera collettività condominiale.
Infatti, se appaiono senza dubbio oggetto di proprietà comune generale tutti quei manufatti che sono chiaramente al servizio della collettività, come la **canna fumaria** dell'impianto centralizzato del riscaldamento, o gli **esalatori degli scarichi** di tutte le cucine e le cappe, o quelli di tutti gli scaldabagni; però tale caratteristica non può, di principio, esser attribuita indistintamente a tutte le canne fumarie, camini o canne di esalazione presenti nel condominio.

In effetti spesso questi manufatti sono stati realizzati per esser destinati al servizio di una sola unità immobiliare (si pensi ad esempio ai camini delle vecchie case prive di riscaldamento), o di un numero ristretto di esse (si pensi, sempre per fare degli esempi abbastanza semplici, alle canne di esalazione di una serie di cucine di un blocco di appartamenti posto su di un lato di una scala).
Nella prima ipotesi ci troviamo chiaramente in presenza di un bene di proprietà individuale e quindi privata; mentre nel secondo caso siamo di fronte ad una altrettanto chiara ipotesi di ''comunione limitata''.

Ha precisato la Corte di Cassazione che: "*[...] Una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di condominio*". Sentenza n. 9231 del 29.8.1991.

Perciò per simili manufatti si dovrà di volta in volta, e con attenzione, andare ad individuare, in armonia con quanto sancito dal già più volte citato articolo 1117 c.c., non tanto quali unità siano attualmente servite, ma piuttosto quali siano in grado di poter essere servite oggettivamente dal manufatto stesso, o lo siano state in passato, anche se ora, per vicende storiche molteplici, non lo siano più.
La comproprietà spetterà quindi a tutti gli utenti potenziali del manufatto stesso, escludendo automaticamente tutti coloro che non sono, e non sono mai stati, in grado di poterlo utilizzare.

n) **Locali di portineria**

Un discorso particolare meritano i **locali destinati a portineria**, nel senso che ad essi viene senz'altro attribuita in linea di principio la qualifica di bene comune ai sensi delle previsioni

dell'art. 1117 c.c. Tale qualifica va sicuramente estesa non solo al vano destinato a vera e propria ''guardiola'', ove viene di fatto svolta l'attività lavorativa del dipendente, ma dovrà e potrà ricomprendere altresì quelli di abitazione connessi con la guardiola stessa per espressa previsione appunto del n. 2 del predetto art. 1117 c.c.

Tuttavia spesso, per il loro indubbio ed evidente valore commerciale, specialmente in caso di frazionamento dell'immobile in epoca successiva alla nascita stessa del fabbricato, ma non soltanto in tali casi, questi locali, sia per la parte di abitazione che per la guardiola vera e propria, vengono riservati in proprietà del venditore. O più furbescamente non vengono espressamente inclusi dal novero delle proprietà comuni, né vengono esclusi; non vengono semplicemente ''menzionati''.

Come saranno da considerare in tali ipotesi? Non v'è dubbio che la loro intrinseca natura destinata ad assolvere una funzione di interesse comune faccia sempre e comunque scattare la presunzione di legge in tutti i casi in cui essi non vengano espressamente esclusi dall'elenco delle proprietà comuni con una chiara, espressa ed univoca riserva di proprietà.
Quindi anche se non sono espressamente menzionati nell'elenco delle parti comuni o non hanno subìto la classica particolare colorazione che questi assumono nelle planimetrie allegate agli atti od al primo atto di vendita (e quindi di ''costituzione'' del condominio), essi dovranno pur sempre esser considerati oggetto di proprietà comune se non è stata fatta un'espressa riserva di proprietà a favore di taluno. Sempre che nei locali stessi vi sia un portiere che svolga ed abbia svolto funzioni di interesse collettivo e generale.

In tempi abbastanza recenti la Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare che ''*i locali di portineria e l'alloggio del portiere sono caratterizzati da un rapporto di utilità e non di assoluta necessità, con lo stabile, e quindi occorre accertarne i singoli casi, se le parti, nel costituire un titolo contrario alla presunzione di condominio stabilita dall'art. 1117 c.c. (nella specie riserva di proprietà da parte della società costruttrice), abbiano anche inteso risolvere il vincolo di destinazione derivante dalla natura della cosa e dall'esistenza concreta di un servizio goduto in comune dai comproprietari del fabbricato*''. Ed ancora: ''*Poiché i locali per la portineria e l'alloggio del portiere [...] sono anche suscettibili di utilizzazione individuale in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini non si pone in termini di assoluta necessità [...] occorre accertare nei singoli casi se l'atto che li sottrae alla presunzione di proprietà comune contenga anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura [...]; nel secondo caso si configurerà l'esistenza di un vincolo obbligatorio "*propter rem*" fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione in favore dei successivi acquirenti [...]*''. Sentenza n. 5167 del 25.8.1986.

Si è spesso presentato il caso in cui un condominio sia costituito da **diversi distinti fabbricati**, tutti aventi ingresso dalla via pubblica attraverso un **unico accesso** controllato e servito da un portiere che lavora ed abita in locali posti nel fabbricato più vicino all'ingresso stesso.
In questi casi è usuale trovare nelle norme regolamentari o negli stessi atti di acquisto la precisazione che i locali di portineria ed abitazione, pur collocati all'interno di uno solo dei fabbricati, sono oggetto di proprietà comune generale fra tutti.

Ma se così non fosse avvenuto, e per contro non fosse stata fatta la riserva inversa (attestante la proprietà esclusiva dei soli condòmini del fabbricato in cui i locali si trovano), la comproprietà generale degli stessi deriva dai principio sopra enunciato. Il che non potrebbe avvenire, invece, nel caso in cui anziché di fronte ad un unico condominio ci si trovasse in presenza di più condomìni diversi, aventi in comune un unico ingresso.

Infatti il principio della comunione generale per comune destinazione del bene è proprio dell'istituto del ''condominio'' e non di quello della ''comunione''; quindi, in simile ipotesi, e sempre nel silenzio dei titoli, ci troveremmo più semplicemente in presenza di una proprietà esclusiva del primo condominio, asservita da diritto d'uso a favore degli altri.
A meno che non si voglia applicare anche al supercondominio la presunzione dell'art. 1117 c.c. in forza dell'ambito di applicazione della norma anche a tale specifico istituto in virtù dell'art. 1117 *bis*, introdotto con la riforma.

E che dire infine del caso, purtroppo capitato nella realtà, di un condominio unico costituito da due distinti edifici con ingressi separati ed autonomi, addirittura da vie diverse, dei quali **l'uno servito da ingresso custodito dal portiere**, e **l'altro privo**?
In questa specifica situazione, e nell'assoluta mancanza di disposizioni contrattuali o regolamentari, al fine di poter attribuire la comproprietà dei locali di portineria a tutti quanti i condomìni e non soltanto a quelli del primo edificio, si dovrà aver riguardo alla situazione concreta dei luoghi; nel senso che i locali potranno esser considerati comuni a tutti ove l'accesso possa esser indifferentemente esercitato dai due distinti ingressi, anche se con maggiore o minor comodità. Ed escluso nel caso opposto.

Per contro, in presenza di due edifici e di due distinti locali di portineria si potrà, sempre in assenza di diverse disposizioni, per il principio della comunione limitata, sostenere che ciascun gruppo di condòmini sia proprietario dei locali destinati al proprio servizio.

o) Balconi e balconate

Un discorso a parte merita tutta la problematica relativa ai balconi in generale.
In effetti il balcone non viene indicato fra i beni oggetto di proprietà comune per presunzione di legge (art. 1117 c.c.) e quindi, salvo diverse situazioni o convenzioni, **balconi** e **balconate** sono da considerare in linea di principio generale come beni oggetto di proprietà privata.

È pur vero che possono esistere balconi di proprietà comune, come ad esempio quelli su cui prospettano le finestre delle scale, ma normalmente questi manufatti non sono altro che il prolungamento esterno della soletta di un appartamento, o comunque strutture realizzate ''in aggetto'' rispetto al profilo esterno del fabbricato, e sono destinati a costituire un bene di godimento diretto ed esclusivo degli utenti di un appartamento di proprietà privata, dal quale si accede, e del quale costituiscono vere e proprie pertinenze.

Per quanto detto circa l'identificazione di balconi oggetto di proprietà comune per specifica destinazione può farsi riferimento a quanto in merito affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 6502 del 13.12.1979: ''*I balconi di cui sono dotate le scale di un edificio condominiale, che sono accessibili unicamente da queste ed hanno una funzione architettonica, lucifera e di aerazione, costituiscono parte organica ed integrante dell'intero fabbricato e debbono, pertanto, presumersi di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.*''.
Concetto ancora ribadito il 7.9.1996 con la sentenza n. 8159: ''*I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati, mentre i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastrini), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti, con la conseguenza che è onere di chi vi ha interesse (il proprietario del balcone, da cui si sono distaccati i frammenti, citato per il risarcimento), al fine di*

esimersi da responsabilità, provare che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la loro funzione ornamentale dell'intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso''.

Quindi normalmente, al di fuori delle ipotesi innanzi esaminate, per la loro specifica funzione di utilità, amenità e decoro a vantaggio di un singolo appartamento, oltre che solitamente per espressa previsione degli atti di acquisto dei singoli condòmini, i balconi sono considerati beni oggetto di proprietà privata.
Può anche accadere che un balcone, o meglio in questo caso una ''balconata'', risulti in comune fra due o più appartamenti diversi; tuttavia, con ciò non viene certamente meno la sua caratteristica di bene eminentemente privato, anche se il manufatto appartenga ''in comunione'' a più soggetti, che quindi dovranno rapportarsi fra loro sulla base delle regole proprie di tale istituto.

Il concetto del **balcone come bene di proprietà privata** è sempre stato chiaramente ribadito dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione che, in linea di principio generale, mai ha avuto dubbi o tentennamenti.

In questo senso può leggersi la sentenza n. 11775 del 29.10.1992. ''*La presunzione di proprietà comune delle parti dell'edificio in condominio di cui all'art. 1117 c.c. (la cui elencazione non è tassativa) postula la destinazione delle cose al servizio dell'edificio, trattandosi di parti dell'immobile che ne costituiscono la struttura fondamentale o di accessori destinati all'uso comune. Ne deriva che gli sporti chiusi, analogamente ai balconi, essendo accidentali rispetto alla struttura del fabbricato e non avendo funzione portante (assolta da pilastri ed architravi), non costituiscono parti comuni, anche se inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come un prolungamento del piano*''.
E più recentemente: ''*I balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio – come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio – non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c. I balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono*''. Cass., 27.7.2012, n. 13509.

Tuttavia la stessa Corte ha da sempre precisato che nell'ambito della proprietà privata del balcone, e non solo di questo, vi possono essere **altri elementi** la cui funzione e natura sia di prevalente interesse generale e non più esclusivamente privato. Questi beni accessori, quali gli elementi decorativi dell'estetica generale, strutture di collegamento e connessione tra balcone e facciata dell'edificio, gronde la cui funzione sia anche quella di raccogliere acque di provenienza delle coperture generali, ad esempio, e quant'altro possa in concreto ravvisarsi con caratteristiche di interesse più vasto di quello privato, sono da considerare, invece, oggetto di proprietà od interesse prevalentemente comune, con tutte le relative conseguenze in ordine all'assunzione delle decisioni che li riguardino ed alla ripartizione delle spese relative alla loro conservazione, modificazione o manutenzione.

A questo proposito, fra le molte pronunzie della Cassazione può leggersi la sentenza n. 12792 del 28.11.1992: ''*Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte o della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini, in quanto destinati all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, mentre sono pertinenze dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo per il decoro di quest'ultimo*''.

Quindi, attraverso i principi generali della normativa del condominio, e secondo l'interpretazione che degli stessi ci ha fornito la Suprema Corte di Cassazione, il regime giuridico che regge la disciplina dei balconi è quello di attribuire normalmente, e fatti salvi casi specifici, agli stessi la qualifica di beni oggetto di proprietà privata, nell'ambito dei quali, tuttavia, si possono individuare, caso per caso, beni e manufatti specifici la cui funzione prevalente non sia più quella di interesse privato, bensì quella più vasta di un interesse collettivo e generale del condominio nel suo insieme.

Ancora una volta l'elemento distintivo fra la proprietà privata e la proprietà comune è quello della **funzione specifica**: salvo che, nel caso particolare del balcone, risultando frequente la commistione fra le due funzioni (quella privata e quella comune) per la natura stessa del bene, al normale criterio della destinazione si aggiunge quello della prevalenza.
Aspetto questo **estremamente importante**, dal momento che, non essendo il più delle volte possibile attribuire ad un bene una funzione unica ed esclusiva a vantaggio di questo (il privato) o di quelli (tutti i condòmini), si deve necessariamente effettuare una valutazione quantitativa o qualitativa che consenta di attribuire appunto una ''prevalenza'' ad una delle due funzioni diverse, pur senza che si possa escludere del tutto l'altra. E sulla base di tale ''prevalenza'' si attribuisce natura privata o comune al bene.

Dall'applicazione di questo principio discendono due considerazioni estremamente importanti, che rendono spesso difficile una scelta assoluta ed universale: e cioè che taluni beni possono, in certi casi, presentare una prevalente funzione privata, mentre in altri casi è più evidente la prevalenza di quella pubblica, con differente attribuzione, quindi, di proprietà e/o di addebito dei costi di manutenzione e conservazione; ed ancora che la valutazione fatta dall'interprete del momento (singolo condomino, amministratore, assemblea, consulente legale o magistrato giudicante) può essere improntata ad una non trascurabile percentuale di valutazione soggettiva, che non sempre rende quindi universalmente condivisibile la scelta fatta.

Illustrate queste premesse di carattere generale, passiamo all'esame di tutta una serie di **problematiche concrete** che si sono spesso verificate **nella realtà quotidiana**.

Frontalini. Questa è la parte del balcone che ha dato luogo sino ad ora alle maggiori discussioni, dal momento che costituisce parte integrante della soletta, ed anzi ne rappresenta il fronte terminale esterno, i cui elementi di protezione e copertura sono normalmente posti in opera per preservarla da infiltrazioni e degradi atmosferici. Tuttavia il frontalino del balcone costituisce anche un elemento della facciata esterna dell'edificio, al quale spesso viene attribuito valore estetico e decorativo dell'aspetto architettonico.
Da qui un orientamento, attualmente dominante, almeno per quanto riguarda la giurisprudenza, a considerarli sempre più spesso elementi di prevalente funzione decorativa e quindi di interesse comune.

A questo proposito può leggersi la sentenza del Tribunale di Milano del 14.10.1991: ''*Gli interventi di manutenzione riguardanti la parte dei balconi prospettante verso l'esterno (ossia i frontali) gravano sull'intera collettività dei condomini, in quanto gli elementi orizzontali dei balconi ed in particolare i loro frontalini costituiscono parte integrante della facciata*''.
Concetto del resto già espresso in precedenti pronunzie, come ad esempio nella sentenza del 26.9.1988 dello stesso Tribunale: ''*Le spese di manutenzione riguardanti il frontalino dei balconi, che è un elemento della struttura esterna del balcone destinato a garantire l'integrità architettonica dell'edificio come componente della facciata, devono gravare su tutti i condomini*''.

Il principio è stato accolto anche dalla Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 7831 del 3.8.1990 ha affermato che: "*Con riguardo ai rivestimenti della fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la loro natura di beni comuni in quanto destinati all'uso comune [...], ovvero pertinenze ad ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva [...], va accertata in base al criterio della loro precipua e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio. (Nella specie la Corte ha confermato la decisione del merito in cui si era riconosciuta la natura di parti comuni ai suddetti manufatti, frontalini di marmo)*".

Personalmente, pur condividendo appieno la linea interpretativa formulata negli anni dalla Corte di Cassazione, e cioè che si debba far riferimento al criterio della prevalenza degli interessi, non ritengo di poter accettare *in toto* le più recenti interpretazioni estensive fatte in proposito dalle Magistrature di merito. In particolare mi sembra eccessiva la tesi che in ogni caso ai frontalini dei balconi debba attribuirsi un valore preminentemente estetico ed architettonico, come si sono concretamente e prevalentemente orientati i giudici del merito.
Si pensi al caso assai frequente in cui questi frontalini non costituiscano veri e propri fregi architettonici con richiami ad altri elementi estetici della facciata, ma siano, né più né meno, che il profilo esterno della soletta sporgente dei balconi con rivestimenti di semplice intonaco, o la cui funzione sia di puro riparo e protezione della soletta.
Un caso infatti è il frontalino di un balcone incassato che richiama e prosegue il marcapiano dell'edificio, magari con fregio decorativo di materiale identico a quello della muratura della facciata, e pregiato; ed altro caso il bordino di marmo di un qualsiasi balcone in aggetto. Come si fa in questi casi a considerare prevalente l'aspetto estetico rispetto a quello meramente protettivo?
E se proprio si vuol considerare, in linea di principio generale, come prevalente l'aspetto estetico della facciata, perché allora non considerare tale ogni elemento esterno del balcone, compresi i parapetti, le ringhiere, ecc.?

Così, infatti, si è espresso il Tribunale di Torino con la sentenza 22.10.1986: "*I balconi progettati e costruiti in modo simmetrico ed armonioso rispetto all'intera facciata costituiscono parte integrante della facciata della quale sono elemento decorativo, concorrendo a formare il decoro architettonico dello stabile. Conseguentemente la manutenzione dei relativi frontalini e cornicioni, ovvero dell'intonaco esterno delle balaustre deve essere posta a carico di tutti i condomini*".

Tesi, a mio parere, suggestiva, ma non condivisibile, così come del resto non risulta condivisa da molta giurisprudenza, che rimane ancorata al criterio della prevalenza, da valutare di caso in caso.

Ritengo quindi che sarebbe più corretto e conforme con l'indirizzo fornito della Suprema Corte, piuttosto che accettare in ogni caso e per principio il concetto del loro prevalente interesse comune, procedere di volta in volta ad una valutazione oggettiva per verificare se effettivamente i frontalini dei balconi, come ogni altra loro parte e struttura, abbiano o meno prevalente funzione estetica e di decoro architettonico per applicare, poi, il principio interpretativo in merito alla loro attribuzione.

Ringhiere e parapetti. Con lo stesso criterio interpretativo si dovrà affrontare il problema dell'attribuzione relativamente alle ringhiere ed ai parapetti dei balconi. Con la differenza, di non poco conto, a mio parere, che questi elementi rappresentano innanzitutto un fondamentale elemento protettivo del balcone stesso, senza il quale la sua accessibilità, e quindi la sua sfruttabilità, sarebbero precluse. Perciò, in linea di massima, essi sono stati prevalentemente attribuiti alla proprietà privata.

"*La proprietà esclusiva delle terrazze e dei balconi si estende a tutte le opere necessarie al godimento e all'utilizzazione, quali la pavimentazione, la parte interna ed i davanzali dei parapetti [...]*". Corte d'Appello Salerno, 16.3.1992.
"*Le spese per la riparazione delle colonnine e dei pilastrini che fanno parte integrante del parapetto dei balconi e della terrazza a livello deve gravare esclusivamente sul proprietario dei beni medesimi, in quanto il parapetto assolve alla funzione primaria di protezione dell'unità immobiliare del condomino ed è perciò soggetta all'autonomo diritto dominicale*". Corte d'Appello Napoli, 16.10.1990.

Tuttavia non si possono escludere e dimenticare alcune ipotesi particolari in cui ringhiere, colonnine e parapetti costituiscano realmente **fregi estetici di carattere generale** e siano veri e propri elementi decorativi della facciata.
Si pensi a quelle ringhiere di ferro battuto che richiamino altri elementi decorativi dello stesso stile posti in facciata; oppure alle colonnine di una balaustra di particolare foggia e configurazione; ed ancora a quei parapetti che rappresentino veri e propri prolungamenti di frontoni esterni del muro di facciata.

In tutti questi casi, l'elemento decorativo ed estetico assume senz'altro valore preminente, al punto da far perdere agli elementi stessi le loro più peculiari caratteristiche di beni oggetto di semplice e sola proprietà privata, per farli assurgere ad elementi di carattere ben più ampio e generale da meritare l'interesse dell'intero complesso condominiale.

"*Le parti dei balconi che contribuiscono a determinare l'aspetto estetico formale della facciata (cimose, basamenti, frontali e pilastrini) attengono per ciò stesso al decoro architettonico dell'edificio e quindi ad un bene comune a tutti i condomini*". Trib. Milano, 14.1.1991.
"*Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio [...] svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono come tali parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c.*". Cass., Sez. II, 15.1.1986 n. 176. Sentenza sostanzialmente ribadita in data 19.1.2000 con la massima n. 568.

Solette. A questi elementi del balcone, unitamente alla pavimentazione che le ricopre, non sembra che possa, invece, attribuirsi un interesse diverso e maggiore da quello di consentire un accesso esterno agli utenti dell'appartamento sul quale prospettano. Per questo motivo il loro carattere privato appare assolutamente prevalente.

Ed in questo senso si è espressa larga parte della giurisprudenza della stessa Corte di Cassazione:
"*In un edificio condominiale [...] l'aggetto costituito da un balcone (o terrazzo) appartiene esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, il quale, pertanto, è esclusivo responsabile del danno cagionato a terzi [...]*". Sentenza n. 5541 del 10.9.1986.
"*In un edificio condominiale [...] l'aggetto costituito da un balcone o terrazzo appartiene esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente*". Sentenza n. 4861 del 30.7.1981.

Tuttavia anche qui non è difficile ravvisare in taluni casi l'esistenza di concorrenti interessi di altri condòmini; in particolare del proprietario del balcone, della terrazza o del giardino sottostante che si trova a trarre vantaggio dalla copertura del manufatto sovrastante.
Si è perciò sviluppata una giurisprudenza tendente a considerare il balcone come un prolungamento della soletta divisoria del piano che offre utilità e servigi ad entrambe le proprietà, sovrastante e sottostante.

"*La presunzione assoluta di comunione,* ex *art. 1125 c.c., del solaio divisorio di due piani di edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi si estende anche alla piattaforma o soletta dei balconi, la quale, avendo gli stessi caratteri, per struttura e funzione, del solaio, di cui costituisce prolungamento, è attratta nel regime giuridico dello stesso. Consegue che per tale piattaforma o soletta si*

*configura un compossesso degli indicati proprietari, che si attua con l'uso esclusivo delle rispettive facce della stessa, esercitato da quello del piano superiore anche e soprattutto in termini di calpestio, ed estrinsecandosi, per quello del piano inferiore, oltre che nella fruizione del "*commodum*" proveniente dalla copertura, nell'acquisizione di ogni ulteriore attingibile utilità cui non ostano ragioni di statica o di estetica, e comporta a loro rispettivo carico la manutenzione e la ricostruzione*". Cass., n. 283 del 16.1.1987.

È conforme la sentenza n. 4821 del 14.7.1983, nella quale è stato ritenuto ammissibile, per l'applicazione di detto principio, ancorare alla soletta del terrazzo sovrastante le strutture di chiusura necessarie per la realizzazione di una veranda, per installarvi apparecchi di illuminazione e per farvi vegetare piante rampicanti.
In questo caso la soletta potrà rivestire un interesse comune, mentre resterà di pertinenza del condomino sovrastante la conservazione e manutenzione della pavimentazione; e di quello sottostante la manutenzione e conservazione del plafone. Tesi che mi pare più che condivisibile.
Tuttavia, in merito a quest'ultimo, se i danni subiti trovino origine da difetti manutentivi della parte spettante al proprietario sovrastante (ad esempio, lesioni alla pavimentazione o difetti manutentivi di parti attinenti il calpestio), a lui resterà la responsabilità in quanto avrebbe dovuto accudirvi.

Sottobalconi. Si sono definiti come tali le parti sottostanti dei balconi quando gli stessi fungono anche da riparo e copertura di un'area privata sottostante (balcone, terrazza o quant'altro possa essere).
Si tratta quindi di plafoni che possono essere utilizzati dal condomino del piano di sotto per fissarvi dei supporti di tendaggi o verande, per posizionarvi lampade a plafoniera o per fissarvi agganci di genere vario; oltre che rivestire un indubbio carattere estetico per l'unità sottostante.

In tale situazione sembra di poter affermare, perciò, che questo manufatto, costituito dal plafone con il relativo intonaco, debba essere considerato come bene di preminente interesse privato del condomino del piano sottostante, al quale quindi apparterrà, in virtù del già richiamato **art. 1125 c.c.**
Ed a lui, di conseguenza spetterà ogni intervento manutentivo e di ripristino, salvo quanto già detto al punto precedente per eventuali danneggiamenti attribuibili a difetti manutentivi od inconvenienti in genere del balcone sovrastante (infiltrazioni dal pavimento, gocciolamenti per perdite delle gronde, ecc.), che resteranno di competenza e responsabilità del relativo proprietario.

Quindi, il condomino sottostante dovrà curare la tinteggiatura periodica del plafone e provvedere al suo rifacimento quando questo sia da attribuire a vetustà o normale logorio; per contro, ad esempio, competerà al condomino sovrastante il ripristino del plafone, compresa la sua tinteggiatura, quando ciò si sia reso necessario per la fessurazione delle piastrelle o dei cordoli, che, lasciando infiltrare acqua, ne abbiano provocato il disfacimento.

In merito si confronti la sentenza n. 3399 del 23.5.1981 della Corte di Cassazione: "*Accertato che la fatiscenza del soffitto di un balcone è dovuta a difetto di manutenzione dello sgocciolatoio destinato allo smaltimento delle acque provenienti dal piano di calpestio del balcone sovrastante, il proprietario di questo è tenuto al risarcimento*".

SHOPWKI.it
LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO