



Angelo Pisciotta

## GUIDA PRATICA AL NUOVO CONDOMINIO

ISBN 13 978-88-8207-506-4

EAN 9 788882 075064

Formulari & Guide, 37

Prima edizione, dicembre 2013

Pisciotta, Angelo <1974->

Guida pratica al nuovo condominio / Angelo Pisciotta. – Palermo : Grafill, 2013.

(Formulari & Guide ; 37)

ISBN 978-88-8207-506-4

1. Condominio – Riforme – Legislazione [.] Italia . Legge 2012 n. 220.

346.450433 CDD-22

SBN Pal0263923

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

© **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](mailto:grafill@grafill.it)

Finito di stampare nel mese di dicembre 2013

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

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

<b>1. PARTI COMUNI</b> .....	p.	5
1.0. Premessa .....	"	5
1.1. Condominio e comunione .....	"	5
1.2. Parti comuni .....	"	6
1.3. Uso delle parti comuni .....	"	11
<b>2. SPESE E INNOVAZIONI SULLE PARTI COMUNI</b> .....	"	14
2.1. Spese e diritti dei partecipanti .....	"	14
2.2. Indivisibilità delle cose comuni .....	"	18
2.3. Innovazioni .....	"	18
2.4. Innovazioni gravose .....	"	21
<b>3. OPERE E MANUTENZIONE</b> .....	"	22
3.1. Opere sulle parti comuni .....	"	22
3.2. Manutenzione e perimento dell'edificio .....	"	25
3.3. Interventi urgenti .....	"	30
<b>4. AMMINISTRAZIONE</b> .....	"	32
4.1. Amministratore. Nomina e revoca .....	"	32
4.2. Poteri e attribuzioni .....	"	40
4.3. Adempimenti fiscali .....	"	48
<b>5. RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITÀ</b> .....	"	54
5.1. Rappresentanza e potere di agire .....	"	54
5.2. Responsabilità .....	"	56
<b>6. ASSEMBLEA CONDOMINIALE E DELIBERAZIONI</b> .....	"	59
6.1. Funzioni e tipologie .....	"	59
6.2. votazione e quorum costitutivi .....	"	64
6.3. Impugnazione delle delibere .....	"	71
<b>7. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI</b> .....	"	75
7.1. Regolamento di condominio .....	"	75
7.2. Infrazioni e sanzioni .....	"	78
7.3. Tabelle millesimali e revisione dei valori .....	"	79
APPENDICE 1		
<b>DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL CODICE CIVILE</b> .....	"	84

APPENDICE 2	
<b>IL PORTIERE. LA DISCIPLINA</b> .....	p. 85
ALLEGATO 1	
<b>LEGGE 11 DICEMBRE 2012, N. 220</b> .....	" 86
ALLEGATO 2	
<b>CODICE CIVILE – LIBRO III – TITOLO VII</b>	
<b>– CAPO II DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI</b> .....	" 100
ALLEGATO 3	
<b>DISCIPLINA GENERALE DEL RAPPORTO DI LAVORO DIPENDENTE</b> .....	" 114
<input type="checkbox"/> <b>FORMULARIO PER LA GESTIONE DEL CONDOMINIO</b> .....	" 155
1. Autoconvocazione dell'assemblea straordinaria (art. 66, disp. di att. del c.c.)....	" 157
2. Avviso di convocazione di assemblea ordinaria .....	" 159
3. Avviso di convocazione di assemblea straordinaria.....	" 160
4. Certificazione dell'amministratore (assenza debiti per immobile oggetto di ces-	
sione).....	" 162
5. Comunicazione al portiere della soppressione del servizio di portierato .....	" 163
6. Delega dei condomini per la partecipazione alle assemblee .....	" 164
7. Dimissioni dell'amministratore e contestuale convocazione dell'assemblea .....	" 165
8. Lettera di assunzione del portiere .....	" 166
9. Lettera di accettazione dell'incarico di amministratore condominiale .....	" 168
10. Lettera di contestazione disciplinare per il portiere .....	" 169
11. Lettera di licenziamento del portiere .....	" 170
12. Lettera per denuncia sinistro e contestuale richiesta risarcimento danni.....	" 171
13. Messa in mora del nuovo proprietario per debito del precedente proprietario....	" 172
14. Regolamento di condominio.....	" 173
15. Relazione sulla gestione condominiale .....	" 178
16. Rendiconto condominiale.....	" 179
17. Richiesta da parte dei condomini della convocazione di assemblea straordi-	
naria .....	" 182
18. Richiesta di consegna della documentazione al precedente amministratore .....	" 183
19. Rigetto richiesta di rimborso di somme anticipate da un condomino per lavori	
urgenti .....	" 184
20. Sollecito pagamento quote condominiali .....	" 185
21. Verbale di assemblea ordinaria.....	" 186
<input type="checkbox"/> <b>INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE ALLEGATO</b> .....	" 187
Introduzione .....	" 187
Requisiti minimi hardware e software.....	" 187
Download del software e richiesta della password di attivazione .....	" 187
Installazione e attivazione del software .....	" 188

---

---

## Capitolo 1

# Parti comuni

### 1.0 Premessa

L'11 dicembre del 2012, con legge n. 220/2012 recante «*modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*», è stata introdotta, dopo un iter di discussione protrattosi per più di undici anni, una delle riforme più incisive mai effettuate in Italia. Tale revisione ha modificato, oltre nove articoli del Codice Civile e alcune delle sue Disposizioni Attuative. Le innovazioni prodotte con la novella – la cui disciplina è entrata in vigore il 18 giugno 2013 – saranno di seguito oggetto di approfondimento.

### 1.1 Condominio e comunione

La normativa in materia di condominio è contenuta nel Libro III, Titolo VII, Capo II, artt. 1117-1139 Cod. Civ. L'istituto del condominio, stante l'assenza di una definizione giuridica espressa, può essere definito come l'ente, privo di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale, che gestisce le parti comuni, nell'interesse dei singoli condomini, titolari delle rispettive proprietà esclusive. Elemento essenziale che contraddistingue tale figura da altri istituti è la condivisione di una "cosa comune", vale a dire di un bene tra più partecipanti. Tecnicamente, dunque, si è in presenza di condominio ogni qualvolta si ha la coesistenza di più unità immobiliari di proprietà e della contestuale presenza di più parti comuni, strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime.

Il condominio si costituisce "naturalmente" vale a dire senza la necessità di manifestazioni di volontà o di approvazione da parte dell'assemblea al momento in cui l'unico proprietario "fraziona" l'intera proprietà per farne diversi appartamenti o parti. Secondo la Suprema Corte (sent. nn. 3787/1982; 3945/2008), non è necessaria l'adesione del condomino dissenziente ai fini della sua costituzione, rilevando il solo frazionamento della proprietà a seguito del suo trasferimento. Tale divisione lascia salvi i diritti sulle parti comuni che spettano agli altri condomini. Il complesso condominiale può presentarsi tanto come un fabbricato o più fabbricati che si estendono in senso verticale quanto come una serie di costruzioni adiacenti orizzontalmente. Tuttavia la condizione rimane la stessa: che essi siano dotati di elementi strutturali e/o di impianti essenziali comuni definiti parti comuni dalla legge. Così può essere condominio un insieme di edifici indipendenti che abbiano parti in comune. In questo caso è possibile dare luogo alla formazione di un unico condominio oppure di

distinti condomini per ogni fabbricato per la gestione dei quali è possibile ricorrere alla figura del “super-condominio” mediante gestione unitaria, separata da quella dei singoli fabbricati. Esso si costituisce, se il titolo non dispone altrimenti, nel momento in cui singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune alcuni beni, impianti e servizi legati con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass., sen. n. 3945/2008). Con la recente riforma della disciplina, il super-condominio è stato assimilato al condominio tout court.

Mentre, infatti, con la previgente normativa, per la gestione del “super-condominio” si applicavano le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, restando soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture (Cass., sent. n. 8066/2005), con l’entrata in vigore della novella (ai sensi dell’art. 1117 bis), l’istituto gode della medesima disciplina del condominio.

In generale, il condominio trae vita dalle norme sulla comunione disciplinata agli artt. 1100-116 Cod. Civ., pur distinguendosene in termini di:

- divisibilità dell’edificio;
- strumentalità delle proprietà comuni;
- vendibilità della quota comune.

Per quanto riguarda il primo punto occorre precisare che, mentre nel condominio le parti comuni sono strumentali al godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, nella comunione i beni risultano autonomi, vale a dire suscettibili di autonoma utilità (Cass., sent. nn. 14791/2003; 2046/2006; 27145/2007).

Per quanto invece attiene al secondo punto la differenza principale tra i due istituti investe la disciplina: quella del condominio è informata al principio della normale indivisibilità delle parti comuni (ai sensi dell’art. 1119 Cod. Civ.). Nella comunione, non solo la legge prevede – in presenza delle condizioni richieste – la possibilità di chiedere lo scioglimento della comunione (art. 1111 Cod. Civ.), ma anche la divisione delle parti.

Infine, con riferimento al terzo punto occorre tener presente che, mentre nel condominio non è possibile vendere la quota comune se non in contemporaneità rispetto al bene esclusivo, nella comunione tale regola viene meno. In tal senso, una delle caratteristiche essenziali dell’istituto del condominio è rappresentata dal fatto che ogni partecipante ha diritto di godere della cosa comune in ragione della percentuale di proprietà, essendo la divisione in quote operata con il solo scopo di stabilire delle percentuali di spesa a carico di ciascuno.

## 1.2 Parti comuni

Nel condominio coesistono:

- la proprietà esclusiva dei singoli condomini sulle rispettive unità immobiliari;
- le parti in comunione tra tutti i condomini.

Con riferimento al primo punto, sono considerate proprietà “esclusive” quelle risultanti dal titolo di acquisto delle rispettive unità immobiliari, nel rispetto dei vincoli e delle facoltà previsti dalla legge e dal regolamento condominiale.

Per ciò che invece riguarda il secondo punto, l’art. 1117 Cod. Civ. (nella sua versione attuale) prevede che per “parte comune” deve intendersi ogni elemento che fa

riferimento all'edificio in comunione. La disposizione contiene un elenco circa le parti considerate comuni tra i condomini, tra le quali viene ricompreso:

1. *il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;*
2. *i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;*
3. *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere 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 condomini».*

Più nel dettaglio, il primo comma fa riferimento, in primo luogo, al suolo. Questo è inteso come la superficie in cui sono radicate le fondamenta dell'edificio, il terreno sul quale poggia l'edificio oggetto di condominio (Cass. Sent. n. 4934/93). La presunzione di cui all'art. 1117 Cod. Civ. fa riferimento solo ad esso e non anche al suolo circostante. Rimangono pertanto esclusi dalla presunzione sia i vespai sia gli scantinati i quali esulano dalla definizione in esame.

In secondo luogo, rientra nella definizione di parte comune (punto uno) il sottosuolo dove si trovano le fondamenta dell'edificio vale a dire le opere contenute nel suolo.

La disposizione in esame ricomprende poi anche i portici (quali luoghi aperti, posti al piano del suolo, sorretti da colonne o pilastri). Essi si suddividono in vestiboli e anditi. I primi congiungono le scale al portone d'ingresso; i secondi sono spazi che permettono di accedere ai vari piani.

Si fa inoltre cenno ai muri maestri quali pareti che reggono l'intero edificio. Restano tuttavia escluse le pareti divisorie interne tra gli appartamenti. Secondo l'orientamento della Suprema Corte (sent. n. 2773/1992), i muri perimetrali rientrano tra quelli maestri in quanto *«parte organica ed essenziale dell'intero immobile che, senza la delimitazione da essi operata, sarebbe uno scheletro vuoto, privo di qualsiasi utilità»*. Con riferimento a tali parti, l'art. 1102 Cod. Civ. sancisce un divieto di comunione nelle ipotesi di alterazione della destinazione d'uso. Non solo, secondo l'orientamento giurisprudenziale, è fatto divieto l'uso del muro comune qualora da tale utilizzazione derivi un danno alla proprietà individuale degli altri condomini (Corte Cass., sent. nn. 2408/1971; 1345/1977; 1941/1981). Rientra nella nozione di muro perimetrale la facciata esterna all'edificio (comprensiva di intonaco e tinteggiatura).

Disciplina particolare è quella relativa ai balconi i quali si presumono in genere ricompresi nella proprietà esclusiva dei condomini. Alcuni elementi di tali parti possono considerarsi comuni ai condomini qualora svolgano una funzione decorativa tale da accrescere il prestigio architettonico di tutto l'edificio (Cass., sent. n. 176/1986). Da ciò deriva che eventuali strutture esterne al balcone (esempio il frontalino) vengono considerati parti comuni e, come tali, rientranti nelle parti oggetto di spesa comune. Lo scopo è quello della conservazione dell'edificio (art. 1120 Cod. Civ.).

Ulteriore riferimento è al tetto: definito come l'insieme dei piani inclinati che servono alla copertura dell'intero edificio. Si distingue dal lastrico solare che rappresenta invece la superficie che copre e funge da area di calpestio dello stabile. Per entrambe le parti vige

una presunzione di comproprietà dalla quale deriva anche l'obbligo di manutenzione. Diverso è il sottotetto, definito come lo spazio compreso tra la copertura del fabbricato ed il solaio che copre l'ultimo piano. Esso rimane escluso dalla proprietà comune salvo l'ipotesi in cui ricopra una funzione di interesse comune (Cass., sent. n. 2090/1982).

Per quanto riguarda le scale, esse rientrano nelle parti comuni (punto uno). Tuttavia, se queste sono strutturate e funzionali ad alcuni condomini, l'obbligo di contribuzione alle spese di conservazione e la stessa proprietà comune rimane limitata ai soli condomini che di fatto ne usufruiscono (art. 1123 Cod. Civ.). Anche per i cortili, vale a dire gli spazi compresi all'interno dell'edificio volti a fornire aria e luce, si possono fare considerazioni analoghe. Si presumono comuni se svolgono funzione di interesse comune nonché destinati all'uso di tutti i partecipanti.

Ai sensi del punto due, si considerano parti comuni anche i locali posti nell'ingresso dell'edificio in cui alloggia il portiere nonché i locali adibiti al lavaggio di biancheria, tessuti e gli stenditoi, definiti come locali utilizzati per immagazzinare raccolti o particolari derrate alimentari. Anche in questo caso esiste una presunzione di comunione, ricomprendendosi, indirettamente e purché adibiti effettivamente al godimento comune, le stirerie, i locali per lo svolgimento di riunioni dell'assemblea ed in generale tutti i luoghi destinati ad attività ricreative.

Il punto tre infine fa espresso riferimento alle opere, alle installazioni e agli impianti destinati al godimento e all'uso comune, prevedendo dei limiti alla presunzione sulla comunione e specificando che tali elementi sono considerati in comune sino al «*punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini*».

La Corte di Cassazione ha recentemente sancito che muri, tetti nonché «*fognature, canali di scarico e simili deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, tra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive [...] non rientrando, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri*» (Cass., sent. n. 634/2013). In un'altra precedente pronuncia la Corte ha ribadito inoltre che i balconi aggettanti rientrano nella proprietà esclusiva dei condomini in quanto corrispondono ad un prolungamento di quest'ultima mentre invece i rivestimenti e le decorazioni sono da considerare parte comune solo se «*contribuiscono a renderlo gradevole*» (Cass., sent. n. 2241/2012).

L'art. 1117 Cod. Civ., come già anticipato, per effetto della riforma, è stato parzialmente modificato. Al comma uno è stata aggiunta una specificazione riguardante le parti comuni («*anche se aventi diritto a godimento periodico*»). Inoltre, nella elencazione di cui al punto tre, sono state aggiunte alcune parti comuni prima assenti: dai «*sistemi di centralizzati di distribuzione [fino alla] ricezione radiotelevisiva*».

Con l'entrata in vigore della novella sono ora da considerare dunque parti comuni anche:

- le “facciate”;
- i “sottotetti”;
- gli “impianti idrici e fognari”, “i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione”.

Il legislatore ha specificato, con maggiore chiarezza rispetto alla previgente disciplina, le parti che devono intendersi comuni, superando alcune problematiche sull'interpretazione di elementi quali ad esempio il sottotetto.

Mentre, infatti, con la precedente formulazione esisteva una presunzione di comunione qualora questo abbia caratteristiche tali da essere utilizzabile in comune dai condomini, a seguito della riforma il sottotetto rientra pienamente tra le parti comuni, sempre che quest'ultimo presenti «*caratteristiche funzionali e strutturali*» tali da rientrare nella elencazione. Inoltre, la norma ricomprende, per presunzione di legge, anche altri parti comuni quali la scala di accesso, la terrazza, i muretti (punto uno, art. 1117); per ciò che riguarda invece il punto due, devono ritenersi (sempre per presunzione) inclusi nella elencazione tutti i locali destinati allo svolgimento di servizi comuni e le facciate. Il nuovo punto tre prevede, infine, che si presumono comuni, fino a prova contraria, gli impianti per la ricezione televisiva nonché le canne fumarie, sempre se «*funzionali ad un bene comune*».

Tale elenco è derogabile dalle parti attraverso titolo diverso. Secondo la giurisprudenza, la natura comune di un bene ricompreso nell'elencazione può essere infatti esclusa quando vi sia un atto scritto (Cass., sent. n. 6005/2005), da cui risulti in modo non equivoco l'esclusione della qualità di cosa comune, senza che sia a tal fine sufficiente il mero silenzio; oppure quando il bene abbia una destinazione particolare (Cass., sent. n. 10700/2003). L'esistenza del titolo contrario deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva del bene (Cass., sent. nn. 6981/2008; 27145/2007). Per verificare se altri beni ad essi assimilabili siano comuni, occorre dunque accertarne (Cass., sent. nn. 8304/2003; 4787/2007):

- la natura;
- la destinazione.

Per quanto attiene il primo punto, occorre precisare che il fabbricato oggetto di condominio, nonché le parti comuni che lo compongono, ha origine dall' "incorporazione". Quest'ultima fa sì che essi concorrano, in modo indissolubile, a formare le unità abitative e da queste siano materialmente inscindibili. Per ciò che invece attiene il secondo punto, si deve tener presente che dalla destinazione scaturisce la congiunzione tra le parti, che possano separarsi. Anche in questo caso, sul piano fisico si riscontra l'unione stabile, ma il distacco può attuarsi senza un deterioramento sensibile.

Il problema della individuazione dei limiti tra esclusività del bene e comunione, trova disciplina all'art. 1222 Cod. Civ., il quale prevede che ciascun condomino non può eseguire lavori comportanti danni per la porzione/parte comune agli altri.

Alla disciplina sulle parti comuni, sono stati aggiunti ex novo, tre articoli:

- l'art. 1117 *bis*, che definisce l'ambito applicabilità delle previsioni contenute all'art. 1117;
- l'art. 1117 *ter*, che riguarda invece le modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni, sempre che ciò avvenga con determinati criteri di votazione;
- l'art. 1117 *quater* in tema di tutela delle destinazioni d'uso;

In particolare, la prima disposizione prevede che le nuove regole condominiali «*si applicano in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliare o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117*», sancendo un riconoscimento giuridico del super-condominio mediante l'estensione automatica della normativa condominiale a tale istituto;

La seconda disposizione sancisce invece che, «*al fine di soddisfare esigenze di interesse condominiale*», l'assemblea può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni mediante un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti e i 4/5 del valore dell'edificio. La convocazione dell'assemblea deve avvenire mediante affissione «*nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati mediante raccomandata o equivalenti almeno venti giorni prima della data di convocazione*» e questo per trenta giorni consecutivi. La convocazione deve inoltre indicare sia la parte comune oggetto di modifica sia la nuova destinazione d'uso.

La terza disposizione, infine, prevede che in caso di «*attività che incidono negativamente sulle destinazioni d'uso*», è possibile diffidare (ad opera dell'amministratore o dei singoli condomini) l'esecutore nonché chiedere la convocazione dell'assemblea al fine di far cessare la violazione. L'assemblea delibera con una maggioranza dei partecipanti che rappresentino i 4/5 del valore dei millesimi. Per effetto di ciò, le parti comuni oggetto di modificazione d'uso possono essere cedibili e trasformate in nuove ed autonome unità sempre oggetto di comunione tra le parti con (nuova) ripartizione dei millesimi.

La novella prevede, inoltre, che la cessione della proprietà esclusiva non può essere separata dal diritto sui beni comuni quando questi ultimi siano indissolubilmente legati alla prima oppure nel caso in cui, pur essendo suscettibili di separazione senza pregiudizio reciproco, esista tra di essi un vincolo di destinazione che sia caratterizzato da indivisibilità. Ciò in quanto l'alienazione fa venire meno la destinazione all'utilità comune della parte stessa. Per poter cedere occorre che la parte comune venga esclusa da tale destinazione mediante mutamento della stessa. Per fare ciò, occorre il consenso di tutti i condomini all'atto di vendita con accordo unanime sulla cessione. Qualora invece i beni comuni siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle singole unità immobiliari, queste ultime possono essere cedute separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni, con la conseguenza che in tal caso la natura comune del bene risulta superata dal titolo.

La disciplina sembra aver subito una reale semplificazione. Tuttavia su alcuni punti insistono dubbi i quali sono stati chiariti in via giurisprudenziale. Secondo la Suprema Corte infatti (sent. n. 9105/2013), sulla presunzione di comunanza del suolo su cui insiste il fabbricato condominiale, questa non dovrebbe operare in senso contrario vale a dire che l'originaria appartenenza al medesimo proprietario dell'unico terreno su cui in tempi diversi sono stati costruiti l'edificio condominiale e il fabbricato destinato, non costituisce quest'ultimo come parte del condominio stesso se ciò non risulta dal relativo titolo di provenienza (Cass., sent. n. 8012/2012 «*l'estensione della proprietà condominiale ad edifici separati ed autonomi rispetto all'edificio in cui ha sede il condominio può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere il relativo manufatto nella proprietà del condomino stesso, qualificando espressamente tale bene come ad esso appartenente negli atti in cui attraverso la vendita dei singoli appartamenti, il condominio risulta costituito*»).

Art. 1117 Cod. Civ. precedente testo	Art. 1117 Cod. Civ. attuale testo
<p>Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:</p> <p>1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;</p> <p>2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;</p> <p>3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne 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 condomini.</p>	<p>Sono oggetto di proprietà comune dei <b>proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico</b> e se non risulta il contrario dal titolo:</p> <p>1) <b>tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune</b> come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e <b>le facciate</b>;</p> <p>2) <b>le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune</b> come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e <b>i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune</b>;</p> <p>3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, <b>gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e 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.</b></p>

Tabella 1 Parti comuni. Vecchia e nuova normativa a confronto

### 1.3 Uso delle parti comuni

L'art. 1102 Cod. Civ., nel disciplinare il godimento della cosa comune, vieta l'alterazione della destinazione d'uso, al fine di consentire ai partecipanti il "pari uso". Il primo comma prevede infatti che «*ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto*». Nell'esercizio del suo diritto del bene comune, il partecipante deve astenersi dall'alterarne la destinazione. Ciò significa che egli deve evitare di porre in essere comportamenti che mutino o deteriorino la funzione del bene comune (Cass., sent. nn. 1076/1996; 24006/2004). Il soggetto interessato a modifica-

zioni d'uso per il migliore godimento della cosa comune, può farlo a proprie spese. Per modifica, s'intende qualsiasi mutamento della cosa comune, diretta a potenziarne o a renderne più comodo il godimento, senza che ne venga alterata la sostanza o la funzione (Cass., sent. n. 7691/1993). Essa differisce pertanto dall'innovazione che invece consiste in una modificazione materiale della cosa comune volta ad alterarne l'entità sostanziale o la destinazione originaria. Questa deve essere deliberata dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti.

Le modifiche sono consentite a condizione che vengano rispettati i divieti di:

- alterare la destinazione della cosa comune;
- impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto;
- alterare il decoro architettonico del fabbricato.

Tuttavia, la norma prevede che il partecipante può estendere il suo diritto sulla cosa comune qualora non compia atti idonei a mutare il titolo del suo possesso quali ad esempio:

- l'accordo tra tutti i titolari del diritto (Cass., sent. n. 5085/2006);
- gli atti che evidenziano un possesso esclusivo incompatibile con quello altrui (Cass., sent. nn. 319/1985 9903/2006).

La mera utilizzazione della cosa comune da parte di uno dei partecipanti, non muta il titolo di possesso, e, quindi, non attrae la cosa comune o parte di essa nella sfera della disponibilità esclusiva del singolo. La Suprema Corte (sent. n. 172/1993) ha dichiarato che *«la cosa comune [...] può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso dal suo normale uso se non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievole invadenza nell'ambito di coesistenti diritti degli altri proprietari»*. La destinazione non viene invece alterata quando il bene, nelle parti delle quali il condominio non fa uso, è sufficiente a soddisfare anche le potenziali analoghe esigenze dei rimanenti condomini, e se si valuta che il bene stesso non perderebbe la sua normale ed originale.

Per quanto riguarda poi le modalità, in generale, i condomini possono fare uso della cosa comune, anche se non contemporaneamente o in misura identica (Cass., sent. n. 21256/2009), potendosi avere un uso:

- “frazionato” dove il bene viene diviso materialmente, assegnandone in godimento una parte a ciascun condomino;
- “turnario”, in caso di incapienza dei beni condominiali, i condomini possono servirsi del bene a turno, per periodi determinati di tempo;
- “indiretto”, in presenza di un'unità immobiliare o di un bene comune, dei quali non sia possibile fruire direttamente, i condomini possono decidere di concederne l'uso ad un solo condomino o, più frequentemente, optare per la locazione degli stessi ad un terzo o ad uno dei condomini.

È inoltre previsto il c.d. “uso intenso” qualora un condomino utilizzi in misura maggiore il bene comune. In questo caso, la Suprema Corte (Cass., sent. n. 11520/1999) ha stabilito le condizioni per evitare danni per i restanti condomini. Il limite è quello secondo il quale tale uso non determini pregiudizievole servitù a carico del bene comune né invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari. Ai fini della determinazione dell'intensità dell'uso si tiene conto dell'uso potenziale dei condomini

in relazione ai diritti di ciascuno (Cass., sent. nn. 11268/1998; 1072/2005). Occorre, cioè, verificare se potenzialmente gli altri condomini possano fare altrettanto.

Qualora non risulti possibile utilizzare il bene in una delle modalità indicate, l'assemblea può deliberare di concedere il bene in "locazione". I condomini percepiscono i canoni versati dal conduttore in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. In alcuni casi tuttavia l'assemblea può deliberare che il canone venga accantonato in un fondo destinato a determinate opere comuni o portato in detrazione sulle spese.

---

---

## Capitolo 2

# Spese e innovazioni sulle parti comuni

### 2.1 Spese e diritti dei partecipanti

L'art. 1118 Cod. Civ., prevede che il condomino non può sottrarsi dal pagamento del contributo relativo alle spese di conservazione nella ipotesi di rinuncia al diritto sulle cose comuni.

Il primo comma sancisce che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è «*proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti*». Tale principio ha natura dispositiva nel senso che è derogabile dalle parti mediante un diverso titolo. Esso tuttavia deve essere coordinato con la disposizione contenuta all'art. 1102 Cod. Civ., secondo la quale i partecipanti possono servirsi della cosa comune senza alterarne o impedirne la destinazione d'uso.

La disposizione prevede inoltre che ogni condomino è obbligato al pagamento dei rispettivi contributi per far fronte ai costi necessari per il mantenimento e per il funzionamento del condominio spese condominiali.

A seconda del tipo di intervento effettuato nell'interesse del condominio, le spese necessarie possono essere divise in varie tipologie:

- spese ordinarie;
- spese straordinarie.

Le prime sono finalizzate alla manutenzione dei beni comuni a seguito dell'uso e ad evitare eventi accidentali, degrado e deterioramento. Tali spese non modificano la struttura delle cose o degli impianti o la destinazione degli stessi, al più provvedendo al miglioramento della funzionalità e di conseguenza alla fruibilità di tutti gli utenti (Trib. Novara, n. 125/2007). Tale tipologia di spese è caratterizzate dalla costanza di sostenimento, nel breve periodo, e riguarda riparazioni di modesta entità, per le piccole sostituzioni e innovazioni, quelle occorrenti per il pagamento delle varie utenze, per la pulizia e la revisione periodica dei servizi condominiali.

Le seconde invece, sono sostenute per la manutenzione straordinaria, al fine della conservazione dei beni comuni. L'importo è in genere molto rilevante e sono sostenute per lunghi periodi di tempo. Sono straordinarie «*le spese relative alla ricostruzione, totale o parziale, di un impianto oppure quelle occorrenti per l'esecuzione di nuove opere necessarie a restituire alla cosa la sua normale funzionalità*» (Trib. Novara 19 febbraio 2007 n. 125/2007). Le delibere assembleari concernenti tali spese, specie qualora di "notevole entità", devono sempre essere adottate con maggioranza qualificata.

Una terza tipologia di spese è quella per il godimento delle parti comuni. Si tratta

di oneri posti a carico dei soli condomini che usufruiscono in concreto dei servizi che generano tali spese.

Il secondo comma dell'art. 1118 Cod. Civ., stabilisce poi che nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese relative al condominio, neppure in caso di rinuncia ai diritti sui beni comuni. Il contributo alle spese viene ripartito pro-quota tra tutti i condomini. Ciò permette il corretto godimento dei servizi comuni e delle singole proprietà esclusive. In assenza, tale godimento potrebbe essere compromesso.

Nessun problema si pone nel caso in cui il condomino coincide con il proprietario dell'unità immobiliare cui compete la quota dei contributi dovuti e ciò anche qualora sia stato stipulato un contratto di locazione, di comodato, di leasing (Cass., sent. n. 246/1994).

In questo caso l'amministratore deve riscuotere direttamente dal proprietario il pagamento di quanto dovuto a titolo di contributi condominiali e ciò anche mediante il ricorso a sistemi di coazione.

In altre ipotesi, la riscossione dei contributi è meno semplice poiché riferita ad una pluralità di soggetti che sono tenuti alla contribuzione comune.

- Nel caso di diritto di usufrutto, ad esempio, le spese sono ripartite tra due soggetti:
- l'usufruttuario, cui spettano le spese di amministrazione e godimento delle parti comuni;
  - il nudo proprietario, cui spettano le spese di manutenzione, di riparazione straordinaria e di innovazione (Cass., sent. n. 10611/1990).

La Suprema Corte in più occasioni ha stabilito che (Cass., sent. nn. 21774/2008; 23291/2006; 15010/2000) l'amministratore, nel richiedere il pagamento delle spese e tenuto conto dei criteri di ripartizione previsti dalla legge, può pretendere (anche coattivamente) i contributi dei soggetti obbligati ma separatamente.

Non compete all'assemblea deliberare sui criteri di ripartizione tra usufruttuario e nudo proprietario (Cass., sent. n. 11717/1997).

In caso di ritardo nel pagamento delle spese, sussiste comunque solidarietà passiva tra proprietario e usufruttuario, ed il primo rimane obbligato nei confronti del condominio a pagare gli arretrati dovuti dal secondo, salvo successiva rivalsa su quest'ultimo.

Ulteriore ipotesi particolare è quella che si verifica in caso di trasferimento d'azienda.

Ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ., compratore e venditore sono solidalmente responsabili per le somme dovute e non pagate, sia per l'anno in corso sia per quello precedente. Tuttavia, in caso di inadempimento, l'eventuale decreto ingiuntivo deve essere emesso nei soli confronti dell'acquirente (Cass., sent. n. 23345/2008).

Tale regola trova applicazione anche nel caso di acquisti effettuati attraverso aste per pubblici incanti (Trib. Bologna 6 maggio 2000).

Al fine di evitare inadempimenti del venditore, nei preliminari di vendita, spesso, si inseriscono clausole di garanzia o di rivalsa a carico del venditore. Ciò in quanto, trattandosi di materia non regolamentata, risulta necessario che le parti del contratto di vendita si accordino pattiziamente.

Dall'atto di vendita, l'acquirente diventa condomino, con la conseguenza che quest'ultimo deve versare i contributi condominiali che scadono dopo tale data. Nel caso di spese deliberate prima del loro sostenimento, ma i cui lavori vengono iniziati o si protraggono dopo la vendita, l'amministratore ha diritto a richiederne il pagamento

al nuovo condomino (acquirente), essendo lui, nel momento della richiesta di pagamento, condomino.

Altro caso particolare è quello dei coniugi separati. Occorre distinguere due ipotesi:

- il coniuge assegnatario è anche proprietario dell'immobile;
- il coniuge separato è assegnatario dell'immobile.

Nel primo caso, spettano al coniuge separato tutte le spese per il godimento e la conservazione delle parti comuni (ordinarie e straordinarie), secondo la regola generale.

Nel secondo caso, egli è tenuto a versare le quote per spese ordinarie e quelle di uso e godimento dei beni comuni, mentre le spese straordinarie che riguardano la conservazione dei beni sono a carico del proprietario (Cass., sent. n. 18476/2005).

Il pagamento del contributo relativo alle spese, in assenza di formalità richieste dalla legge, oltre al denaro contante, può essere effettuato mediante:

- assegno, nelle mani dell'amministratore;
- bonifico bancario, sul conto corrente del condominio;
- utilizzo di MAV predisposti ed inviati a cura dell'amministratore.

Una volta approvato il riparto delle spese in sede assembleare, l'amministratore è legittimato a pretendere il pagamento delle spese dovute da ciascun condomino, siano esse ordinarie che straordinarie (Cass., sent. n. 184/1973).

In caso di mancato pagamento, l'amministratore ha il dovere di richiedere ed ottenere, ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ., un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro il condomino moroso. In caso di insolvenza, la responsabilità dei condomini è "parziaria" (Cass., sent. n. 9148/2008), con la conseguenza che creditori e terzi del condominio debbono chiedere l'estinzione del debito a ciascun condomino.

La novella ha parzialmente modificato la disciplina contenuta nell'art. 1118 Cod. Civ. In particolare:

- al primo comma, scompare il riferimento al piano/porzione di piano (ora si parla di "unità immobiliare");
- al secondo comma, l'obbligo posto a carico del condominio della contribuzione alle spese di conservazione rimane immutato. Tuttavia, è stato introdotto un divieto di rinuncia espresso. La disposizione secondo la quale «*il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione*» (secondo comma), è stata oggetto di discussione in sede giurisprudenziale. Con sent. n. 4652/1991, la Corte di Cassazione ha escluso dall'ambito di operatività della norma «*gli impianti condominiali da considerarsi superflui in relazione alle condizioni obiettive ed alle esigenze delle moderne concezioni di vita, ovvero illegali*». In presenza di queste condizioni è prevista la possibilità per i partecipanti alla cosa comune di rinunziarvi, con esclusione dal pagamento delle spese di conservazione;
- l'obbligo di contribuzione permane anche nell'ipotesi di modificazioni d'uso, ai sensi del terzo comma, salvo si tratti di uno dei casi previsti da disposizioni speciali (viene dunque introdotto un regime derogatorio);
- infine, il quarto comma introduce regole sul condizionamento centralizzato e riscaldamento. Per tali parti comuni la novella sancisce la possibilità di rinuncia ma solo se ed in quanto non comporti un aggravio di costi per gli altri condomini.

Queste in definitiva le principali innovazioni:

- divieto di rinuncia sulle cose comuni;
- divieto di rinuncia all'uso di chiedere riduzioni di spese.

Fa eccezione la disciplina in tema di impianti. I condomini, possono rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento se dal suo distacco non derivano squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per i condomini. Chi rinuncia ha l'obbligo di concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria e di conservazione dell'impianto.

Con la riforma, una delle più importanti novità è dunque il riconoscimento dell'istituto del distacco. Mentre tuttavia con la disciplina precedente non è prevista l'inderogabilità della disciplina, con l'entrata in vigore della novella, si prevede che il distacco possa essere vietato mediante regolamento contrattuale. Per coloro i quali si sono distaccati prima della riforma, non è necessaria alcuna formalità, nemmeno l'autorizzazione assembleare (Cass., sent. n. 5331/2012). Nel caso di distacco dal riscaldamento tuttavia rimane la regola di non aggravio dei costi per gli altri condomini. Un principio noto è quello secondo il quale ciascun condomino ha diritto al distacco «*se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio*». Peraltro spetta al condomino l'onere della prova e la (necessaria) assistenza da parte di un tecnico abilitato. È stato dunque confermato tale principio più volte espresso dalla giurisprudenza (Cass., sent. nn. 5974/2004; 8924/2001; 6923/2001) come quello della partecipazione alle cose comuni in proporzione al valore dell'unità immobiliare.

Art. 1118 Cod. Civ. precedente testo	Art. 1118 Cod. Civ. attuale testo
<p>Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.</p> <p>Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione</p>	<p>Il diritto di ciascun condomino <b>sulle parti comuni</b>, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'<b>unità immobiliare</b> che gli appartiene.</p> <p>Il condomino <b>non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni</b>.</p> <p>Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, <b>neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare</b>, salvo quanto disposto da leggi speciali.</p> <p>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 aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione.</p>

Tabella 2 Diritti dei partecipanti sulle cose comuni. Vecchia e nuova disciplina a confronto

## 2.2 Indivisibilità delle cose comuni

L'art. 1119 Cod. Civ., disciplina la indivisibilità delle parti comuni tuttavia specificando l'ipotesi in cui ciò possa anche non verificarsi. In particolare la norma recita che «*le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino*». Si tratta di un principio relativo la cui attuazione tuttavia è subordinata all'esistenza di un danno per ciascun condomino. Mediante la volontà unanime dei partecipanti, è fatta salva la possibilità di divisione delle parti comuni. L'elemento chiave è rappresentato dalla "comodità d'uso" nel senso che questa va valutata tenuto conto della funzionalità e della utilità che i soggetti traggono dal godimento delle parti di proprietà esclusiva e quella tratta dalla condivisione della parte comune. Con la riforma, il contenuto della norma rimane immutato tuttavia viene aggiunto – ai fini della divisibilità delle parti comuni – la necessità del «*consenso di tutti i partecipanti al condominio*». La nuova disposizione prevede che la divisione può esistere solo quando da essa non renda incomodo l'uso della cosa e con il consenso di ciascun condomino.

Art. 1119 Cod. Civ. precedente testo	Art. 1119 Cod. Civ. attuale testo
Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.	Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino <b>e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio</b> .

Tabella 3 Indivisibilità della cosa comune. Vecchia e nuova normativa a confronto

## 2.3 Innovazioni

Il primo comma dell'art. 1120 Cod. Civ., prevede che i condomini «*possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*». Questa disposizione – rimasta parzialmente uguale a seguito della riforma – sancisce ora la possibilità che le innovazioni debbano essere approvate «*con la maggioranza indicata al secondo comma dell'articolo 1136*».

Il secondo comma dell'art. 1120 Cod. Civ., invece, è stato aggiunto ex novo. In tale disposizione si elencano (in tre punti) gli ambiti di applicazione della novella disciplina, prevedendo obblighi specifici a carico dell'amministratore. Viene inoltre introdotta la possibilità di deliberare alcune ipotesi di "nuove opere" con una maggioranza inferiore (art. 1136 Cod. Civ., comma due) rispetto a quella ordinaria prevista per la specifica fattispecie (art. 1136 Cod. Civ., comma cinque).

Le attività oggetto di innovazione sono quelle degli interventi volti a:

- migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- innovare le opere per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio; per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o rinnovabili;

- innovare l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva (satellite o via cavo).

Non ogni modifica tuttavia è considerata innovazione. È tale solo se altera l'aspetto materiale del bene mediante la trasformazione nella natura o nella destinazione.

La nuova opera può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, essa interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Inoltre, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo alle spese per la sua costruzione e manutenzione (Cass., sent. n. 3840/2005).

Ai sensi del terzo comma dell'art. 1120 Cod. Civ., sono vietate tre tipologie di innovazioni:

- quelle che recano pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;
- quelle che alterano il decoro architettonico;
- quelle rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, salvo siano approvate dall'unanimità dei condomini.

Per quanto riguarda il primo punto, il legislatore ha espressamente introdotto un limite alla nuova opera qualora da questa possano derivare danni per i condomini o i terzi nonché per le parti che costituiscono l'intero edificio.

In merito al secondo punto, rileva, come limite, il rispetto dell'esteticità e della architettura dello stabile. Il decoro è correlato non solo all'estetica che è data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato, ma anche dall'aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili di per sé di considerazione autonoma (Cass., sent. n. 1076/2005). Per aversi lesione del decoro architettonico è sufficiente che vengano alterate «*in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità*» (Cass., sent. n. 14455/2009). Tale lesione va considerata in sé prescindendo da alterazioni esistenti in edifici vicini, (Cass., sent. n. 4679/2009).

Inoltre, l'alterazione del decoro architettonico rende illecite tanto le innovazioni che le modificazioni delle cose comuni e le opere sulle proprietà esclusive.

Nel silenzio della legge, è demandato al giudice il compito di valutare la presenza di alterazione. Tale valutazione non è impugnabile in Cassazione qualora "congruamente" motivato (Cass., sent. n. 8731/1998).

Il giudice deve inoltre valutare se da tale lesione derivi o meno un deprezzamento dell'intero edificio, essendo lecita la alterazione estetica che non provochi un pregiudizio di natura economica o che, pur arrecandolo, comporti una utilità tale da compensare l'alterazione architettonica (Cass., sent. n. 4474/1987).

Per quanto riguarda, infine, il terzo punto, la disposizione prevede che sono vietate, sempre salvo approvazione all'unanimità, le innovazioni che rendono alcune parti comuni inservibili all'uso o al godimento da parte di uno o più condomini. Si tratta dunque di innovazioni sulle parti comuni che colpiscono, in senso peggiorativo rispetto alla situazione iniziale, le facoltà di godimento degli stessi.

Per aversi lesione di uno dei tre divieti sopra è necessario che il pregiudizio arrecato sia importante e duraturo.

Il legislatore ha infine operato un rinvio alla normativa speciale in tema di condominio con il probabile intento di codificare ed inquadrare la disciplina delle innovazioni in modo uniforme.

Art. 1120 Cod. Civ. precedente testo	Art. 1120 Cod. Civ. attuale testo
<p>I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.</p>	<p>I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.</p> <p><b>I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;</li> <li>2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;</li> <li>3) l'installazione di impianti centralizzati 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 alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.</li> </ol> <p>Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.</p>

Tabella 4 *Innovazioni sulle parti comuni. Vecchia e nuova disciplina a confronto.*