

Articoli 1125 c.c. e 1126 c.c. : intervento dell'amministratore di condominio.

Come noto a coloro che non sono nuovi alla professione , la attività di amministrazione di condomini ed immobili comporta oggi, in ragione delle sempre più specifiche conoscenze richieste a coloro che la esercitano, ma anche della molteplicità di novità legislative cui adeguarsi rapidamente, notevoli responsabilità professionali.

Tramontata da tempo la figura dell'amministratore condominiale che si occupava gratuitamente, ovvero come seconda attività rispetto alla principale, di gestire immobili, oggi il professionista chiamato ad amministrare un edificio necessita di approfondite conoscenze tecniche – contabili, fiscali, giuridiche – che, ove carenti, possono determinare conseguenze anche significative sul piano della sua responsabilità.

Il coinvolgimento continuo del professionista in problematiche che esorbitano dalle sue specifiche competenze(delineate dagli articoli 1130 e 1131 c.c.) deve essere di conseguenza frenato, rappresentando un fenomeno che da un lato svilisce il professionista, e dall'altro gli sottrae un tempo prezioso, da dedicare alle già numerosissime questioni che insorgono intorno alla gestione di un edificio.

Per non parlare poi di un ampliamento di responsabilità professionali che - in caso di errore - potrebbero non essere coperte dalla polizza relativa.

Conseguentemente, al fine di limitare le conseguenze negative del fenomeno sopra descritto, chi gestisce immobili è tenuto a rispettare sempre, rigorosamente, i limiti del mandato che gli è stato conferito (ed ha accettato).

Non si tratta di una vana teoria, difficile da mettere in pratica : è lo stesso amministratore, nel momento in cui si propone quale mandatario al Condominio, ad individuare esattamente tali limiti, nella proposta contrattuale. Si ricorda che l'art.1711 c.c. parla di limiti del mandato, il quale al I comma descrive la attività del mandatario nei confini di quanto imposto dal mandante (salva sempre – ovviamente – la ratifica da parte del mandante), mentre al II comma ammette la possibilità di “discostarsi “ dalle istruzioni ricevute al fine di garantire la esigenza di una regolare esecuzione del mandato.

Da un lato, quindi si pretende lo stretto rispetto del mandato conferito dalla assemblea condominiale in sede di elezione dell'amministratore.

Dall'altro,tuttavia, si vuole dal professionista un *quid pluris*, ovvero la capacità di valutare, caso per caso, la specifica soluzione per il problema condominiale imprevisto ecc.

L'approccio al tema che mi è stato assegnato per il presente seminario è stato dunque questo: considerare la problematica della ripartizione delle spese per coperture, soffitti, solai ecc. individuando i limiti effettivi di operatività dell'amministratore condominiale.

Il tutto tutelando la figura dell'amministratore da richieste dei condomini che possano coinvolgerlo in situazioni complesse e che non gli competono.

Prima di ogni considerazione, appare però in primo luogo necessario leggere attentamente il dettato codicistico.

L'articolo 1125 del Codice Civile vigente recita:

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti , restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

L'articolo 1126 del Codice Civile recita invece:

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o costruzioni del lastrico : gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

*** **** ***

Art.1125 c.c.)

La prima norma è notoriamente derogabile.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che a disciplina di cui agli articoli 1123-1125 c.c. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni è suscettibile di deroga, quindi anche con il regolamento condominiale ove abbia natura convenzionale e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti (cfr. la risalente ma indiscussa Cass.Civ.6499/86).

Pertanto nell'acquistare un immobile facente parte di un condominio ove sia vigente un regolamento condominiale contrattuale che preveda una deroga all'articolo 1125 c.c. la nota regola delle "parti uguali" risulta inapplicabile. E' però assai raro che un regolamento condominiale prenda in esame la ripartizione delle spese di cui all'art.1125 c.c..

Ciò proprio perchè la problematica inerisce esclusivamente due proprietà private con i relativi elementi architettonici, e solo di rado elementi costituenti parti comuni.

Il che - in linea teorica - corrisponde appieno alla posizione della scrivente riguardo alla pressochè assoluta estraneità dell'amministratore condominiale a problematiche che riguardino ripartizioni di spesa ex art.1125 c.c..

L'uso del piano di calpestio così come lo sfruttamento della volta come copertura giustificano naturalmente la ripartizione individuata dal Codice, che

seppure con l'ingannevole espressione " in parti uguali" , che richiama una sorta di divisione al 50% delle spese complessive sostenute per l'ammaloramento delle parti in questione, intende viceversa accollare a ciascuno dei proprietari, per gli elementi architettonici di competenza, la relativa spesa.

Ciò salvo diverso accordo dei due proprietari, che possono convenzionalmente stabilire di partecipare ciascuno per la metà alle spese di riparazione / manutenzione che si dovessero rendere necessarie.

E' evidente peraltro che la norma va applicata tenendo conto dei materiali preesistenti *in loco*: in nessun modo il proprietario del piano sottostante, che magari lamenti dei danneggiamenti derivanti da percolazioni di acqua, potrà pretendere oltre una adeguata impermeabilizzazione e copertura del piano superiore altresì materiali di particolare costo ecc.

Lo stesso dicasi per il proprietario del piano superiore, che potrebbe pretendere il rinforzo di volte e solai a seguito di cedimenti: le opere dovranno essere certo eseguite a regola d'arte da parte del proprietario sottostante, ma non si potrà pretendere l'uso di materiali lussuosi ecc.

In pratica, emerge quale ratio preponderante della norma il concetto di utilità che dai singoli elementi architettonici si tragga.

Con la conseguenza che, tenuto alle spese, è colui che da tale elemento architettonico (sia esso il piano di calpestio come la volta, il solaio) tragga beneficio.

Recentemente, in proposito, la Suprema Corte, con sentenza del 19.7.2011 n.15841, ha stabilito che nel caso i cui il solaio di copertura di autorimesse o di altri locali interrati in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini.

Ove , poi, secondo la Corte di Cassazione, il solaio funga da cortile o su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione.

Sussistono quindi, dichiara ancora la Corte, le condizioni per una applicazione analogica dell'art.1125 c.c..

Tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui si può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato dall'articolo 1123, comma II del Codice Civile.

Si tratta certo di una pronuncia innovativa, soprattutto in ragione del variegato panorama di sentenze rinvenibile con specifico riferimento alla copertura di locali sotterranei .

La Suprema Corte, in passato, aveva infatti avuto modo di affermare che qualora la proprietà di un locale sotterraneo spetti ad un soggetto diverso dal proprietario del fondo sovrastante (autorimessa sotto area adibita a giardino ed accesso di vicino fabbricato) in difetto di diversa previsione contrattuale le spese di manutenzione delle strutture di copertura di tale locale , ove dette strutture ne costituiscano parte integrante senza alcuna funzione di sostegno del fondo sovrastante esse non sono oggetto di comunione con il proprietario del suolo.

E ancora, in isolate fattispecie (Cass.Civ.1362/89) si è ritenuto di attribuire la intera spesa di riparazione e manutenzione ai soli proprietari di box sottostanti !

In pratica la recente sentenza ritiene preponderante, nonostante la riparazione inerisca parti di proprietà privata ed esclusiva, **il concetto di uso comune** che di dette parti si faccia, costituendo la copertura altresì il passaggio di accesso del condomino ai box sotterranei.

Art.1126 c.c.)

Anche tale norma ha natura derogabile.

Usualmente, tuttavia, vale il principio sancito dal codice, che richiama espressamente l'art.68 disp.att. quanto alla identificazione dei valori di piano / porzioni di piano atti a determinare le quote di contribuzione nella nota misura di un terzo e due terzi (nei quali, secondo il principio di **doppia**

contribuzione va altresì ricompreso il proprietario del cespite che abbia uso/ proprietà esclusiva della terrazza, ma sia anche coperto dalla medesima) a seconda della ubicazione dell'appartamento rispetto alla copertura stessa.

Si tratta di una delle norme che genera maggiori controversie nell'ambito condominiale, sia per l'entità delle spese che generalmente sono necessarie al rifacimento delle parti ammalorate sia per il novero di immobili che- anzi che essere costituiti da un semplice parallelepipedo, di tal che la superficie di copertura corrisponde appieno alla superficie dei sottostanti appartamenti - presentano sagome variegate.

Il che comporta la consueta eccezione dei condomini sottostanti che pretendono di essere esentati dalla spesa per la quota di appartamento che non è esattamente corrispondente alla proiezione del lastrico, coinvolgendo l'amministratore in infinite questioni e calcoli improbabili.

Questa linea va assolutamente sventata.

In applicazione rigorosa degli articoli 1126 c.c. e 68 disp.att. gli appartamenti sottostanti al copertura, salvo diverse disposizioni del titolo (cioè del regolamento condominiale contrattuale) partecipano alle spese di rifacimento della copertura nella misura di due terzi per i millesimi di appartenenza, e non per la "quota di millesimi" che si pretende coperta in via effettiva.

E' logico che il compito dell'amministratore condominiale, riguardo alla riparazione o rifacimento della copertura condominiale costituita da lastrico/terrazza diventa particolarmente complesso e delicato.

Tuttavia, come utile criterio per contrastare la collettività condominiale che in generale vorrebbe il maggiore coinvolgimento del proprietario / utente in via esclusiva nelle spese (spesso imponenti) in questione, occorre ricordare che sono spese a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto quelle attinenti alle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad esempio, secondo alcune sentenze di Cassazione come la 2726/02, parapetti e ringhiere collegate alla sicurezza del calpestio).

A questo punto, con specifico riguardo alla attività dell'amministratore condominiale nelle due diverse fattispecie in esame, allego un articolo da me redatto - e casualmente di recente pubblicazione nella rivista nazionale di ANACI Amministrare Immobili.

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1125 E 1126 C.C.

LA ATTIVITA' DOVUTA DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE.

Sulla peculiare differenza tra le due norme di Legge citate nel titolo dell'articolo si è scritto moltissimo in dottrina , e con frequenza addirittura maggiore la giurisprudenza di merito e legittimità sono state chiamate a dirimere questioni insorte tra condomini molto spesso legate alla mancata accettazione di criteri legali di assai facile formulazione quanto a dettato ma ritenuti in sostanza "ingiusti", nel senso di economicamente sperequati tra i partecipanti alla spesa.

Di qui il coinvolgimento, spesso improprio, dell'amministratore condominiale come Ultima Thule prima di giungere alla azione giudiziale.

E proprio dal punto di vista dell'amministratore condominiale (o meglio da quello che dovrebbe essere) e pur svolgendo una diversa professione rispetto alla amministrazione di immobili in senso stretto, ma legata ad essa a doppio filo, mi permetto di svolgere qualche riflessione, con tanto di prologo un pò verboso.

Perchè il mandato che lega l'amministratore al condominio è fin troppo ampio, faticoso da svolgere nella misura in cui resta - a prescindere dall'èscamotage legalizzato della costituzione di una società a responsabilità limitata - intuitu personae , con quanto ne deriva in ordine alla necessità di adeguate forme di controllo sull'operato dei propri lavoratori subordinati ecc. Insomma, l'amministratore professionista non ha nessuna necessità di complicarsi la vita assumendo incarichi che esorbitino i limiti del proprio mandato.

Aspetto che è ben chiaro al professionista d'esperienza e che - viceversa- per eccesso di disponibilità verso i condomini può sfuggire al neo amministratore. Poichè tuttavia la responsabilità dell'amministratore è strettamente connessa ai limiti del mandato (art.1171 c.c.) sarà bene, per i nuovi formati alla professione di amministratore condominiale tenere presente il dettato legislativo.

Già in passato, in occasione della redazione di un articolo sulla (ormai sconfinata!) responsabilità dell'amministratore condominiale, si è ricordato che il I comma dell'articolo 1171 c.c. circoscrive rigidamente la attività del mandatario nei confini di quanto imposto dal mandante (salva sempre – ovviamente – la ratifica da parte del mandante) ; al contempo il II comma dell'articolo ammette la possibilità di “discostarsi “ dalle istruzioni ricevute al fine di garantire la esigenza di una regolare esecuzione del mandato.

Le due disposizioni, apparentemente contraddittorie, in realtà si completano a vicenda, la prima comportando lo stretto rispetto del mandato conferito dalla assemblea condominiale in sede di elezione dell'amministratore e la seconda permettendo al (ed esigendo dal) professionista di valutare, caso per caso, la specifica soluzione per il problema condominiale che viene a manifestarsi.

Ed è questa la chiave di volta per l'amministratore che si ribadisce non sia ancora esperto, essendo lungi dai limiti di questo modesto articolo pretese di insegnamento alcuno.

Ovvero il concetto racchiuso nel termine "condominiale", inteso come problema comune, appartenente alla collettività, perchè ne implica il coinvolgimento in termini economici, o architettonici o strutturali ecc..

Orbene, l'articolo 1125 c.c. disciplina la ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, le quali sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Caso tipico : un condominio costituito da più piani, copiose infiltrazioni di acqua piovana dal piano superiore, con ammaloramento del soffitto del piano inferiore.

I proprietari dei due piani sovrapposti ed interessati dalle percolazioni non trovano l'accordo sulle spese da sostenere : a questo punto, anzi che risolvere la questione tra di loro, tramite i loro legali, "scomodano" l'amministratore di condominio.

Coinvolgimento assai singolare, dato che il Codice Civile in nessun modo fa riferimento a parti comuni, limitandosi a specificare che la ripartizione avviene tra i due proprietari per un elenco di elementi architettonici e strutturali che nulla hanno a che vedere con l'edificio, rappresentati, come una risalente

sentenza di legittimità recitava da tutto il complesso di opere stabilmente unite che servono a dividere orizzontalmente la proprietà.

A modesto avviso della scrivente, aderendo alla linea di una parte della dottrina, non è dato ravvisare, nel caso di specie, alcun elemento di "collettività", atto a giustificare l'intervento dell'amministratore di condominio.

Ciò fatto salvo uno specifico mandato ad hoc, con retribuzione proporzionale alla attività extra svolta, che venga conferito congiuntamente al professionista da entrambi i condomini litiganti.

La vicenda andrebbe quindi inquadrata nell'istituto della comunione, seppure con la peculiare ripartizione di spese imposta dal Codice Civile.

Sul punto appare peraltro illuminante la Corte Suprema, la quale con sentenza 1225/2003 ha chiarito che nel giudizio instaurato ai sensi dell'art.1125 c.c. per la divisione delle spese di manutenzione o ricostruzione del solaio divisorio comune, dal proprietario del piano sovrastante nei confronti del proprietario di quello inferiore o viceversa, non sussiste la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di altri soggetti, e specificamente del condominio in quanto il rapporto dedotto in giudizio è afferente solo alla titolarità del diritto di proprietà dei piani divisi dal solaio.

Nessuna attività dovuta, quindi, da parte dell'amministratore, con esenzione di ogni responsabilità per quanto venga eseguito (o meglio mal eseguito, o eseguito in ritardo) in corso di appalto di opera: la ristrutturazione del solaio o del soffitto che sia assurge a problematica squisitamente interprivatistica, potendo addirittura i due proprietari coinvolti transigere la questione derogando totalmente la previsione dell'art.1125 c.c..

**** ***** ****

Di diverso avviso appare la recentissima giurisprudenza di merito del Tribunale Civile di Roma, Sezione V (notoriamente, per gli addetti ai lavori, preposta alla risoluzione di controversie di natura condominiale).

Infatti con sentenza 1442/2011 che è utile riportare di seguito, almeno in parte, il Giudice Dott.ssa Dedato, nel dirimere la controversia insorta tra due privati sulle spese di riparazione della copertura, nella misura in cui l'uno era proprietario della terrazza a livello con funzione del garage di proprietà esclusiva dell'altro, ha deciso che la fattispecie in esame deve essere sussunta nell'ambito delle fattispecie condominiali, in particolare trattasi di un condominio parziale, in quanto il terrazzo funge da copertura esclusivamente al locale di proprietà della convenuta, donde alla sua manutenzione è tenuta esclusivamente quest'ultima e il proprietario del terrazzo ai sensi dell'articolo 1126 c.c..

Si osserva..(omissis) che..(omissis) si è in presenza di un piccolo condominio essendo composto da solo due partecipanti. E' preliminare quindi stabilire se occorre far riferimento alle norme sulla comunione o a quelle sul condominio per individuare la disciplina ad esso applicabile. Si è rilevato in proposito che l'unico elemento caratterizzante il condominio è la destinazione delle cose comuni al servizio delle unità immobiliari in proprietà separata e che anche nell'ipotesi in cui queste ultime siano in numero di due tale destinazione sussiste...(omissis) donde l'applicabilità della disciplina di cui agli artt.1117 e seguenti anche ai piccoli condomini.

Il Tribunale riconosce la natura condominiale del peculiare edificio in esame, con ogni conseguenza sul piano del coinvolgimento del professionista amministratore.

In particolare, in casi come quello appena illustrato, si invita a riflettere proprio sul ruolo determinante dell'eventuale amministratore condominiale (dove, appunto, sia presente, data la minima entità del condominio!) nella gestione di una assemblea composta da due soli soggetti, con ogni immaginabile considerazione sul piano degli equilibri.

Diverso ancora il caso in cui la terrazza da cui provengono le infiltrazioni funge da copertura ad un condominio orizzontale (tipico il caso del condominio di garage) : è infatti evidente che in questa particolare fattispecie l'intervento dell'amministratore non soltanto è possibile ma è specificamente atto dovuto, dovendo questi interessarsi sia della ripartizione tra il proprietario della terrazza che funge da copertura ed i condomini sottostanti, sia della ripartizione tra i condomini del garage in quote rapportate alla proprietà.

La fattispecie appena esaminata presenta un ulteriore profilo di complessità: a fronte di un orientamento giurisprudenziale più risalente ma piuttosto compatto per cui il criterio di ripartizione applicabile tra il proprietario della terrazza di proprietà o uso esclusivo è quello recato dall'art.1126 c.c., si è recentemente affermata la applicabilità - in via analogica - dell'articolo 1125 c.c. (si confronti sul punto la sentenza Cass.Civ.18194/2005).

Si tratta certo di una apertura, e di una evidente rivisitazione della funzione di "prevalente copertura" che il calpestio svolge nella fattispecie esaminata.

In tal caso, occorre però sottolineare, il ruolo dell'amministratore condominiale è particolarmente delicato in quanto a fronte di un proprietario "singolo" (quello della terrazza di copertura) si ha una pluralità di soggetti (i proprietari dei box ecc.) costituiti in condominio (e suoi mandanti) , di tal che la gestione della assemblea per la ripartizione delle spese necessita di adeguata preparazione, onde potere fronteggiare le inevitabili contestazioni che l'uno e l'altro fronte delle proprietà porranno al fine di vedersi applicato il criterio di ripartizione di spesa economicamente più vantaggioso.

****** *** ******

Quanto all'art.1126 c.c., è a tutti nota la complessa attività richiesta all'amministratore condominiale in sede di ripartizione delle spese.

Si è già avuto modo di esaminare la recente giurisprudenza del Tribunale Civile di Roma, Sezione V, e segnatamente la ordinanza della Giudice Dott.ssa Odello con cui viene sostanzialmente demolito il concetto di tetto di

proprietà esclusiva, accentuando la preponderante funzione di copertura che tale elemento architettonico svolge.

Ne consegue la ormai generalizzata applicazione del criterio di ripartizione di spese riportato dall'articolo 1126 c.c. che - salvo la futura (aggettivo che purtoppo si è ancora costretti a premettere!) riforma del codice condominiale che definitivamente parla di "servire" da copertura, implica un concetto di giustizia sostanziale, per così dire, volto a contemperare la posizione del proprietario o usuario in via esclusiva del lastrico con l'evidente beneficio che da detta copertura deriva a tutti i sottostanti.

L'amministratore condominiale applica dunque semplicemente, previa verifica di disposizioni in senso contrario contenute nel regolamento condominiale, il riparto delle spese accollandone un terzo al proprietario / usuario di cui sopra e la restante parte ai condomini sottostanti, sempre tenendo ben presente il principio di doppia contribuzione, tanto ostico a chi oltre al lastrico solare possieda anche proprietà sottostanti, quanto pacifico.

In questa fattispecie , oltre la correttezza dei conteggi, che può essere in modo agevole verificata dai vari condomini con l'invio della documentazione contabile previamente, rispetto alla assemblea di approvazione, si richiede alla amministrazione condominiale la ulteriore accortezza di garantire la rispondenza dei materiali utilizzati per la ristrutturazione della terrazza a livello ovvero del lastrico solare al valore economico (attualizzato) di quelli costituenti la originaria copertura , evitando che il proprietario/usuario del lastrico speculi sul loro maggior pregio a discapito dei restanti condomini in ragione della impossibilità di reperire i materiali appunto originari (ad esempio perchè fuori produzione).

Si tratta forse di una sottigliezza, ma è certo una attività estremamente apprezzabile in termini di riconoscimento della professionalità e rispondenza del lavoro di amministratore condominiale al concetto di buon padre di famiglia.

**** ** *

Benedetta Coricelli