

## **1. Le parti comuni dell'edificio**

- La nozione di parte comune
- La munti proprietà
- Le altre novità
- Le parti comuni necessarie
- Le parti comuni utili
- Opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune

### *Vecchio*

*Art.1117 c.c. – Parti comuni dell'edificio*

*Sono oggetto di proprietà dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio se il contrario non risulta a titolo.*

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastricati 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 cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e 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.*

### *Nuovo*

*Art. 1117c.c. – Parti comuni dell'edificio*

*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario a titolo:*

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e 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 norme di settore in materia di reti pubbliche.*

### **1.1 La nozione di parte comune**

Il nuovo art. 1117 c.c fornisce una definizione più articolata della nozione di “parti comuni” dell'edificio, esprimendo nel contempo tutto ciò che può essere utile a soddisfare gli interessi dell'intera collettività condominiale.

Non si parla più di acquedotti, di fognature o di impianti dell'acqua o del gas o del riscaldamento, ma di “impianti idrici e fognari” e di interi “sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico...” così da definire in modo diverso e decisamente più allungato, rispetto al testo precedente, impianti che ricadono tra le parti comuni. Impianti centralizzati, dunque, che sono da considerarsi comuni fino al punto di utenza, vale a dire, secondo la forse più restrittiva espressione usata nel vecchio testo, fino al punto della loro diramazione ai locali di proprietà esclusiva, salvo diversa previsione dettata dalla normativa di settore in tema di reti pubbliche di distribuzione dei vari servizi.

La prima norma del Capo II del codice civile – intitolato “Del condominio negli edifici” – continua a enunciare le parti comuni dell'edificio, così chiarendo il concetto stesso di condominio, vale a dire la necessaria coesistenza di proprietà esclusiva con proprietà in comunione tra i titolari delle prime. In altri termini, ciò che costituisce il condominio è proprio la peculiare situazione in cui si trovano due o più proprietà individuali al cui servizio sono posti altri beni e servizi indispensabili all'uso e al godimenti delle porzioni esclusive da parte di tutti i condomini.

La presunzione di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio continua a non operare per quelle parti che espressamente sono escluse dal novero delle parti comuni da un “titolo”. L'atto di autonomia privata idoneo a escludere la presunzione, ossia l'atto a cui è necessario fare riferimento per verificare

l'eventuale presenza della riserva della proprietà esclusiva del bene potenzialmente comune, è quello della costituzione del condominio e non invece quello di quelli successivi.

Il condominio viene a esistere senza un atto formale di costituzione, ma nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario procede alla vendita della prima unità immobiliare, sicché sarà quel primo atto di vendita che costituirà il "titolo" nel quale escludere la comproprietà su quelle parti che altrimenti, secondo l'art. 1117 c.c., sarebbero comuni.

Solo in tale atto è possibile riservare alla proprietà esclusiva un bene potenzialmente comune e non già in quello o quelli successivi alla proprietà esclusiva perché i trasferimenti di proprietà che seguono al primo da parte dell'originario unico proprietario possono solo cambiare la composizione del condominio, ma non possono indire sulla sua formazione: di conseguenza, il bene che con il primo frazionamento ricade in comunione non può perdere tale qualità con un atto successivo.

L'art. 1117 c.c., con riferimento ai beni indicati e a quelli altri che assolvono in vario modo alle medesime funzioni, stante il carattere non tassativo dell'elencazione, non sancisce quindi una mera presunzione di condominialità, ma afferma in modo positivo tale natura, che può essere esclusa non già con qualsiasi mezzo di prova (come sarebbe nell'ipotesi di presunzione), ma solo in forma di titolo specifico, inevitabilmente in forma scritta in quanto riferimento a immobili.

L'elemento rilevante ai fini della presunzione di condominialità di un bene, di un impianto o di un servizio comune è determinato dalla destinazione all'uso o al godimento comune. Ciò a prescindere dal fatto che, in concreto, un bene possa essere utilizzato da tutti i condomini o solo da taluni.

È ben noto che le parti comuni non spiegano una utilità autonoma, ma strumentale al godimento dei piani o delle porzioni di piano: esse non offrono mai un utile fine a se stesse, ma in funzione del godimento delle unità immobiliari, sia che mirino a una utilità oggettiva (il suolo, i muri maestri, il tetto il lastrico solare, la facciata ecc.), sia che prestino una utilità soggettiva (le scale, l'ascensore, il riscaldamento ecc.). Anche nella sua originaria formulazione, art. 1117 c.c. non contemplava l'edificio come tutto unico in quanto prendeva in considerazione non già il fabbricato in sé, ma i diversi beni che lo componevano: i piani e le porzioni di piano da una parte e le cose, gli impianti e i servizi di uso comune dall'altra. Alle cose, gli impianti e ai servizi comuni la norma non riconosce una funzione autonoma, ma strumentale rispetto al godimento delle unità immobiliari.

Nulla in tal senso è stato modificato nel nuovo testo, dove il dato significativo del precetto non è l'elenco delle parti comuni, ma l'enunciazione esplicita dell'attribuzione in ragione della funzione, espressa tramite il richiamo al loro vincolo strumentale. Si conferma che le cose, gli impianti e i servizi, elencati espressamente o individuati per relazione ("tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"), non sono considerati in modo unitario, ma separatamente, quali singoli beni legati in modo strumentale alle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

## **1.2 La multiproprietà**

L'assoluta novità della riforma consiste, invece, nell'aver precisato che la proprietà comune dei beni elencati sussiste anche tra i proprietari "aventi diritto a godimento periodico" dell'unità immobiliare sita nell'edificio.

Il riferimento è senza dubbio diretto alle multiproprietà, cioè al caso in cui a un soggetto viene riconosciuto un diritto di godimento turnario ad esclusivo su un bene immobile ben determinato per uno o più periodi dell'anno.

Il diritto di multiproprietà è dunque un diritto di godimento individuale costituito a favore del fruitore o consumatore di un diritto reale solitamente perpetuo, a favore del quale a ciascun beneficiario è riconosciuto il diritto di godere del bene in via esclusiva, ma per i soli periodi di tempo corrispondenti al periodo acquistato.

L'unità immobiliare in questione è di solito completamente arredata e normalmente si trova inserita in complesso turistico e/o residenziale. Ovviamente, analogo potere di disporre dell'immobile per i restanti periodi spetta agli altri multiproprietari.

Con la specifica previsione di cui al nuovo art. 1117 c.c. viene dunque confermato che a ciascun multiproprietario è attribuita, con atto notarile, una quota di comproprietà su una singola unità immobiliare. Tale quota comprende anche le parti comuni, oltre che il mobilio, gli arredi, gli impianti a esse relativi e simili. La quota di partecipazione è espressa con riferimento e in funzione al valore attribuito al periodo acquistato da ciascun comproprietario ed è quindi commisurata alla durata dei possibili soggiorni, alla tipologia di appartamento e ai periodi dell'anno scelti.

In sede di atto, contestualmente all'acquisto della quota, ogni comproprietario accetta il regolamento di condominio che deve prevedere un uso promiscuo della cosa comune e che assicura un prefissato periodo dell'anno. Costoro contribuiscono all'amministrazione della cosa comune e ripartiscono tra di loro i costi inerenti secondo i millesimi attribuitigli secondo i criteri sopra indicati.

## **1.3 Le altre novità**

Alla generica dizione di "piano o porzione di piano" viene innanzitutto preferita quella più specifica e diretta di "singola unità immobiliare", a dimostrazione della volontà di ricorrere a un linguaggio di più immediata comprensione.

Significativo l'aver anticipato l'espressione "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune" all'elencazione di cui al punto 1), dove il termine "edificio" è ancora designato come espressione di sintesi, essendo invece le singole

cose, gli impianti e i servizi legati alle diverse unità immobiliari, alla cui esistenza le parti comuni sono necessarie o al cui servizio sono destinate.

Il nuovo art. 1117 c.c. continua a individuare, attraverso una elencazione non tassativa, i beni che sono presuntivamente di proprietà e di godimento comune. L'elenco ivi contenuto è meramente esemplificativo delle parti comuni: il principio è affermato dalla costante giurisprudenza e da esso deriva che potranno considerarsi parti comuni anche quei beni che, pur non rientrando nell'elenco, presentino una collocazione nell'ambito dell'edificio condominiale, nonché una funzione da cui si possa desumere la loro natura condominiale, salvo che sussista un titolo specifico, inevitabilmente in forma scritta, che escluda tale natura.

Per alcune parti dell'edificio la condominialità appare evidente, in quanto trattasi di parti indispensabili per la sua esistenza, quali i muri perimetrali, le scale, il tetto, elementi costruttivi necessariamente comuni che, se anche fossero di proprietà esclusiva, comunque, il proprietario esclusivo di quel bene sarebbe tenuto a rispettarne la destinazione obiettiva in favore dell'intero condominio.

Altre cose, pur svolgendo funzioni comuni e talvolta analoghe a quelle dei beni anche precedentemente elencati dalla norma, continuano a non essere previsti nel nuovo art. 1117 c.c.: le aree sportive, gli spazi verdi, le zone di rispetto e i giardini che pure, invece, assolvono alla medesima funzione dei cortili e dunque sono da ritenersi parti comuni.

Tale presunzione di comunione delle parti dell'edificio che servono all'uso e al godimento di tutti i condomini è una presunzione semplice, *juris tantum*, in quanto superabile "se non risulta il contrario dal titolo". È noto che con il termine presunzione si intende la conseguenza che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire a un fatto ignoto. Le presunzioni semplici si distinguono dalle quelle legali: le prime sono lasciate dalla legge al libero apprezzamento del giudice; le presunzioni legali sono invece quelle il cui valore probatorio è riconosciuto una volta per tutte dalla legge, senza che il giudice le possa valutare liberamente.

È dunque necessario, per escludere la condominialità di quei beni elencati dalla citata norma, che una diversa destinazione emerga dal titolo, ossia dall'atto di acquisto della prima unità immobiliare o dal regolamento condominiale di natura contrattuale, non potendosi superare la presunzione per via induttiva o per fatti concludenti (Cass. 19 febbraio 2004 n. 3257). D'altro canto è ormai consolidato il principio per cui il semplice uso esclusivo di mero fatto della cosa non è sufficiente per superare la presunzione, dovendo sussistere quell'uso particolare che trovi giustificazione nelle obiettive caratteristiche del bene che lo rendano idoneo all'utilizzo collettivo. Per l'esclusione della presunzione di proprietà comunque non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale assistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo. A ciò consegue che quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strumentali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di un solo condomino o di una sola parte dell'immobile così da rilevare che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza e non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività della predetta presunzione (Cass. 28 aprile 2004, n. 8119).

#### **1.4 Le parti comuni necessarie**

Nella nuova formulazione del punto 1 dell'art. 1117 c.c. compaiono, tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune e a integrazione della formulazione vigente, i pilastri e le travi portanti. Una volta però sottolineato che l'elencazione di cui all'art. 1117 c.c. è meramente esemplificativa (e che quindi può trovare maggiore e più dettagliata spiegazione nei singoli rogiti o nei regolamenti di condominio), non se ne giustifica l'ampliamento potenziale operato dal nuovo legislatore, motivo peraltro del maggior insorgere di possibili contestazioni tra condomini. Va infatti considerato che quando il nome dell'autonomia privata viene fatto un patto contrario all'effetto dell'attribuzione in proprietà comune e il titolo assegna a qualcuno la proprietà esclusiva, nascono difficoltà e conflitti di ogni genere. Eppure basterebbe domandarsi se i pilastri o le travi portanti dell'edificio di cui il proprietario-costruttore-venditore ha riservata la proprietà esclusiva solo a qualcuno tra i condomini, per questo solo fatto cessi di essere "parte" dell'edificio. Secondo ragione, la risposta negativa è l'unica possibile.

La giurisprudenza non aveva peraltro mai avuto dubbi nel porre a carico dei tutti i condomini le spese di manutenzione dei pilastri e delle travi di un edificio in quanto elementi dell'intelaiatura portante in cemento armato del fabbricato, rinviando invece per altri manufatti alla valutazione degli elementi obiettivi e delle relative loro attitudini funzionali.

Parimenti dicasi per la facciata, anch'essa nuova entrata nell'elencazione delle parti comuni ed espressamente indicata come tale nel testo riformulato dell'art. 1117 c.c..

Così come altre, trattasi di una parte indispensabile per l'esistenza stessa dell'edificio e necessariamente comune, al punto che se così non fosse, il proprietario esclusivo sarebbe tenuto a rispettarne la destinazione obiettiva in favore dell'intero condominio (Cass. 24 febbraio 1999, n. 1568).

La condominialità di tale elemento comporta notevoli conseguenze sia sul piano della tutela dei diritti di ciascun condominio in relazione all'aspetto dell'edificio (decoro architettonico), sia in relazione all'uso della stessa (per apporvi targhe, insegne) e sia infine perché nella stessa si inseriscono porzioni di proprietà esclusiva, come i balconi.

Il concetto di facciata, al di là della sua definizione di carattere architettonico, è stato delineato dalla giurisprudenza attraverso numerose pronunce che hanno sancito principi ormai consolidati sia in ordine alla natura della facciata, sia in relazione alla tutela di tale parte comune e sia, infine, in merito alla definizione delle singole parti di cui si compone, con particolare riguardo ai balconi. È la parte esterna dell'edificio, quella cioè che appare nel suo insieme a un soggetto che si pone di fronte a un caseggiato.

Con l'espresso inserimento della facciata nell'elencazione dei beni comuni il nuovo legislatore ha inteso tutelare la facciata in modo diretto, cassando di conseguenza solo nei casi in cui il condomino o l'assemblea ne faccia un uso illegittimo, compromettendone l'aspetto esteriore con interventi che incidono sulle sue principali caratteristiche. È proprio la facciata che principalmente caratterizza l'edificio condominiale e imprime allo stesso un certo decoro architettonico, termine che è stato definito dalla giurisprudenza come l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano lo stabile stesso e imprimono una determinata, armonica fisionomia (Cass. 16 gennaio 2017 n.851).

La riforma, sotto tale profilo, si è limitata dunque a recepire un principio ampiamente consolidato in giurisprudenza in quanto la facciata, al pari dei muri maestri, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse unità immobiliari che lo compongono e resta indifferentemente destinata al servizio di tutte tali unità immobiliari, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Sulla facciata si aprono le finestre e i balconi e proprio questi ultimi elencati hanno formato oggetto di copiosa giurisprudenza. L'argomento è stato però volutamente ignorato dalla riforma, dopo che in uno dei tanti disegni proposti la facciata era stata prevista tra le parti comuni in uno che "l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi".

Continua dunque a restare sul punto un vuoto normativo, colmato per ora da una più che mai oscillante giurisprudenza che lascia non pochi dubbi interpretativi e, soprattutto, applicativi.

### **1.5 Le parti comuni utili**

L'art. 1117 n. 2 c.c. elenca una serie di locali che, al pari delle cose descritte nel n.1, si presumono comuni se il contrario non risulta dal titolo.

Sono anch'essi porzioni di edificio che di per sé non sono indispensabili per l'esistenza del condominio, ma che sono comuni a tutti i partecipanti per la loro specifica destinazione.

Tale destinazione può essere:

- strutturale, come accade per la guardiola della portineria;
- convenzionale, ossia per espressa previsione del regolamento di condominio, come per esempio, l'alloggio del portiere costituito da uno degli appartamenti dell'edificio condominiale.

Oggetto di proprietà comune sono dunque i locali destinati al servizio comune; oltre a quelli per la portineria e per l'alloggio del portiere, la norma prevede quelli per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi, perciò rientrano nella nozione anche i locali per altri impianti centralizzati, come i vani per l'autoclave e l'ascensore.

La norma, più che stabilire una presunzione relativa, disciplina l'attribuzione e l'oggetto della proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano, in base alla relazione di accessoria, ovvero del collegamento strumentale, materiale e funzionale, tra i diversi tipi di beni: i piani e le porzioni di piano, da una parte, le cose, gli impianti e i servizi, dall'altra.

La giurisprudenza è pacifica nel ritenere che per stabilire tale relazione è necessaria l'analisi degli atti d'acquisto al fine di comprendere la destinazione che si è inteso dare a determinati locali in sede di costituzione del condominio.

A differenza delle parti elencate ai n.1 e 3 dell'art. 1117 c.c., le parti indicate come comuni al n. 2 sono suscettibili di utilizzazione individuale in considerazione del fatto che la destinazione alla collettività dei condomini non si pone in termini di necessità assoluta, quanto piuttosto di utilità. Tra queste, la riforma ha incluso le aree destinate a parcheggio, senza peraltro una particolare motivazione rispetto al genere principio ispiratore della norma, che conferma infatti di considerare comuni tutti gli spazi e i locali utili per fornire servizi alla collettività dei condomini. L'inserimento di dette aree tra i beni comuni fa in modo però che qualora si intenda tutelare la proprietà di essi in quanto compresi nell'elenco dell'art. 1117 c.c., non è necessario che il condomino ne dimostri la comproprietà essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che tale bene abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, cioè, in altri termini, che sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini in rapporto da accessorio a principale.

Escono inspiegabilmente dall'elenco i locali per il riscaldamento che, ciò nonostante, continuano ovviamente a restare comuni qualora siano destinati a contenere gli impianti per l'erogazione del servizio centralizzato.

Novità invece per i sottotetti, che seguono un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale vengono inclusi tra i locali comuni qualora, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, siano destinati a un uso a vantaggio dei tutti i condomini.

La natura del sottotetto continua dunque a determinarsi principalmente in base al titolo o al regolamento e solo in mancanza di qualsiasi indicazione in tali atti può ritenersi comune se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali, oggettivamente destinato anche solo potenzialmente all'uso comune o all'esercizio di un servizio comune. Di conseguenza, se il sottotetto è costituito da un vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano, esso deve essere considerato pertinenza di quest'ultimo e dunque di proprietà esclusiva del relativo proprietario. È il tipico caso del sottotetto con la pavimentazione formata da tavolati di legno, con altezza minima e privo di prese d'aria. Lo stesso vale per spazi magari più alti, ma senza alcun ingresso dalle parti comuni e ai quali è possibile accedere solo dai sottostanti appartamenti, attraverso la creazione di apposita apertura. Se così formati, essi non di proprietà esclusiva del condomino dell'unità sita all'ultimo piano dell'edificio oppure a più proprietari dell'ultimo piano, in proporzione alla superficie di ogni singolo alloggio interessato dal sottotetto.

Se invece si tratta di vano utilizzabile per gli usi comuni, allora rientra ora a pieno titolo tra le parti comuni, dovendo trovare applicazione in tale caso la presunzione di comunicazione prevista dall'art. 1117 c.c.. Resta pertanto confermato che va esclusa la proprietà individuale del sottotetto se in esso è possibile facilmente entrarvi solo da un ingresso sito sulle scale comuni oppure ivi sono collocati impianti condominiali (Cass. 6 ottobre 2005 n. 19460).

Il nuovo legislatore, nell'includere i sottotetti tra i beni comuni "facoltativi" ha inteso formalmente recepire il consolidato principio giurisprudenziale (Cass. n. 7096/2011) secondo cui, se il titolo di acquisto o il regolamento non dispone diversamente, essi sono di proprietà comune, in considerazione però della loro ampiezza, della loro praticabilità e, soprattutto della loro funzione a cui possono essere anche in via potenziale destinati.

Pertanto, per stabilire la natura del sottotetto di un edificio ancora occorre in primo luogo far riferimento ai titoli (atti di acquisto, regolamento contrattuale) e solo in difetto di questi ultimi si potrà ritenerlo comune qualora risulti, in concreto o in via potenziale per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Il nuovo Legislatore non ha dunque introdotto nulla di nuovo rispetto a quello che già era stato detto e scritto, quasi a dimostrare una sua volontà di adeguarsi a criteri e principi che da tempo la giurisprudenza comune aveva già consolidato. Un intervento più deciso su tale argomento, del tipo che "i sottotetti sono comuni se diversamente non risulta dal titolo", avrebbe senz'altro eliminato ogni possibile discrezionale valutazione sulle caratteristiche strutturali e funzionali del sottotetto stesso e quindi eliminato in radice l'insorgere del conseguente contenzioso tra i condomini. L'unico aspetto positivo è che in materia di sottotetti si è ormai formata una consolidata giurisprudenza in grado di supplire alle incertezze comunque lasciate su tale tematica anche dal nuovo testo legislativo.

Ciò spiega peraltro il motivo per cui in sede di discussione parlamentare il dibattito sul testo del nuovo art. 1117 c.c. sia stato di minima portata e rilevanza, a dimostrazione dello scarso interesse (che per il vero caratterizza l'intera riforma) a innovare i concetti di bene comune e a specificarne i limiti. Il rischio da evitare, d'altro canto, era quello di porre nel nulla il lavoro compiuto dalla dottrina e dalla giurisprudenza e di suscitare nuove occasioni di controversia. Compito non facile, dunque, perché per porre mano a una vera e propria riforma in una materia irta di difficoltà occorreva consapevolezza storica e padronanza della tecnica giuridica.

### **1.6 Opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune**

Nella terza parte la norma sulle parti comuni enuncia la natura condominiale di opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune.

Sono state apportate alcune irrilevanti modifiche letterali all'originario testo ("impianti idrici e fognari" anziché "fognature e impianti per l'acqua" anziché "impianti per il gas") e compaiono invece i sistemi centralizzati per il condizionamento dell'aria, per la ricezione televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico, anche da satellite o via cavo, ritenuti di proprietà comune tra tutti i condomini sino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini. Ciò dimostra una volontà del Legislatore di adeguare la normativa vigente alle nuove esigenze del condominio.

Particolare attenzione va presentata alle antenne e, in generale, agli impianti per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ai flussi informatici.

In materia di installazione di antenne la prima disciplina si rinviene nella legge 554/1940, che regolamentava l'uso degli spazi aerei esterni per audizioni radiofoniche; in applicazione di tale normativa era stato affermato che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non potessero opporsi alla installazione nella loro proprietà di impianti destinati a consentire il funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti ad abitanti dello stesso stabile, salvo che queste opere impedissero il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, ovvero arrecassero danni alla proprietà medesima o a terzi (Cass. 21 agosto 2003, n.12295, Giust. Civ. Mass. 2003, 7-8). Lo sviluppo di nuove tecnologie di radiodiffusione e radiotelevisione da satellite, ha reso necessaria una normativa atta a favorire la diffusione e così nel marzo 2001 è stata emanata una nuova legge (66/2001) finalizzata a regolamentare l'utilizzo degli impianti di diffusione.

Anche in materia di telecomunicazioni digitali avanzate il nuovo Codice delle comunicazioni elettroniche, approvato con C.Lgs. 259/2003, che ha sostituito, in parte abrogandola, la precedente normativa in materia, prevede all'art. 25 che l'attività di fornitura di reti o servizi di telecomunicazione elettronica, in quanto di preminente interesse generale, è libertà, fatte salve le limitazioni derivanti da esigenze della difesa e della sicurezza dello Stato, della

protezione civile, della salute pubblica e della tutela dell'ambiente e della riservatezza e protezione dei dati personali, poste da specifiche disposizioni di legge o da disposizioni regolamentari di attuazione.

Obiettivo della regolamentazione di tali servizi di comunicazione elettronica è quello di salvaguardare i diritti costituzionalmente garantiti di libertà di comunicazione (art. 21 Cost.), di segretezza delle comunicazioni (art. 15 Cost.) e di libertà di iniziativa economica e suo esercizio in regime di concorrenza (artt. 3 e 41 Cost.), seppur nel rispetto di altri diritti di pari dignità costituzionale, quali quelli per la tutela dell'ambiente e della salute di cui agli artt. 9, 16 e 32 della Costituzione.

In caso di impianti unitari (si pensi alle caldaie autonome per il riscaldamento ovvero a impianti comunque centralizzati ma con sistema di singola contabilizzazione) la comunione dei collegamenti arriva sino al punto di utenza, fatte salve eventuali diverse disposizioni normative dettate in materia di reti pubbliche.

A parte dunque l'integrazione dell'elencazione degli impianti ritenuti comuni, resta confermato il principio per cui la proprietà di detti impianti si ferma a tutto ciò che resta al di fuori della singola unità immobiliare

#### *In sintesi*

Una volta acclarato che l'elencazione di cui all'art. 1117 c.c. è meramente esemplificata e che può trovare quindi maggiore e più dettagliata esplicitazione dei singoli regolamenti di condominio, non si può giustificare invero l'ampliamento dell'elencazione stessa che, così come ora formulata, appare peraltro ripetitiva e che può facilitare l'insorgere di maggiori contestazioni tra condomini. In ogni caso, in nuovo testo dell'art. 1117 c.c. sembra meglio uniformarsi all'ormai consolidato principio per cui, quand'anche un bene non rientri tra le parti elencate in tale articolo, ma sia tuttavia idoneo – per le sue caratteristiche strumentali e funzionali – a soddisfare interessi comuni, questi ultimi prevalgono, al punto che il bene deve ritenersi di proprietà comune in virtù della presunzione che, in base alla norma citata, opera se non è superata dal titolo