



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

***I BENI COMUNI
NEL NUOVO TESTO
E LA MODIFICA DELLE
DESTINAZIONI D'USO***

Roma 5 dicembre 2012

*Avv. Pietro Maria di Giovanni
Direttore Centro Studi ANACI Abruzzo
www.studiolegaledigiovanni.com*



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

CONDOMINIO.
coesistenza di due
distinti insiemi di beni

insieme delle porzioni di piano
appartenenti in proprietà
esclusiva ai singoli condomini

insieme dei beni e impianti
comuni di comproprietà dei
condomini secondo una quota
indivisa



La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore





*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

BENI COMUNI

parti necessarie all'uso comune



La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore

BENI COMUNI

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;

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



La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore

BENI COMUNI

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;

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

BENI COMUNI



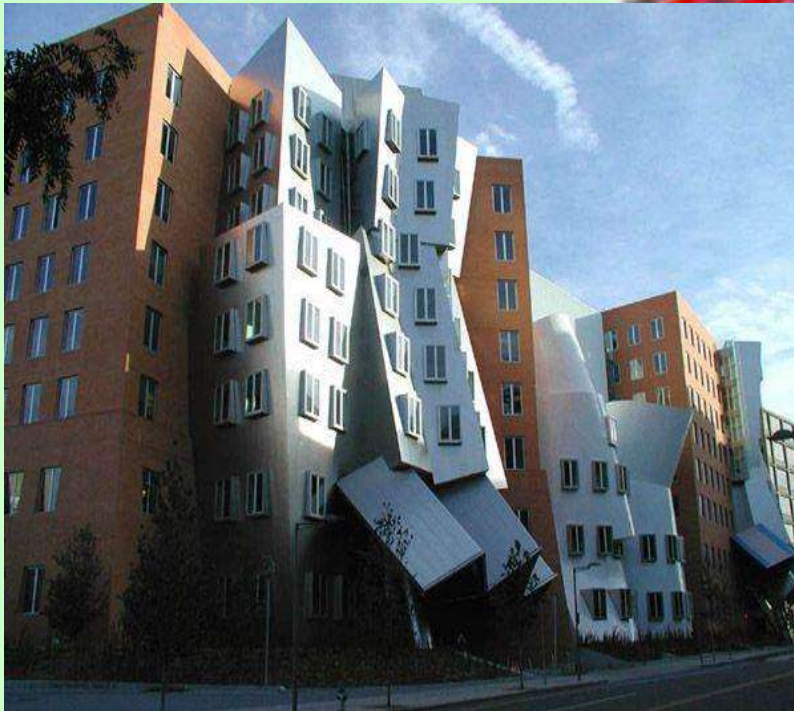
Cass. 13.02.2008 n. 3470

i **pilastrini** sono considerati beni comuni quando gli stessi fungono da elementi strutturali portanti l'intero stabile

Cass. 18.01.2005 n. 962

le **travi portanti** sono annoverate tra i beni comuni in forza di quel legame materiale di incorporazione che rende le cose comuni indissolubilmente legate ai piani o alle porzioni di piano ed essenziali per la stessa esistenza o per l'uso di queste

BENI COMUNI



La **facciata** rientra tra i beni comuni indipendentemente dal suo valore architettonico: si é osservato, in punto, che la facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri (**Cass. 20.01.1977 n. 298**) e, più di recente, si é dato rilievo alla funzione strutturale della facciata la quale, essendo destinata indifferenziatamente a servizio di tutte le porzioni immobiliari, e non solo di quelle che vi si affacciano, é da ritenersi, a tutti gli effetti, bene comune (**Cass. 30.01.1998 n. 945**)

BENI COMUNI



i **balconi**, anche se inseriti nella facciata, non costituiscono parti comuni in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano
(*Cass. 23.06.1995 n. 7148*)

La lettura coordinata del nuovo testo supera la posizione della giurisprudenza per il c.d. **balconi a castello**, quei balconi, cioè, incassati nella facciata per i quali le travi fungono da sostegno del balconi, ma anche del solaio dell'appartamento dal quale si accede a detti balconi



La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore

BENI COMUNI

2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

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



La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore

BENI COMUNI

2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

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

BENI COMUNI



Il vincolo a parcheggio per le aree circostanti il fabbricato non ha efficacia a favore dei condomini, ma obbliga soltanto il costruttore verso la Pubblica Amministrazione
(*Cass. 25.05.2012 n. 8353*)

Al condomino deve essere riconosciuto un diritto reale d'uso sulle aree destinate a parcheggio nella misura di un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruito
(*Cass. 27.11.2011 n. 28950*)

BENI COMUNI



La sola circostanza che un'area di parcheggio si trovi in un edificio realizzato dopo l'entrata in vigore della suddetta disposizione non è, di per sé sola, idonea a dar luogo ad una presunzione di sussistenza del vincolo pertinenziale a parcheggio
(Cass. 15.12.2008 n. 29344)

Con la riforma la situazione si può dire ribaltata: le aree destinate a parcheggio si presumono comuni per effetto della loro inclusione nell'art. 1117 n. 2 cod. civ. salvo che il titolo non disponga altrimenti

BENI COMUNI



La natura condominiale del sottotetto é strettamente connessa con la sua struttura e la sua funzione: la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale
(*Cass. 27.07.2012 n. 12840*)

Con la riforma la situazione si può dire ribaltata: **il sottotetto si presume comune** e spetterà al condomino che ne rivendica il carattere di pertinenzialità con il proprio appartamento a dover dimostrare tale carattere esclusivo, in forza del titolo contrattuale e non più del titolo inteso quale struttura del vano del quale si reclama la proprietà esclusiva



La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore

BENI COMUNI

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.

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 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



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

**AMBITO DI APPLICABILITA'
art. 1117 bis**

Le disposizioni del presente capo si applicano, 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'articolo 1117

*nozione di
CONDOMINIO e
SUPERCONDOMINIO*



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

DESTINAZIONE D'USO
art. 1117 *ter* e 1117 *quater*

concetto elaborato in materia di innovazioni

“per innovazione in senso tecnico - giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria”

(Cass. 5.10.2009 n. 21256)



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

DESTINAZIONE D'USO
art. 1117 quater

*vietati i comportamenti che incidono negativamente
ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso*

*l'uso di parti comuni dell'edificio è consentito al singolo
condomino solo se anche tutti gli altri abbiano la possibilità di
soddisfare analoghe esigenze e se, rimaste soddisfatte tutte
queste esigenze, il bene non perda la sua normale ed
originaria destinazione*

(Cass. 21.09.2011 n. 19205)



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

art. 1117 quater

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti Comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

art. 1117 ter

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*

art. 1117 ter

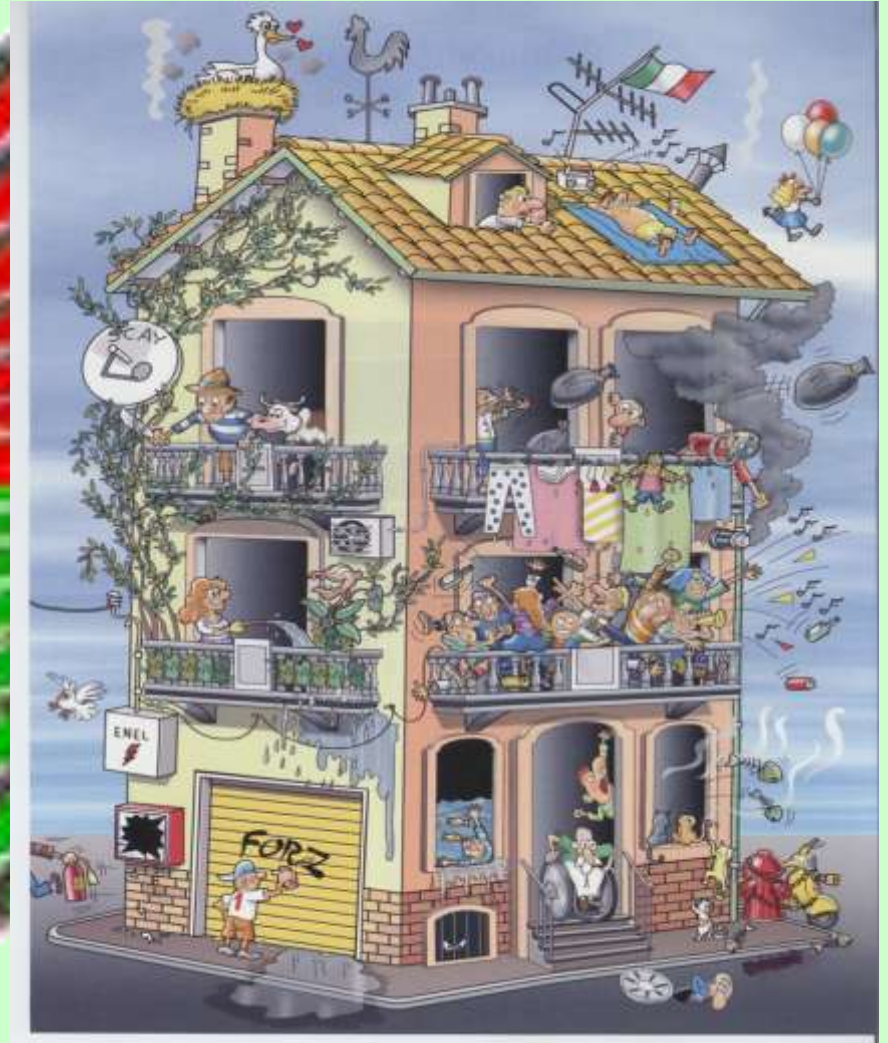
La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico

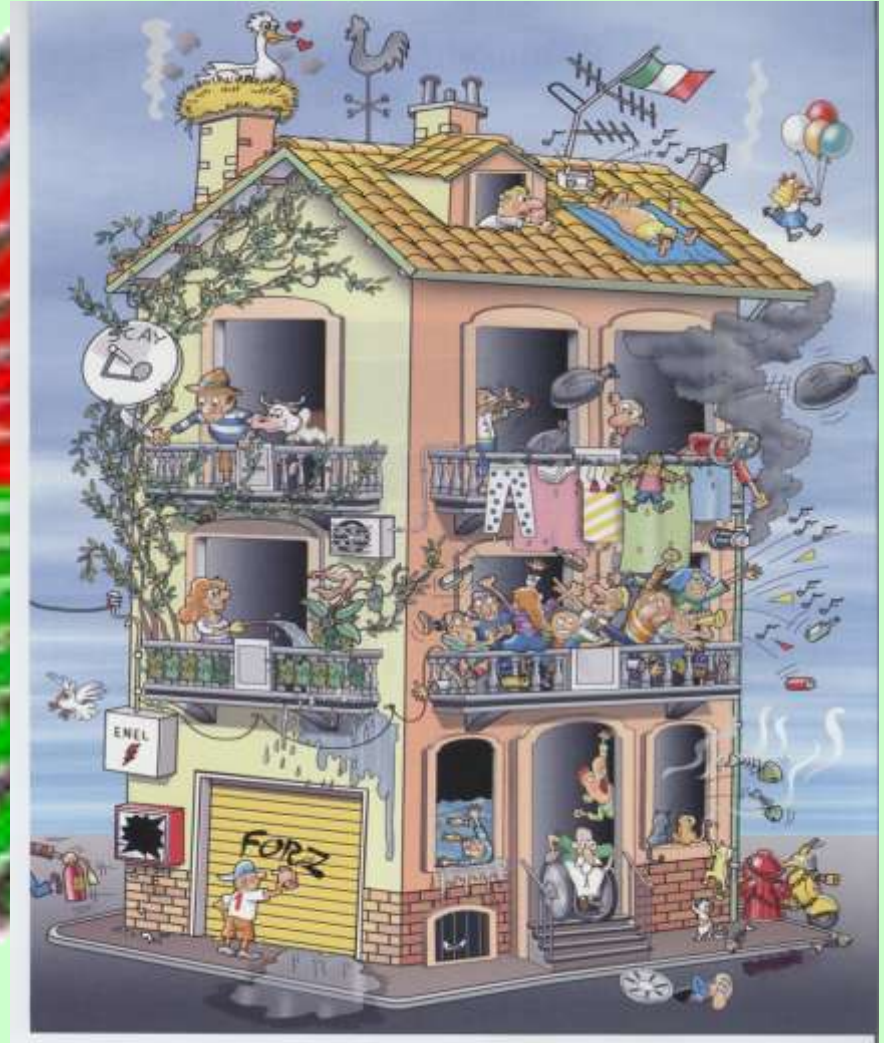


La riforma del condominio prime analisi con lo sguardo dell'amministratore



***Probabilmente non
esiste !***

Ma con la riforma si é
persa una grande
occasione:
si é scelto di operare un
restyling invece di dare
risposte alle nuove
esigenze dei proprietari
di abitazioni
condominiali



*La riforma del condominio
prime analisi con lo sguardo dell'amministratore*



All'amministratore il compito e la responsabilità di fornire, con la sua professionalità, le risposte che il legislatore non ha voluto o non ha saputo dare!