

## Che cos'è il condominio?

**La definizione corretta di condominio è essenziale per distinguere con esattezza cosa compete alla vita comune, di che cosa possono occuparsi le delibere e su quali argomenti chiedere l'intervento dell'amministratore.**

Il condominio è, per il codice civile, l'insieme delle parti comuni poste, per necessità o per scelta, a servizio di un complesso di unità immobiliari di proprietà singola. Questa definizione va attentamente calibrata e sezionata prima di continuare a leggere questa Guida, se non altro perché è bene comprendere qual è il perimetro degli argomenti in essa affrontati.

Innanzitutto, abbiamo detto che il condominio “è”, non il condominio viene “formato”, o “fondato” o “dichiarato”. Quindi esiste un oggetto, un'entità, che è un condominio per la legge, a prescindere che a qualcuno sia venuto in mente di definirlo come tale. Si identifica con **un palazzo**, in genere di più piani, **in cui coesistono** gli appartamenti, cioè delle **proprietà private** in cui vive o lavora la gente, e dei **manufatti** edilizi e degli **impianti** che sono “in comune” ai proprietari degli appartamenti e sono **utili per tutti**.

Più esattamente, **il condominio non è, per legge, l'intero palazzo, l'insieme delle parti comuni**, condominiali, appunto.

Alcune di queste **parti** sono **comuni “per necessità”**, per esempio: i muri portanti, che servono per tenere insieme l'edificio; il tetto, che serve per coprirlo; le scale, che servono per salirci; il portone e l'androne, indispensabili per entrare nell'edificio. Come ovvio, nessun palazzo pluripiano potrebbe esistere senza muri, tetto, scale e androne.

Altre **parti comuni** possono esistere senza essere invece “necessarie”, ma comuni solo **“per scelta”**, pesiamo, per esempio, all'appartamento del portiere che, quando il custode se ne va, potrebbe anche essere venduto a qualcuno che non è un dipendente del condominio e quindi passare da proprietà comune a proprietà privata. Oppure a un giardino, che potrebbe anche appartenere al condominio vicino, se si spostasse la recinzione.

**Perché le parti siano “comuni” occorre che nel palazzo coesistano almeno due proprietari:** altrimenti non ha senso parlare né di condominio né di comunione. Pertanto due palazzi identici possono essere uno un condominio e l'altro no, se il secondo appartiene a una sola persona o a una società che, per esempio, offre in locazione i singoli appartamenti.

**La nascita del condominio è contemporanea all'attimo stesso in cui l'impresa che lo ha costruito riesce a vendere il primo degli appartamenti del complesso:** ecco che dalla proprietà unica si passa a una doppia proprietà e il condominio si forma e come per magia, senza che nessuno debba costituirlo ufficialmente scrivendo un pezzo di carta. Da quel momento, ciascuno dei proprietari ha il diritto di convocare la prima assemblea e la macchina del condominio può mettersi in moto con la semplice spesa dei francobolli necessari per spedire gli avvisi di convocazione. Questi chiarimenti sono, crediamo, utili: vi è infatti che è convintissimo di non abitare in un condominio per il semplice fatto che non si è mai tenuta un'assemblea, che non esistano né un regolamento né un amministratore. Ha torto: in tale situazione valgono a pieno titolo tutte le norme dettate dal codice civile e da molte altre leggi che riguardano il condominio, tanto più che i proprietari che vivono nello stabile non hanno provveduto a dettare, quando era possibile, disposizioni alternative e valide a regolare la vita in comune con i loro vicini di casa.

Il fatto che, giuridicamente parlando, il condominio non sia tutto lo stabile, ma solo l'insieme delle sue parti comuni, è decisivo per **distinguere con esattezza cosa compete alla vita comune condominiale** e cosa no, **di che cosa possono occuparsi delle delibere** e cosa debbono tralasciare, **su che argomenti è lecito chiedere l'intervento dell'amministratore** e su cosa invece, questo professionista, ha non solo il diritto, ma anche il dovere, di non intromettersi. Si tratta di un'analisi che purtroppo molti condomini non si sforzano di fare.

### PER ESEMPIO

è **chiarissimo** a tutti che il condominio non può sindacare su quale quadro appendere in casa, **ma è meno chiaro** il fatto che se la vicina del piano superiore ha il vizio di camminare con i tacchi alti sul pavimento, non è con l'amministratore che ci si deve lamentare per il rumore, perché la lite riguarda solo ed esclusivamente di condomini e non le parti comuni.

### - Il condominio parziale

Talvolta una parte comune può non servire a tutti ma solo a una parte dei proprietari di uno stabile. Allora, a certe condizioni, può esistere in cosiddetto “condominio parziale”. Pensiamo, per esempio, a un palazzo costituito da più scale, servite da più ascensori: ciascuna scala paga per sé le spese di manutenzione e di pulizia di gradini e pinerottoli

nonché dell'ascensore stesso. Anche le decisioni a proposito sono prese da un'assemblea di scala, che può tenersi anche in giorni diversi da quelli previsti per le assemblee generali.

Un altro tipico esempio di condominio parziale è quello delle fognature: una condotta può servire solo parte degli appartamenti.

**Del condominio parziale è ugualmente responsabile l'amministratore di tutto il condominio**, che però deve, qualora ci siano delle necessità particolari, convocare le assemblee con l'intervento degli interessati. Solo questi hanno il diritto di voto e soltanto su di loro si calcolano le maggioranze.

Occorre aggiungere che **l'ambito di azione del condominio può essere ampliato da patti contrattuali** (come un regolamento) **accettati da tutti**. Per esempio è possibile che certe opere in un appartamento (come l'abbattimento di un muro interno) siano sottoposte da regolamento all'assenso dell'assemblea, oppure che sia vietato a un'agenzia commerciale di esercitare la sua attività nello stabile.

#### ATTENZIONE

**Perché il condominio parziale esista, occorre che esistano anche parti comuni necessarie solo ad alcuni chiaramente duplicate e indipendenti.**

Per intenderci: un negoziante con accesso solo su strada non può rifiutarsi di pagare le spese per l'androne o per il cortile, anche se non li utilizza, perché l'androne e cortile sono elementi indispensabili per l'esistenza stessa del palazzo in cui il suo negozio è ospitato.

#### - Il supercondominio

Quella di "supercondominio" è una definizione usata da decenni, ma mai recepita dalle leggi, anche recenti.

Il nuovo art. 1117-bis cod. civ. si limita ad affermare che si applicano le norme condominiali *"in quanto compatibili in 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'art. 117"*.

L'art. 1117-bis copre cioè sia i casi di "condominio parziale" di cui abbiamo già detto, sia quelli del supercondominio, che tradizionalmente si ritiene si costituisca quando esistono più immobili con caratteristiche di edifici autonomi, che siano costruzioni singole (come le villette) o pluripiano (come i palazzi), che hanno però parti in comunione (un giardino, una portineria, un parcheggio, una piscina, un impianto di riscaldamento).

Come vedremo più avanti, i supercondomini si configurano per legge come condomini "normali", salvo il caso in cui gli abitanti dei vari palazzi siano più di sessanta: allora scattano particolari regole a cui è sottoposta l'assemblea supercondominiale (art. 67 disp. att. cod. civ.).

Purtroppo le definizioni date dall'art. 1117-bis restano ambigue e, come in passato, i tribunali dovranno darsi da fare per risolvere, bene o male, le situazioni di confine.

Facciamo qualche esempio, per intenderci. Un complesso di villette a schiera è composto da singole unità immobiliari che possono essere dotate di accessi o pertinenze comuni, come giardino, piscina, recinzione, alloggio del portiere, garage. È o non è un supercondominio? Forse no, perché le parti comuni non sono, ai sensi dell'art. 1117, "necessarie" all'esistenza delle villette stesse, che restano strutturalmente indipendenti. Quindi, a rigor di logica, non si dovrebbero applicare le norme sul condominio ma quelle sulla comunione, che sono diverse e non sono state toccate dalla legge di riforma. L'unica parte comune strutturalmente necessaria può essere il muro divisorio in comune tra due villette adiacenti, ma spesso non si tratta di un muro solo, ma di due costruiti in aderenza e, anche si trattasse di "appoggio" anziché aderenza, il muro sarebbe pur sempre in comunione ordinaria. La domanda non è oziosa, perché le regole sulla comunione sono ben diverse (per esempio le quote millesimali di proprietà si presumono uguali, salvo patto contrario).

E ora facciamo l'esempio delle cosiddette strade consortili, quelle cioè che servono una serie di immobili spesso con caratteristiche completamente diverse (villette, condomini, supermercati, officine ecc.) e la cui cura e manutenzione possono competere parzialmente anche ai Comuni, quando sottoposte a servitù di pubblico passaggio. Sono o non sono strade supercondominiali, come certa parte della giurisprudenza sembra indicare? È chiaro che strade consortili vadano strette sia le norme condominiali, sia quelle sulla comunione sia, infine, quelle supercondominiali, perché sarebbe ingiusto far pagare quote analoghe a una casa individuale e a un condominio e, inoltre, andrebbe tenuto conto del tratto di strada che ciascuno deve percorrere prima di arrivare al proprio cancello.

Un'ulteriore ambiguità proviene dalla difficoltà di distinguere un rapporto superiorcondominiale da quello di servitù tra due condomini diversi. In mancanza di atti certi, per esempio, un cortile utilizzato in comune da due palazzi può essere di proprietà di entrambi oppure essere di proprietà di solo uno dei due, mentre gli abitanti dell'altro palazzo hanno solo il diritto di passaggio. A seconda di quale ipotesi venga scelta, la decisione di rilasricare il cortile potrebbe essere presa in comune dai due palazzi, oppure solo dal proprietario del cortile o, infine, imposta in giudizio dal proprietario del fondo che gode della servitù perché altrimenti il diritto di passaggio sarebbe gravemente compromesso.

Anche la ripartizione della spesa potrebbe variare, secondo proprie regole, a seconda che si dimostri che la ripavimentazione giova, e in che misura, al fondo dominate, oppure se ci si trova nella situazione del supercondominio.

#### - **Il minicondominio**

Le norme condominiali se calzano un po' strette ai grandi complessi immobiliari vanno al contrario troppo larghe a quello molto piccoli. Prendiamo il caso di una villetta bifamiliare, con un appartamento che sovrasta l'altro; è a tutti gli effetti un minicondominio perché ottempera a tutti i suoi requisiti: c'è più di un proprietario ed esistono parti necessariamente comuni come i muri e il tetto. Peccato che quando si tiene l'assemblea si tiene un'assemblea tra due proprietari sia materialmente impossibile un voto a maggioranza delle "teste": o sono tutti e due d'accordo (e allora c'è l'unanimità) o sono in disaccordo (e allora si blocca tutto). Mettiamo poi che un balcone dell'appartamento sovrastante faccia da tetto piano a quello sottostante. Ai sensi delle norme condominiali del codice il proprietario del piano inferiore dovrebbe versare due terzi delle spese di manutenzione straordinaria (una scelta palesemente squilibrata).

Per fortuna già da tempo i giudici, e in particolare la cassazione, hanno disposto che quando non siano materialmente applicabili le norme sul condominio, si deve fare riferimento a quelle sulla comunione ai sensi dell'art.1139 cod. civ. ("per quanto non espressamente previsto da questo capo si osservano le norme generali sulla comunione"). Inoltre, la riforma del condominio ha introdotto, con l'art. 1117-bis, il concetto che le norme condominiali si applicano "in quanto compatibili" (per quanto prevedendolo solo in caso di presenza di più edifici).

Insomma, l'ambiguità insita nei minicondomini non è stata risolta dalla legge di riforma, ma forzando un po' il codice e attenendosi comunque alla giurisprudenza è possibile farcela. Perciò la ricostruzione del lastrico solare o della terrazza a livello si paga a metà e, in caso di quote millesimali diverse stabilite dal regolamento della comunione, la scelta di un amministratore compete a chi ha più millesimi (Cass. 15 marzo 1966, n. 745; Cass. 6 febbraio 1978, n. 535; Cass. 26 maggio 1993, n. 5914; Cass. 30 marzo 2001, n. 4721).

#### LA CESSAZIONE E LO SCIoglIMENTO DEL CONDOMINIO

Così come con il frazionamento nasce il **condominio**, con un procedimento inverso **può anche morire**; ciò avviene **quando**:

- le proprietà singole hanno un solo titolare (per esempio, un condomino acquista tutti gli appartamenti);
- a seguito di espropri o di eventi simili le proprietà singole diventano pubbliche;
- a seguito di avvenimenti eccezionali l'immobile scompare (per esempio, terremoto, alluvione, guerra).

Se il crollo o il pericolo di crollo è totale o coinvolge tre quarti del valore dell'edificio, ogni condomino può chiedere la vendita all'asta del suolo e del materiale edilizio e il condominio cessa di esistere. Se, invece, la porzione danneggiata è minore di questa percentuale, l'assemblea può decidere la ricostruzione dell'edificio e ciascuno è tenuto a partecipare alla spesa in proporzione alla propria quota.

meno radicale e più comune è l'ipotesi di un **atto di volontà e non imposto dalla necessità**: quello dello **scioglimento** del condominio.

Salvo diverse disposizioni del regolamento contrattuale e dei rogiti notarili, qualora un edificio o un gruppo di edifici condominiali si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio (o, più spesso, il supercondominio) può essere sciolto e i comproprietari di ciascun edificio possono costituirsi in un condominio separato.

**Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea** con la maggioranza degli intervenuti che possiedono almeno metà delle quote o è **disposto dall'autorità giudiziaria** su istanza di almeno un terzo dei componenti di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione. In caso di contrasti sulla separazione dei beni comuni deciderà il giudice.

E' però piuttosto raro che divisione possa attuarsi senza bisogno di modificare lo stato delle cose e non occorran opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra gli edifici condominiali. Perciò quasi sempre lo scioglimento del condominio (o supercondominio) dovrà essere deliberato dall'assemblea con quorum più pesanti: la maggioranza dei presenti in assemblea più due terzi dei millesimi.

i beni comuni residui possono essere conservati in comunione ordinaria tra i nuovi condomini che scaturiscono dallo scioglimento, eventualmente nominato un amministratore della comunione stessa (che potrà essere uno degli amministratori condominiali).

**Attenzione.** Non devono crearsi servitù reciproche, altrimenti lo scioglimento potrebbe essere messo in forse. I casi più comuni restano quello del supercondominio composto da più stabili autonomi che si scinde in più condomini singoli, oppure quello della costituzione separata di un condominio di appartamenti e di un condominio di proprietari di box.