



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE

PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

Gestione degli spazi comuni: superamento delle barriere architettoniche; i parcheggi. I criteri di ripartizione delle spese comuni

Avv. Piera Pellegrinelli

25 novembre 2019

Fonte normativa

- art. 1102 c.c. - Secondo il dettato legislativo ciascuno può utilizzare il bene comune secondo le proprie esigenze, ma con il duplice obbligo di rispettare il diritto al pari uso da parte degli altri condomini e di non mutarne la destinazione;
- art. 1120 c.c. - innovazioni

Nozione di barriere architettoniche

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Si ravvisa difficoltà a muoversi in quelle costruzioni che *ab origine* non siano state dotate di un ascensore, la cui installazione su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, costituisce un'innovazione, ai sensi dell'art. 1120 c.c. e come tale, è vietata, in linea generale, solo se arreca pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o quando ne altera il decoro architettonico, o quando infine renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino

Normativa di riferimento:
l. 9.1.1989, n 13

Le maggioranze sono quelle previste dall'art.
1136, co. 2, c.c.

Installazione ascensore

Premessa: l'**ascensore condominiale** rientra nella categoria giuridica delle c.d. innovazioni.

Nozione di **innovazione**: ogni nuova opera che implichi una **modificazione notevole** della cosa comune, alterandone l'entità sostanziale o la destinazione originaria.

Esempi: pianerottolo dove potrebbe essere installato l'ascensore. Tali modificazioni potrebbero riguardare anche il vano scale o l'atrio.

L'installazione dell'ascensore condominiale deve rispondere all'interesse della **maggioranza dei condomini.**

Con preciso riferimento alle innovazioni condominiali, infatti, l'art. 1120 c.c. dispone che l'assemblea condominiale possa deliberare qualsiasi opera che sia diretta al miglioramento, all'**uso più comodo** o al maggior rendimento delle **cose comuni.**

Queste delibere sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Ad essere vietate, invece, sono le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del condominio, che ne alterino il **decoro architettonico** o che rendano talune parti comuni completamente **inservibili** all'uso o al godimento anche di un singolo condomino.

Se, invece, l'ascensore comporti solo un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune, allora il diritto di installarlo dovrà essere riconosciuto. Ed infatti, secondo l'art. 1102 c.c., ciascun comproprietario può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Le spese per l'installazione dell'ascensore vanno ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai **millesimi di proprietà**, compresi i condomini che non hanno espresso voto favorevole, perché la volontà dell'assemblea è vincolante per tutti.

I **dissenziati**, tuttavia, possono chiedere di essere esonerati da qualsiasi contributo di spesa, ove l'installazione deliberata dalla maggioranza dei condomini sia molto onerosa o consista in opere suscettibili di utilizzazione separata.

Ovviamente deve trattarsi di quei condomini che dall'ascensore traggono una utilità. Il concetto dell'**utilità** è molto rilevante. Ed infatti, se l'ascensore è destinata a servire i condomini in misura diversa, le spese saranno ripartite in **proporzione dell'uso** che ciascuno può farne (art. 1123, co. 1, c.c.).

Quindi, se – ad esempio – uno degli inquilini non ne usufruisce perché abita a piano terra, allora non potrà essere gravato della spesa relativa all'installazione ed alla manutenzione dell'ascensore, non traendo dalla stessa alcuna utilità o beneficio (anzi, semmai una perdita di parte dell'uso del pianerottolo di proprietà comune).

L'installazione dell'ascensore in un condominio che ne sia sprovvisto può essere attuata anche a cure e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo ovviamente alle relative spese.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni volte all'installazione dell'ascensore, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages, con i limiti di cui agli artt. 1120 e 1121 cod. civ.

Le opere possono essere realizzate, in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati e che è fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 c.c., nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.



la verifica della sussistenza dei requisiti deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione

(Cass. 9 marzo 2017 n. 6129).

È orientamento giurisprudenziale consolidato,
secondo cui il singolo condomino
può, a sue spese,
installare un nuovo ascensore nello stabile
condominiale.

La limitazione, per gli altri condomini, dell'originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore non rende l'innovazione lesiva del divieto di cui all'art. 1120 cod. civ., ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dall'innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo.

Parcheeggi

Trasformare un cortile od un giardino in parcheggio è innovazione o modificazione della cosa comune?

O detto in termini normativi, si applica:

- art. 1117 ter c.c. – modificazione delle destinazioni d'uso

O

- art. 1120 c.c. – innovazioni?

“la delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall’art. 1136, quinto comma, c.c., non essendo all’uopo necessaria l’unanimità dei consensi, ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento di condominio, di natura non contrattuale, relative all’utilizzazione ed ai modi di fruizione delle parti comuni” (Cass. 15 giugno 2012, n. 9877).

Quindi trattasi di innovazione

E se dovesse essere modificato un giardino condominiale?

si ritiene che la fattispecie rientri, pienamente, nell'ambito applicativo dell'art. 1117ter. Ed invero, assodata la sussistenza della necessità di realizzare esigenze di interesse condominiale, rimane il fatto che l'area verde con una radicale modificazione perderebbe le sue caratteristiche, trasformandosi in un "quid novi" tramite interventi edilizi strutturali e la sottrazione di un bene comune all'uso ed al godimento di tutti condomini e dei loro familiari

Abbandono di auto e moto negli spazi adibiti a parcheggio

In questo caso quali sono le procedure da seguire per liberare l'autorimessa senza porre in atto comportamenti illegittimi?

Premessa: il proprietario non può abbandonare in un'area condominiale il proprio veicolo

La Corte di Cassazione (sent. 16 gennaio 2014, n. 820) ha affermato che l'assemblea non può deliberare di rimuovere il mezzo con l'intervento del carro attrezzi ponendo le spese a carico del proprietario dell'autovettura. Questo neppure qualora sia stato modificato il regolamento del condominio, introducendo una norma in tal senso e che superi l'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice del condominio che sanziona, in via pecuniaria, i comportamenti che violano il regolamento stesso

E ancora:

un singolo condomino non potrà mai determinarsi unilateralmente a procedere alla rimozione, tramite società specializzata, alla rimozione dell'automezzo (Cass. 09 febbraio 2011, n. 3180)

L'amministratore dovrà invitare il condominio a rimuovere il mezzo, si potrà ricorrere al Giudice per chiedere un provvedimento di urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c., ovvero un provvedimento cautelare ai sensi dell'art.1168 C.C.

I criteri di ripartizione delle spese comuni

Normativa di riferimento:

- art. 1123 c.c., comma primo:

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

CRITERIO GENERALE

I MILLESIMI DI PROPRIETA'



CRITERI SPECIALI

1124 c.c. sulla manutenzione di ascensori e scale
1126 c.c. per i lastrici di uso esclusivo
1123, co. 3, c.c. che riguarda i così detti
condomini parziali

ATTENZIONE:

"salvo diversa convenzione"

Tale convenzione può essere contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, vale a dire quel regolamento sottoscritto da tutti i condomini al momento dell'acquisto delle unità immobiliari (ipotesi più probabile) o in un momento successivo (es. in un assemblea o in altra circostanza).

"in materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 c.c.) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il regolamento contrattuale di condominio), né siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c. ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali; v., anche, Cass., n. 898 del 1984)" (Cass. 7 ottobre 2013, n. 22824).

Secondo la Suprema Corte di Cassazione "*deve ritenersi affetta da nullità (che può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia nella stessa espresso voto favorevole), e quindi sottratta al termine di impugnazione di giorni trenta previsto dall'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali ex art. 1123 c.c. o di regolamento contrattuale di riparto delle spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune.*

Ciò, in quanto eventuali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca.

(ex plurimis, Cass. 17101 del 27/07/2006; Cass. 14 giugno 2013, n. 15042)

"ai sensi dell'art. 1421 cc. le azioni di nullità relative alle delibere condominiali possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse e anche dal condomino che abbia partecipato con il suo voto favorevole alla formazione della delibera nulla purché allegghi e dimostri di avervi interesse per derivare dalla deliberazione assembleare un apprezzabile suo pregiudizio non operando nel diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere (Cass. n. 9562 del 1997)"

anche **il condomino** inizialmente favorevole **può ricredersi** ed impugnare quella decisione purché dimostri di avervi interesse.

domanda: come coordinare quanto fin'ora detto con la così detta approvazione per *facta concludentia*?

La Suprema Corte ha affermato che "*la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso*

*nelle tabelle millesimali, o
l'acquiescenza rappresentata dalla concreta
disapplicazione delle stesse tabelle per più anni
può assumere il valore di univoco
comportamento rivelatore della volontà di
parziale modifica dei criteri di ripartizione da
parte dei condomini che hanno partecipato alle
votazioni o che hanno aderito o accettato la
differente suddivisione e può dare luogo, quindi,
ad una convenzione modificatrice della relativa*

disciplina, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco dell'assemblea dei condomini (cfr.: Cass. civ., sez. 2, sent. 10/02/2009, n. 3245; Cass. 24 maggio 2013, n. 13004).

Insomma, una cosa è approvare una delibera da considerarsi nulla e poi subito dopo rendersi conto dell'errore e contestarla. Altro non approvarla, ma comunque osservarla come si trattasse di una normale decisione.

Il discrimine, alle volte labile, tra nullità ed approvazione per *facta concludentia* viene deciso dal giudice chiamato a risolvere la controversia.