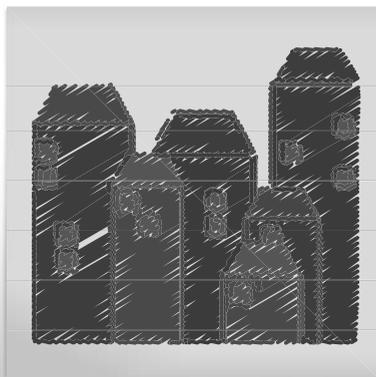


Francesco Schena

IL NUOVO CONDOMINIO

**MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI
INTRODOTTE DALLA LEGGE 11 DICEMBRE 2012, N. 220**



SOFTWARE INCLUSO

FORMULARIO PER LA GESTIONE DELLE PRATICHE CONDOMINIALI

Glossario (principali termini tecnico-normativi), **F.A.Q.** (domande e risposte sui principali argomenti),
Test iniziale (verifica della formazione di base), **Test finale** (verifica dei concetti analizzati)




GRAFILL

Francesco Schena

IL NUOVO CONDOMINIO

ISBN 13 978-88-8207-517-0

EAN 9 788882 075170

Manuali, 139

Prima edizione, maggio 2013

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

Finito di stampare nel mese di maggio 2013

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

SOMMARIO

PREMESSA.

DOPO 70 ANNI CAMBIANO LE REGOLE IN CONDOMINIO	p.	7
1. INTRODUZIONE	"	9
1.1. Nozione di condominio	"	9
1.2. Caratteri e natura	"	9
1.3. Costituzione del condominio	"	11
1.4. Condominio minimo	"	11
1.5. Condominio parziale	"	13
1.6. Il supercondominio o condominio complesso	"	13
1.7. Il condominio di gestione	"	13
1.8. L'abc della riforma	"	14
2. PARTI COMUNI	"	17
2.1. Le parti comuni dell'edificio nel nuovo art. 1117 c.c.	"	17
3. AMBITO DI APPLICABILITÀ	"	20
3.1. Il nuovo art. 1117- <i>bis</i> c.c.	"	20
4. MODIFICAZIONI E TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO	"	21
4.1. Il nuovo art. 1117- <i>ter</i> c.c.	"	21
4.2. Il nuovo art. 1117- <i>quater</i> c.c.	"	22
5. DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI	"	23
5.1. Diritti e doveri dei partecipanti	"	23
5.2. Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento	"	23
6. INDIVISIBILITÀ DELLE PARTI COMUNI	"	25
6.1. Indivisibilità delle parti comuni	"	25
6.2. Cosa cambia	"	25
7. INNOVAZIONI	"	26
7.1. Le innovazioni ordinarie	"	26
7.2. Le nuove innovazioni agevolate	"	26
7.3. Le innovazioni gravose e voluttuarie	"	27
8. OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE	"	29
8.1. Opere sulle parti esclusive	"	29
8.2. Cosa cambia	"	29

9. IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	p. 31
9.1. Il nuovo art. 1122-<i>bis</i> c.c.	" 31
10. IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA SULLE PARTI COMUNI	" 33
10.1. Il nuovo art. 1122-<i>ter</i> c.c.	" 33
11. RIPARTIZIONE DELLE SPESE	" 34
11.1. La ripartizione delle spese	" 34
11.2. La giurisprudenza più recente	" 34
11.3. La prescrizione dei pagamenti	" 35
12. MANUTENZIONE E SOSTITUZIONE DELLE SCALE E DEGLI ASCENSORI	" 36
12.1. La ripartizione delle spese	" 36
12.1.1. Esempio di ripartizione di spese di manutenzione straordinaria di scale o ascensori che adducono ad appartamenti.	" 36
12.2. Cosa cambia	" 37
13. MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI, DELLE VOLTE E DEI SOLAI	" 39
13.1. La ripartizione delle spese	" 39
13.2. I balconi	" 39
13.3. I solai dei cortili	" 39
14. LASTRICI SOLARI DI USO ESCLUSIVO	" 41
14.1. La ripartizione delle spese	" 41
14.2. Uso esclusivo e diritto di superficie	" 41
14.3. Responsabilità di tutto il condominio	" 41
15. COSTRUZIONE SOPRA L'ULTIMO PIANO DELL'EDIFICIO	" 43
15.1. Sopraelevazione	" 43
15.2. L'indennità	" 43
15.3. Sopraelevazione e superficario	" 44
16. PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO	" 45
16.1. Perimento dell'edificio	" 45
16.2. Perimento e comunione	" 45
17. NOMINA, REVOCA ED OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE	" 46
17.1. Il nuovo art. 1129 c.c.	" 46
17.2. Natura giuridica dell'incarico	" 48
17.3. La revoca da parte dell'autorità giudiziaria	" 49
17.4. I requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore	" 50
18. ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE	" 52
18.1. Il nuovo art. 1130 c.c.	" 52
18.2. I nuovi adempimenti	" 54

19. RENDICONTO CONDOMINIALE	p.	57
19.1. Il nuovo art. 1130- <i>bis</i> c.c.	"	57
19.2. Il bilancio preventivo	"	58
20. RAPPRESENTANZA LEGALE DELL'AMMINISTRATORE	"	60
20.1. La rappresentanza legale	"	60
20.2. La legittimazione attiva	"	60
20.3. Legittimazione passiva	"	61
21. DISSENSO DEI CONDÒMINI RISPETTO ALLE LITI	"	63
21.1. Nozione di condòmino	"	63
21.2. Fattispecie particolari	"	63
21.3. Dissenso rispetto alle liti giudiziarie	"	65
21.4. Ambito di esistenza del diritto	"	66
21.5. Modalità di manifestazione del dissenso	"	66
21.6. Termine di manifestazione	"	67
21.7. Invalidità del dissenso manifestato nella fase della discussione	"	68
21.8. Conseguenze	"	68
21.9. Il conflitto di interessi	"	69
22. PROVVEDIMENTI PRESI DALL'AMMINISTRATORE	"	70
22.1. I provvedimenti presi dall'amministratore	"	70
23. GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE	"	71
23.1. La gestione di iniziativa individuale	"	71
23.2. I termini dell'urgenza	"	71
24. ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDÒMINI	"	73
24.1. Le attribuzioni dell'assemblea	"	73
24.2. Il compenso dell'amministratore	"	73
24.3. Casi particolari	"	74
24.4. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni	"	74
24.5. I casi della legge speciale	"	75
24.6. Le novità in materia di convocazione	"	82
24.7. Il termine dei cinque giorni e il legittimo destinatario	"	84
24.8. La partecipazione all'assemblea: il nuovo art. 67 disp. att. c.c.	"	85
24.9. La rappresentanza in assemblea	"	86
24.10. Il sito internet del condominio	"	87
25. IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA	"	88
25.1. L'impugnazione delle deliberazioni	"	88
25.2. Le deliberazioni nulle e quelle annullabili	"	88
25.3. Alcuni casi di deliberazioni annullabili	"	89
25.4. Alcuni casi di deliberazioni nulle	"	89
26. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	"	91
26.1. Il nuovo art. 1138 c.c.	"	91
26.2. Il regolamento assembleare e quello contrattuale	"	92

26.3. Impugnazione del regolamento	p. 92
26.4. Le nuove sanzioni per violazioni del regolamento	" 92
27. SCIoglimento DEL CONDOMINIO	" 94
27.1. Lo scioglimento del condominio	" 94
28. LA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI	" 95
28.1. Le nuove disposizioni di attuazione	" 95
28.2. La solidarietà nelle spese tra venditore e acquirente	" 96
28.3. La vendita forzata dell'immobile	" 96
29. LE TABELLE MILLESIMALI	" 99
29.1. Caratteri generali	" 99
29.2. La formazione	" 101
29.3. Le novità della riforma	" 101
30. LA MEDIAZIONE IN CONDOMINIO	" 102
30.1. Norme precise per il condominio	" 102
31. LE ALTRE NOVITÀ DELLA RIFORMA	" 103
31.1. Il nuovo art. 155-bis disp. att. c.c.	" 103
31.2. Il nuovo art. 2659 c.c.	" 103
31.3. Il nuovo art. 23 cod. proc. civ.	" 103
ALLEGATO I. IL NUOVO CODICE DEL CONDOMINIO COMPARATO	" 104
ALLEGATO II. IL NUOVO FORMULARIO	" 133
Distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, nuovo art. 1118 c.c.	" 135
Istanza generica di accesso agli atti del condominio, nuovo art. 1130-bis c.c.	" 136
Istanza di accesso all'estratto conto del c/c condominiale, nuovo art. 1129 c.c.	" 137
Cessazione dell'incarico di amministratore per perdita di requisiti.	" 138
Autoconvocazione ex art. 71-bis disp. att. c.c.	" 138
Richiesta di convocazione per innovazioni ai sensi del 3° comma, art. 1120 c.c.	" 139
Richiesta di convocazione per revoca amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c.	" 140
Modello di Conto Economico E.F. 2012	" 141
Modello di Riepilogo Entrate Uscite al 31.12.2012	" 141
Modello di Stato Patrimoniale al 31.12.2012	" 141
Modello di Situazione Risorse e Fondi	" 141
ALLEGATO III. GLOSSARIO	" 142
ALLEGATO IV. TEST DI VERIFICA	
SULLE NOVITÀ DELLA LEGGE N. 220/2012.....	" 147
INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE ALLEGATO.....	" 155
Introduzione.....	" 155
Requisiti minimi hardware e software.....	" 155
Download del software e richiesta della password di attivazione.....	" 155
Installazione e attivazione del software.....	" 156

PREMESSA

DOPO 70 ANNI CAMBIANO LE REGOLE IN CONDOMINIO

Questo manuale guida il lettore alla corretta interpretazione ed applicazione della legge di “modifica alla disciplina dell’istituto del condominio negli edifici” dell’11 dicembre 2012, n. 220, pubblicata in G.U. n. 293 del 17/12/2012, in vigore dal 18 giugno 2013.

I commenti alle novelle tengono conto anche delle relazioni di presentazione del progetto di legge e degli studi di Camera e Senato confluiti nei dossier ufficiali di ausilio alle Commissioni Giustizia che a loro volta fanno continuo richiamo alla giurisprudenza di legittimità intervenuta sino ad oggi rispetto al testo precedente.

Trattandosi di nuovo impianto normativo privo di relativa giurisprudenza di legittimità, l’interprete odierno non può, quindi, che affidarsi nei documenti sopra indicati allo scopo di giungere alla più completa e puntuale comprensione possibile delle volontà dello stesso legislatore.

La legge non si fa promotrice di uno stravolgimento normativo immotivato, ma si pone da una parte l’obiettivo della riduzione del contenzioso in materia mutuando proprio quei principi giurisprudenziali più consolidati, allo scopo di farne diritto scritto e, dall’altra, quello di modernizzare e quindi svecchiare il precedente impianto in ragione dell’evoluzione sociale, tecnologica e culturale del Paese, intervenuta negli ultimi 70 anni.

Le novità introdotte, numerose e per molti aspetti di non semplice applicazione, sono destinate a cambiare la vita di condominio degli italiani e costringeranno gli amministratori ad adottare nuovi modus operandi all’insegna di una maggiore trasparenza professionale a tutela degli interessi del condòmino-consumatore.

Questo manuale, comunque, non si presenta esclusivamente concentrato sulla novità normativa, ma si compone di parti introduttive e successive che aiutano il lettore a giungere ad una più ampia e completa comprensione della riforma. Il taglio del manuale è volutamente pratico, con l’obiettivo di fungere da strumento operativo e chiaro per gli addetti ai lavori.

INTRODUZIONE

▼ 1.1. Nozione di condominio

Il nostro ordinamento non riserva una precisa definizione all'istituto del condominio. L'art. 1117 del c.c. che introduce all'istituto, definisce, direttamente, quali sono le parti comuni in un edificio in condominio, mancando, però, in una definizione, nel senso stretto e tecnico del termine, che individui l'istituto in quanto tale.

È, quindi, attraverso un meccanismo di "connotazione" che si giunge ad individuare ed a definire un condominio. In tal senso si è espressa più volte la giurisprudenza che, unanimemente, ne ha fissata una definizione.

Il condominio costituisce una particolare forma di proprietà orizzontale che si manifesta nella coesistenza, in un medesimo edificio, di più diritti di proprietà esclusiva (sulle singole unità immobiliari), accanto ad una comproprietà (comunione forzosa) su parti comuni dello stesso edificio, che servono in maniera strutturale all'intero edificio.

È importante, dunque, comprendere da subito come la situazione di condominalità ricorra a seguito di due elementi: quello soggettivo, dato dalla pluralità di proprietari esclusivi e da quello oggettivo, dato dall'esistenza di beni comuni che servono a quelli esclusivi in maniera strutturale o funzionale.

Il condominio rappresenta, quindi, un fenomeno complesso nel quale contitolarità e proprietà esclusiva sono funzionalizzate alla coabitazione in uno stesso edificio di più persone, le quali, sotto questo aspetto, configurano una comunità in funzione abitativa.

La stretta correlazione tra parti esclusive e parti comuni è data dal fatto che le seconde "servono" all'uso delle prime. Si pensi, ad esempio, come sarebbe impossibile raggiungere un'abitazione situata al 3° piano di un edificio se non vi fossero le scale d'accesso.

▼ 1.2. Caratteri e natura

Anche nell'individuazione dei caratteri del condominio, è intervenuta, a più riprese, la giurisprudenza. Il condominio viene definito un ente di gestione, privo di una propria personalità giuridica, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condòmino.

Pur mancando di una personalità giuridica, il condominio dispone, tuttavia, di una propria titolarità fiscale. Infatti, nonostante sia un semplice ente di gestione, il condominio assume una propria "identità fiscale" attraverso l'attribuzione del codice fiscale prima ed attraverso l'assunzione della qualità di sostituto di imposta dopo.

È evidente come ci si trovi di fronte ad un caso di proprietà la cui atipicità nasce non tanto dall'istituto previsto dal c.c., quanto dagli oneri ad esso imposto dalla normativa speciale di più recente emanazione che, spesso, si scontra con l'assenza della personalità giuridica. Proprio la questione del conferimento della "personalità giuridica" al condominio è fortemente dibattuta da molti anni, e lo è

stata anche nelle Commissione Giustizia di Camera e Senato in occasione della riforma del condominio approvata senza, comunque, giungere ad alcuna modificazione in tal senso. Prima di tentare un'analisi sostenibile dell'argomento, è necessario formulare delle precisazioni sul significato di alcuni principi di diritto.

In diritto, per capacità giuridica s'intende l'idoneità o comunque l'attitudine di un soggetto ad essere titolare di diritti e doveri o, più in generale, di situazioni giuridiche soggettive. Un minore ha capacità giuridica e, ad esempio, può legittimamente ereditare una proprietà immobiliare.

Per capacità di agire, invece, s'intende l'idoneità del soggetto ad esercitare i propri diritti e ad assumere gli obblighi di cui è titolare. L'erede minorenni, se pur giuridicamente capace, non può personalmente vendere o comunque disporre dell'immobile ricevuto in eredità poiché privo della capacità di agire in quanto non ancora maggiorenne.

Per personalità giuridica deve intendersi il diritto all'esercizio della capacità giuridica. L'interpretazione più attuale della "personalità giuridica" tende, però, a far conseguire all'ente una sua autonomia patrimoniale perfetta, in modo da consentire allo stesso ente/associazione di rispondere delle proprie obbligazioni con un proprio ed autonomo patrimonio distinto da quello dei suoi partecipanti.

La persona giuridica è il soggetto a cui la legge riconosce la capacità giuridica. Il minore è una persona giuridica.

E il condominio? In condominio la questione della "personalità giuridica" è più complessa e certamente "atipica". Alla luce delle preliminari considerazioni di cui sopra, possiamo tentare un'analisi approfondita della questione attraverso un percorso "realistico" di diversi casi particolari.

Pensiamo all'ipotesi della tutela dell'aspetto architettonico prevista dal codice. Se il condòmino Rossi altera i prospetti dell'edificio attraverso la chiusura a veranda del suo balcone, l'amministratore, nell'ambito della propria autonomia legata alla rappresentanza legale del condominio e agli atti conservativi (artt. 1130 e 1131 c.c.) che deve porre in essere a tutela degli interessi del condominio, ha il potere e dovere di intimare a Rossi il ripristino dello stato dei luoghi, fino a ricorrere all'autorità giudiziaria, senza alcuna preventiva autorizzazione assembleare al riguardo e senza la possibilità che il singolo condòmino possa dissentire rispetto alla lite promossa (art. 1132 c.c.). È quindi evidente che l'ordinamento conferisce al condominio, di fatto e con certezza, la capacità giuridica che, nel caso sopra indicato, ha riguardato la tutela di un proprio interesse, indipendente dalla volontà dei singoli partecipanti.

Guardiamo, ora, all'ipotesi del condòmino Rossi che questa volta vede danneggiare la sua unità immobiliare a causa di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare comune. Rossi, in assenza di provvedimenti dell'assemblea e/o in assenza di un amministratore, promuove un'azione legale contro il condominio (e non certamente contro i singoli partecipanti) chiedendo, quindi, al Giudice adito che il condominio, sebbene ente sprovvisto di personalità giuridica, adempia i suoi obblighi di manutenzione del lastrico solare, quale causa delle lamentate infiltrazioni. In assenza di un amministratore regolarmente in carica, il condòmino Rossi, ai sensi dell'art. 65 delle disp. att. c.c. può chiedere la nomina di un curatore speciale ex art. 80 del c. p. c. Quindi, in questo caso pratico e reale, Rossi non cita in litisconsorzio tutti suoi colleghi, ma il condominio quale ente autonomo chiamato a rispondere di una propria precisa obbligazione.

Questi due soli esempi – se ne potrebbero fare molti altri – sono sufficienti a farci comprendere come il condominio sia munito di capacità giuridica, perché titolare di diritti e di obbligazioni, e di capacità di agire poiché in grado di citare in giudizio e di essere citato in giudizio. Ma non solo.

Il condominio – e non i singoli partecipanti – può certamente cedere in locazione a terzi l'utilizzo dell'alloggio del portiere rimasto vuoto a seguito della soppressione del servizio. In questi casi il contratto sarà stipulato dall'amministratore, quale rappresentante legale, dietro una delibera

a maggioranza, non necessitando al riguardo alcuna convenzione poiché trattasi di diritti relativi e non reali. Se il conduttore non rispetta le obbligazioni assunte in contratto o semplicemente non paga i canoni di locazione, è il condominio a compiere gli atti più opportuni al recupero del credito e non i singoli partecipanti. Quindi, ancora una volta, l'autonomia dell'ente condominio nell'esercitare i propri diritti è dimostrata e se per personalità giuridica deve intendersi il diritto ad esercitare i propri diritti derivanti dalla propria capacità giuridica, potremmo tranquillamente sostenere che il condominio è certamente munito di personalità giuridica. Ma non è proprio così.

Infatti, sarebbe più opportuno discorrere di personalità giuridica imperfetta o atipica. L'esempio precedente ci aiuterà a sostenere questa tesi.

Sempre pensando all'alloggio del portiere rimasto vuoto, poniamoci un'altra domanda: può il condominio vendere l'alloggio? Certamente sì, ma diversamente dalla locazione, per poter alienare l'alloggio è necessario che tutti i partecipanti al condominio, nessuno escluso (e non più una mera delibera a maggioranza) firmino davanti ad un notaio un contratto di compravendita, non potendo l'amministratore, in questo caso, disporre alcunché. E questo poiché trattasi di trasferimento di diritti reali e non perché si potrebbe pensare alla necessità dell'unanimità. Dov'è finita allora la personalità giuridica del condominio? Il punto della questione è sostanzialmente questo. In caso di alienazione di un bene comune, poiché quest'ultimo appartiene in quota ai singoli partecipanti, emerge in tutta evidenza come la personalità giuridica del condominio non esista proprio perché l'ente è sprovvisto di una propria autonomia squisitamente patrimoniale. Infatti, le imposte ai fini del reddito che maturano sulle rendite immobiliari delle parti comuni, sono pagate dai singoli partecipanti pro quota e non dal condominio quale ente, così come sempre i singoli denunceranno nelle loro personali dichiarazioni dei redditi i proventi derivanti dalle locazioni di parti comuni.

Ma guardiamo ora al caso del fornitore creditore. L'impresa ALFA COSTRUZIONI vanta un credito verso il condominio a seguito di lavori eseguiti sulle facciate comuni e non totalmente pagati. Il creditore ricorre all'A.G. per decreto ingiuntivo contro il condominio e non contro i singoli. Se il condominio dispone della proprietà dell'alloggio del portiere, il creditore può aggredire il bene condominiale? Certamente sì. E se l'alloggio è concesso in locazione a terzi, il creditore del condominio può chiedere il pignoramento presso terzi riguardo ai canoni di locazione? Certamente sì? Quindi, la personalità giuridica del condominio sembra essere tornata.

In conclusione, dunque, possiamo sostenere che, nell'ambito di alcuni precisi confini, il condominio dispone certamente di propria capacità giuridica e capacità di agire, ma di fatto resta privo di una definitiva personalità giuridica perfetta esclusivamente per mancanza di un proprio ed autonomo patrimonio con il quale rispondere delle proprie obbligazioni.

▼ 1.3. Costituzione del condominio

Il condominio è una situazione di diritto che si realizza attraverso il manifestarsi di precise condizioni, senza alcuna necessità di atti di tipo costitutivo.

Un edificio non è un condominio in quanto tale, ma può nascere in una situazione di proprietà privata, può acquisire poi uno stato condominiale in seguito e può anche perderlo. L'edificio è un manufatto, il condominio è una situazione di diritto, anche mutabile nel tempo.

Il condominio è la conseguenza di uno status quo che si determina ex lege a seguito del porre in essere di altri ed autonomi atti o negozi giuridici. Pensiamo a un edificio costruito dal costruttore che ne è originariamente unico proprietario e proviamo ad analizzare quali sono le possibili evoluzioni.

Primo caso. Il costruttore originario vende a un proprio zio un piano intero dell'edificio o una porzione di piano, ad esempio un appartamento. In questo caso è l'atto di vendita del piano o della

porzione di piano che genera automaticamente la coesistenza di una pluralità di diritti esclusivi accanto alla comproprietà sulle parti comuni. Il costruttore, infatti, vendendo la parte esclusiva, trasferisce all'acquirente anche dei diritti e dei doveri sulle parti comuni del medesimo edificio. Pertanto, l'edificio "cade" in una situazione di condominio.

Secondo caso. Il costruttore decide di tenere per sé tutto l'intero edificio, scegliendo di locare le singole unità immobiliari. In questo caso lo stato di condominio non si determina e, quindi, quell'edificio resta in una situazione di diritto corrispondente alla semplice proprietà privata, piena ed esclusiva.

Terzo caso. Proviamo adesso a ipotizzare che lo stesso zio lasci in eredità al suo unico nipote – il costruttore – proprio l'appartamento da lui acquistato. Alla morte dello zio, il costruttore, per successione, tornerà a essere nuovamente proprietario dell'intero edificio. In questo caso la situazione di condominalità si estingue per mancanza dell'elemento soggettivo.

Attraverso questi esempi abbiamo potuto rilevare come i vari acquirenti e venditori ecc., di volta in volta, non abbiano concluso alcun atto costitutivo del condominio ma si siano limitati a porre in essere diversi ed autonomi atti e negozi giuridici (compravendita, testamento...).

Pertanto, la qualità di condominio di un edificio ha come indefettibile presupposto la proprietà di un piano o di una porzione di piano in cui l'edificio risulti diviso. Inoltre, a tal fine, non rileva tanto l'esistenza di un atto pubblico di trasferimento della proprietà frazionata di una parte dell'edificio condominiale – questione che può riguardare, se mai, il problema dell'opponibilità della qualità di condomino nei confronti di terzi – quanto l'esistenza di un negozio effettivamente traslativo di tale diritto, anche se concluso per mezzo di semplice scrittura privata.

Per l'esistenza del condominio, è sufficiente l'avvenuta costruzione di un edificio del quale siano proprietari più persone, ancorché non sia ancora intervenuto il rilascio del certificato di abitabilità dei singoli appartamenti o di agibilità dell'intero edificio, rilevando questi ultimi ai soli fini della abitabilità dello stesso edificio e non anche allo stato di diritto di proprietà.

La nomina dell'amministratore, l'approvazione del regolamento e la determinazione delle quote millesimali, restano semplici strumenti di gestione degli interessi comuni senza mai assurgere a caratteri costitutivi.

Un eventuale atto costitutivo deliberato da parte della prima assemblea dei condòmini avrebbe un semplice valore dichiarativo dell'esistenza del condominio, ma mai costitutivo, atteso che la nascita di un condominio si verifica pleno iure con la costruzione sul suolo comune e con il frazionamento della proprietà.

▼ 1.4. Condominio minimo

Per condominio minimo s'intende una particolare situazione data dall'esistenza di due soli proprietari esclusivi nell'ambito del medesimo edificio.

Questa particolare condizione determina diversi problemi di gestione dovuti alla non praticabilità di alcune norme condominiali, in special modo in fatto di maggioranze.

Infatti, in tema di condominio, le delibere sono assunte, salvo eccezioni, per doppia maggioranza: per intervenuti o partecipanti e per valore. È evidente che questo criterio risulti impraticabile nel caso di condominio minimo necessitando sempre l'unanimità in assemblea quando a presentarsi siano entrambi i condòmini.

Tuttavia, questo "impedimento" non è tale da bloccare il manifestarsi di una reale situazione di condominio in relazione a tutti gli altri aspetti.

Infatti il limite delle deliberazioni può validamente essere superato con l'unanimità o semplicemente ricorrendo alle norme sulla comunione o, in ultima analisi, all'autorità giudiziaria.

▼ 1.5. Condominio parziale

Un'ulteriore particolare forma di condominio è il c.d. condominio parziale che nasce e si definisce strettamente e squisitamente in relazione ad una precisa situazione di godimento comune limitata ad un solo gruppo di partecipanti al condominio e non anche all'intero edificio stesso.

Si pensi a una scala destinata a servire solo un gruppo di condòmini: in questo caso abbiamo il condominio parziale soltanto in relazione a questa situazione. Pertanto, sarà solo quel gruppo di condòmini che ne è servito a sostenerne le spese e a deliberare a riguardo.

Il condominio parziale è il prodotto dell'interpretazione estensiva del concetto di servizio comune separato che trova una sua utilità vera e propria sotto l'aspetto meramente gestionale e non propriamente di diritto.

Sostanzialmente, poiché a mente dell'art. 1123 c.c. qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità, è consentito procedere anche alla convocazione di solo quello specifico gruppo di condòmini interessati, deliberando con quorum costitutivi e deliberativi ragguagliati al valore di quella parte comune ed ai suoi partecipanti.

▼ 1.6. Il supercondominio o condominio complesso

Bisogna, inoltre, ricordare il c.d. supercondominio. Con questa espressione – talvolta sostituita da quelle di condominio complesso o condominio orizzontale – viene indicata la situazione che si verifica nel caso di un complesso edilizio distinto in diversi corpi di fabbrica i quali, pur essendo autonomi, sono dotati di beni strumentali e/o funzionali destinati al servizio comune dell'intero complesso. Pensiamo al muro di cinta, all'impianto di illuminazione, ai viali, alle aree verdi e al cancello principale d'accesso, ecc..

La giurisprudenza più consolidata ha applicato a questa particolare forma di proprietà l'intero istituto del condominio e, con disposizioni diverse, quello della comunione, con un particolare supporto dato dalle disposizioni di attuazione del c.c. che prevedendo lo scioglimento di un condominio nel caso in cui sia possibile dividere un gruppo di edifici in singoli edifici autonomi a se stanti, intrinsecamente ha previsto l'esistenza del supercondominio o condominio complesso.

Tuttavia, buona parte della dottrina non ha mai riconosciuto il supercondominio quale situazione di condominalità, ma come una semplice situazione di comunione fra i diversi edifici rispetto alle parti comuni.

Questa interpretazione deve ritenersi ampiamente e chiaramente superata dal nuovo art. 1117-*bis* del c.c. che prevede espressamente che, l'ambito applicativo della disciplina sul condominio, sia esteso a 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.

▼ 1.7. Il condominio di gestione

Una particolare forma di gestione condominiale va individuata in materia di edilizia residenziale pubblica. In passato, molto spesso, gli assegnatari di alloggi pubblici – quelli gestiti o di proprietà di istituti/enti come I.A.C.P. – A.T.E.R. – INA Casa ecc.. –, già in sede di assegnazione, venivano autorizzati (si noti la facoltà) dall'ente proprietario a provvedere alla ordinaria amministrazione degli immobili, oppure, accadeva che fosse la stessa legge regionale a prevedere la c.d. autogestione tra gli assegnatari.

Tale autorizzazione da parte dell'ente o previsione di legge, conferiva agli assegnatari la qualità di condominio di gestione e, come tale, autorizzati a deliberare le spese per l'uso dei servizi comuni

ed a riscuotere le quote dei singoli assegnatari in analogia a quanto accade per i condomini ordinari. Gli assegnatari, ancorché con patto di futura vendita, esercitano certo un diritto di abitazione che, nel caso di specie, non deve ritenersi analogo all'uso di abitazione quale diritto reale, ma più correttamente, equiparato a quello del conduttore.

Il condominio di gestione non può disporre né deliberare in merito ad innovazioni o lavori di manutenzione straordinaria, né in merito ad alienazioni o costituzione di diritti reali, le quali restano prerogativa dell'ente proprietario che ne sostiene anche le relative spese.

Ultima particolarità dell'edilizia residenziale pubblica è quella che individua il tempo in cui lo stato di condominio di gestione possa mutarsi in condominio ordinario o addirittura in un sistema misto.

Infatti, gli alloggi vengono assegnati in previsione di una futura possibilità di riscatto della piena proprietà. Nel momento in cui anche uno solo degli assegnatari diventa pieno proprietario dell'alloggio, si determina, ipso iure, una situazione di diritto di condominio ordinario tra l'ente originario e gli assegnatari che hanno riscattato il loro alloggio, divenendo proprietari a tutti gli effetti.

Pertanto, in questa particolarissima situazione, avremo un condominio misto che vede da una parte un condominio ordinario (Ente e nuovo proprietario) che legittimamente potrà deliberare su innovazioni, straordinaria amministrazione ecc., dall'altra un condominio di gestione che continuerà ad occuparsi della amministrazione ordinaria.

Laddove, invece, tutti gli assegnatari del medesimo edificio riscattano il loro alloggio, la situazione precedente muta ex se in una situazione di condominio ordinario a tutti gli effetti.

Comunque, il nuovo art. 1129 del c.c., all'ultimo comma, testualmente recita: *“Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.”*

Questo significa che sarà necessario munirsi di un regolare amministratore di condominio ogni qual volta gli assegnatari siano almeno 9, così come dovranno seguirsi tutte le previsioni circa la sua nomina, revoca e attribuzioni.

▼ 1.8. L'abc della riforma

Introduciamo da subito il lettore alle novità previste dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, attraverso un rapido e sintetico percorso, rimandando ai relativi approfondimenti nei capitoli successivi.

Accesso agli atti. Viene sancito il diritto dei singoli condòmini di accedere ai documenti del condominio e ottenerne copia, in aderenza all'orientamento giurisprudenziale più consolidato.

Amministratore. La nomina è obbligatoria quando i condòmini sono più di otto. Previsto il possesso di polizza di R.C. professionale su richiesta dell'assemblea. Il passaggio di consegne deve avvenire senza ulteriore compenso. Introdotto il rinnovo tacito dell'incarico annuale, salvo delibera di revoca. È necessaria la specifica analitica delle competenze all'atto della nomina o rinnovo, pena la nullità dell'incarico. Nomina di amministratore anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica. Obbligo per l'amministratore di adempiere agli obblighi fiscali del condominio. Redazione del rendiconto entro 180 giorni. Possesso di requisiti morali pena la decadenza: assenza di precedenti reati contro il patrimonio, non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione e non deve risultare protestato. Possesso di requisiti professionali: diploma di scuola media di secondo grado e corso di formazione e aggiornamento professionale per gli amministratori professionisti.

Animali. I regolamenti di condominio non possono vietare la detenzione degli animali domestici. I regolamenti di condominio di natura contrattuale potranno continuare a prevedere tali divieti nell'ambito dell'autonomia negoziale delle parti.

Antenne. Viene riconosciuto il diritto del singolo condòmino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali.

Avviso di convocazione. Invio tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano. Annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Consiglio di condominio. Possibilità di nomina del consiglio di condominio di 3 membri (se edificio con più di 11 unità immobiliari), con funzioni di consultazione e controllo.

Contabilità. Introdotto l'obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria sintetica. Conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore.

Conto Corrente Condominiale. Tutti i flussi finanziari del condominio (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c intestato al condominio, salvo i casi in cui l'amministratore non sia stato nominato.

Delega. Obbligo della forma scritta. Limitazione di delega: in caso di più di 20 condòmini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 del valore. Divieto di delega all'amministratore. In caso di supercondomini, all'assemblea dei condominii partecipa un delegato per edificio quando complessivamente si abbiano più di 60 partecipanti.

Destinazione d'uso parti comuni. Il nuovo art. 1117-ter prevede il cambio della destinazione d'uso delle parti comuni con il voto dei 4/5 dei partecipanti e 4/5 del valore, il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare.

Distacco dall'impianto centralizzato. Il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. 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.

Impianti di energia da fonti rinnovabili esclusivi. Possibilità di installare impianti di energia da fonti rinnovabili ad uso esclusivo su lastrici tetti comuni con attività di solo controllo da parte dell'assemblea ma senza autorizzazione.

Innovazioni. Il quorum deliberativo è ridotto alla maggioranza degli intervenuti + 1/2 del valore per innovazioni di particolare interesse sociale: sicurezza, salubrità, barriere architettoniche, contenimento energetico, impianti di energie rinnovabili, parcheggi, impianti di ricezione radiotelevisivi e telematici centralizzati. Nuovo l'iter di convocazione specifico. Per le innovazioni ordinarie è richiesto il voto della maggioranza degli intervenuti per almeno 2/3 del valore.

Lavori su parti esclusive. Prevista la preventiva comunicazione all'amministratore per interventi su parti di proprietà o uso individuale, quale informa l'assemblea.

Mediazione. Disciplinato il rito della media-conciliazione in materia di condominio, con relativi obblighi dell'amministratore.

Morosità e decreto ingiuntivo. Obbligo per l'amministratore di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa assembleare.

Parti comuni. Il nuovo art. 1117 c.c. annovera tra le parti comuni anche gli impianti di ricezione radiotelevisivi, di flussi telematici e i sottotetti con caratteristiche strutturali e funzionali comuni. Previsto il concetto di multiproprietà con godimento periodico. Perché un bene utile a tutti i condòmini non sia da ritenersi parte comune, occorre una espressa previsione contraria da parte del titolo. La divisione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1119 c.c. può avvenire solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Procedure concorsuali. I crediti del condominio, ove esigibili ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. 1° comma, sono ritenuti preeducibili e preferiti ai crediti privilegiati e chirografari durante le procedure concorsuali.

Quorum costitutivo. Abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione alla maggioranza dei partecipanti per 2/3 del valore. Fissato chiaramente il quorum costitutivo in seconda seduta in 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti.

Quorum deliberativo generico per seconda convocazione. Maggioranza degli intervenuti per almeno 1/3 del valore.

Registri. Obbligo di tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità.

Sanzioni previste dal regolamento. Incremento delle sanzioni fino a € 200 e fino a € 800 in caso di recidiva.

Sito web condominiale. Prevista l'attivazione di sito web condominiale con esportazione dei dati contabili e dei verbali, su richiesta dell'assemblea.

Solidarietà dei condòmini nelle spese. Vincolo di solidarietà dei condòmini verso i terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione dei morosi. Comunicazione dei morosi ai fornitori creditori. Obbligo di solidarietà nelle spese tra nudo proprietario e usufruttuario.

Supercondominio. Il nuovo art. 1117-*bis* prevede l'applicabilità della legge al supercondominio.

Tabelle millesimali. Rettifica o modifica delle tabelle all'unanimità. Modifica o rettifica a maggioranza nei casi di errore, alterazione per più di 1/5 anche di una sola u.i. per innovazioni o sopraelevazioni con spese a carico di chi ha dato luogo alla variazione. In caso di revisione giudiziaria non è previsto il litisconsorzio necessario. Estesi gli stessi principi anche alle tabelle convenzionali.

Videosorveglianza. L'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni è approvata con la maggioranza degli intervenuti e 1/2 del valore.

PARTI COMUNI

▼ 2.1. Le parti comuni dell'edificio nel nuovo art. 1117 c.c.

Come abbiamo già visto, il condominio rappresenta una particolare forma di comunione forzosa su alcune parti dell'edificio in contitolarità fra diversi proprietari esclusivi di piano o porzioni di piano dell'edificio medesimo. Queste parti comuni dell'edificio sono individuate, in via presuntiva, dalla legge che comunque fa salva l'ipotesi di una diversa previsione da parte del titolo. È appena il caso di ricordare che il titolo in argomento è l'atto di compravendita intervenuto fra l'originario costruttore ed il primo acquirente, neo condòmino, o il regolamento di condominio di tipo contrattuale imposto dal costruttore.

La legge indica come parti comuni di un edificio:

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.

Per il principio generale della proprietà, questa si estende verticalmente e orizzontalmente e, pertanto, il diritto del proprietario si estende, nei limiti della ragionevolezza, anche al sottosuolo ed a quello che all'interno vi è. In tema di condominio, essendo il suolo su cui sorge l'edificio proprietà comune, per effetto degli artt. 1117 e 840 c.c., anche il sottosuolo è da ritenersi parte comune dell'edificio e quindi, di proprietà di tutti i condòmini. Per suolo su cui sorge l'edificio deve intendersi quella porzione di suolo su cui l'edificio poggia, ovvero l'area delimitata dalle mura perimetrali. Pertanto, laddove esistono due edifici tra loro separati ma che si ergono sul suolo originariamente del medesimo proprietario, il suolo su cui essi sorgono non rientra nella presunzione di comunione forzosa tra i due edifici.

Le fondazioni servono alla staticità dell'intero edificio e sono parte comune dell'intero stabile e giammai in comune alla sola parte di edificio che su essa si poggia. È palese come in questo caso sia necessario riferirsi alla funzione tecnica delle fondazioni assunta in ragione dell'intero complesso di supporto.

I muri maestri – non necessariamente perimetrali – sono manufatti che, al pari delle fondazioni, assolvono ad un compito meramente tecnico che è quello di sorreggere l'edificio. Si noti come i

muri maestri possano anche attraversare le proprietà esclusive. In tali casi, il muro maestro resta comunque parte comune dell'edificio ed alla sua manutenzione e conservazione partecipano tutti i condòmini e non solo il condòmino della proprietà esclusiva che il muro stesso attraversa, dovendo, quest'ultimo, limitarsi alla manutenzione degli intonaci e della pitturazione.

I pilastri e le travi portanti, alla stregua delle fondazioni e dei muri maestri, concorrono alla realizzazione dell'intera struttura portante. Cosicché, nonostante attraversino le proprietà esclusive, alla loro manutenzione straordinaria e ristrutturazione, consolidamento e ricostruzione, provvede il condominio, restando di competenza del singolo la mera manutenzione ordinaria.

Il tetto e il lastrico solare assolvono ad una preminente funzione tecnica di copertura dell'edificio e, pertanto, rientrano tra le parti comuni.

Quando si parla di scala, ci si deve riferire, necessariamente, a tutta la scatola della struttura, comprendendo quindi tutti quegli elementi ad essa funzionali e strutturali. Così, è parte comune la scala e le sue mura, i passamani, i soffitti, le volte, solai, pianerottoli, i gradini ecc...

I portoni d'ingresso oltre ad assolvere ad una funzione di accesso alle scale, assolvono ad una funzione più ampia che è quella di chiusura e rifinitura esterna dell'intero edificio e, pertanto, rientrano tra le parti comuni di un edificio, non limitandosi la sua appartenenza al solo gruppo di condòmini della scala cui il portone serve. Tuttavia, al tale riguardo occorre soffermarsi sulle previsioni di cui all'ultimo comma dell'art. 1123 c.c., secondo cui quando un bene è destinato a servire solo un gruppo di condòmini, le relative spese sono da porsi a carico loro.

Per gli anditi, vale il discorso delle scale. I vestiboli ed i portici rientrano tra le parti comuni perché strutturali all'edificio. Sono assimilabili agli androni per la loro struttura e la loro finalità tecnica. Spesso assolvono ad una funzione anche estetica oltre a quella di sorreggere la parte dell'edificio sovrastante.

Le facciate, o muri perimetrali, assolvono ad una funzione di chiusura e rifinitura dell'edificio a mo' di involucro, cingendolo. Queste, adempiendo ad una funzione più ampia rispetto a tutto l'edificio, sono parte comune alla cui manutenzione e conservazione partecipano tutti i condòmini e giammai solo i condòmini la cui proprietà esclusiva si colloca in corrispondenza di una parte del muro perimetrale. Va ricordato come il nuovo legislatore con l'utilizzo del termine "facciate" abbia voluto con questo ricomprendere anche l'aspetto architettonico ed estetico dell'edificio, non limitandosi ad una mera individuazione materiale dei manufatti.

Rientrano tra le parti comuni anche tutti i locali ad uso comune o ad uso di servizi comuni: l'alloggio del portiere, vani lavanderia, vani caldaia ecc..

Lo stesso dicasi per gli impianti dei servizi: questi sono di proprietà comune dal punto di allaccio dell'ente fornitore (gas, acqua ecc..) fino al punto di diramazione verso le singole proprietà esclusive. Per punto di diramazione deve intendersi non il punto di ingresso dell'impianto nella unità esclusiva, bensì il punto da cui quella parte di impianto serve soltanto ad un condòmino.

Non dimentichiamo di sottolineare, ancora una volta, che tutte queste parti sono comuni salva una diversa previsione del titolo. L'originario costruttore può riservarsi la proprietà esclusiva dell'alloggio del portiere così come può includere, quindi volutamente, altri beni ad uso comune ancorché non enunciati dall'art. 1117 c.c., proprio in considerazione della derogabilità della norma.

Il nuovo articolo 1117 del c.c., fornisce, una definizione più articolata della nozione di «parti comuni» dell'edificio, oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari (e non più, come nel testo precedente, dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio), anche se aventi diritto a godimento periodico.

Quest'ultima previsione, aprendo alla questione della multiproprietà, estende l'applicabilità dell'istituto del condominio. Ad integrazione della formulazione precedente, sono ora esplicitamente inseriti nelle parti comuni: i pilastri e le travi portanti; le facciate degli edifici; i parcheggi; i sotto-

tetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; gli impianti centralizzati per la ricezione radio TV e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo. La novella propone inoltre le nuove diciture di "impianti idrici e fognari" e di "sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria" che definiscono diversamente, rispetto al testo precedente, gli impianti che ricadono tra le parti comuni.

Il nuovo testo specifica, inoltre, che, in caso di impianti unitari di gas, energia elettrica, ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro, si dovrà far rientrare l'impianto tra le parti comuni fino al punto di utenza, salve le normative di settore in materia di reti pubbliche.

■ **FOCUS RIFORMA: nuovo art. 1117 c.c.**

- Rientrano nella presunzione di parti comuni nuovi elementi dell'edificio e nuove pertinenze come: i pilastri e le travi portanti, le facciate, le aree destinate a parcheggio, gli impianti per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, da satellite o via cavo, come potrebbe esserlo l'adsl condominiale.
 - Scatta la presunzione di bene comune anche per i sottotetti purché destinati, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.
 - Estesa l'applicazione del diritto condominiale anche ai casi di godimento periodico come la multiproprietà.
-
-

AMBITO DI APPLICABILITÀ

▼ 3.1. Il nuovo art. 1117-*bis* c.c.

Il nuovo articolo 1117-*bis* prevede espressamente che l'ambito applicativo della disciplina sul condominio sia esteso a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Questo comporta la sostanziale e definitiva applicazione dell'istituto del condominio anche ai residence e ai supercondomini, scongiurando definitivamente le ipotesi di comunione tra più edifici su parti a questi in comune, superando in maniera certa quella giurisprudenza (minoritaria) espressasi, invece, in senso contrario.

Infatti, la nuova norma mutua il suo principio dalla giurisprudenza comunque più consolidata in tal senso.

Il risvolto pratico, dunque, vedrà la nomina di un amministratore per rispettivo edificio autonomo, e la nomina di un amministratore competente alla gestione del supercondominio, ovvero, delle parti comuni a tutti i singoli edifici autonomi.

In questo capitolo, risulta opportuno rilevare, inoltre, come per ogni singolo edificio autonomo e per il supercondominio, sia necessario munirsi di rispettivi codici fiscali e provvedere alla presentazione dei rispettivi modelli di dichiarazione dei sostituti, così come ha avuto modo di chiarire l'Agenzia delle Entrate.

■ FOCUS RIFORMA: nuovo art. 1117-*bis* c.c.

- Estesa l'applicabilità del diritto condominiale ai supercondomini.
-
-