

# Il frazionamento della unità immobiliare in condominio

## RIFLESSIONI SULLA GESTIONE E SULLE TABELLE

di Dario Sanguedolce \*

È frequente nella vita condominiale che si ponga il quesito se al singolo condomino sia consentito o meno operare una apertura sul pianerottolo comune della scala al fine di posizionare la porta d'ingresso a servizio di una propria unità immobiliare derivante dal frazionamento di precedente unica abitazione e quali siano le eventuali conseguenze nei rapporti con gli altri condomini, anche nel contesto assembleare, oltre alla possibile incidenza sulle tabelle millesimali.

Al tema dedichiamo alcune brevi riflessioni.

È noto che le scale, oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1, c.c., se il contrario non risulta dal titolo, comprendono l'intera relativa "cassa", di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse (Cass. 07/05/1997 n. 3968). La scala, dunque, va ritenuta comune in tutta la sua struttura, dalla base alla sommità, compreso il vano in cui essa si sviluppa, non rilevando a chi appartengano i singoli appartamenti che sono limitati dai muri del vano scala (App. Firenze 14/02/1996).

Trattandosi di beni comuni essi possono formare oggetto del godimento di ogni singolo condomino ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 c.c.

È del pari noto, perché pacifico in dottrina e giurisprudenza, che siffatto potenziale godimento può essere il più intenso possibile.

Valga, in proposito, richiamare per tutte l'esplicito insegnamento di cui all'arresto di Cass. civ. Ord. 28/06/2017 n. 16260 (Pres. D'Ascola, Rel. Scarpa), che si riporta testualmente:

«Questa Corte ha più volte affermato come l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i

limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. I rapporti condominiali, invero, sono informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368). (...) il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (...)».

La medesima decisione non manca pure di confermare il consolidato orientamento che vuole, nel concreto, riservato al giudice del merito, la valutazione della legittimità delle opere eventualmente realizzate dal singolo condomino, al fine di escludere il rischio di una definitiva sottrazione della relativa porzione di bene comune ad ogni possibilità di futura utilizzazione degli altri condomini con compromissione della sua funzione, ovvero se, al contrario, la non significativa portata delle modifiche realizzate e l'adeguatezza dell'intervento abbiano lasciato intatta la destinazione principale del bene (arg. anche da Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500). (conformi ex multis: Cass. 23/06/2017 n. 15705; Cass. 29/10/2021 n. 30778; Cass. 28/08/2020 n. 18038; Cass. 06/03/2019 n. 6458; Cass. 27/02/2007 n. 4617).

Sulla scorta dei risultati interpretativi appena esposti è stato pure affermato che «(...) in applicazione del principio secondo il quale, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso - e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù -, deve ritenersi che l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino, comunque compresa nel complesso condominiale, rientra pur sempre nell'ambito del concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, né determina alcuna costituzione di servitù» (Cass. Sez. 2, 03/06/2003, n. 8830, Pres. e Rel. R. Corona; in senso sostanzialmente con-

forme: Cass. 11/08/1999 n. 8591; Cass. 11/01/1997 n. 240; nonché nella giurisprudenza amministrativa, T.A.R. Campania Napoli 14/03/2018 n. 1590).

Tanto vale anche per la legittima creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva in corrispondenza del pianerottolo antistante la scala di accesso ai diversi piani dell'edificio in condominio, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico (Cass. 10/02/1981 n. 843; Cass. 24/06/2016 n. 13184).

Indifferentemente se l'esigenza dell'apertura della porta sia effettuata per realizzare un secondo ingresso all'unità immobiliare del singolo condomino, ovvero se sia dettata dal previsto (o realizzato) frazionamento dell'immobile, sia esso un frazionamento conseguente a divisione "verticale" (cioè mediante la creazione di muri separatori in senso verticale), ovvero a divisione "orizzontale" (con creazione di due unità separate tra di loro in senso orizzontale, dunque sovrapposte, siano o meno coincidenti nella loro estensione).

Nel rispetto delle regole accennate, allora, può escludersi la necessità del preventivo consenso assembleare, almeno di norma ed in linea astratta.

Alcune precisazioni, purtuttavia e per completezza, si impongono, alla luce delle modifiche normative apportate alla disciplina condominiale a seguito della Legge n. 220/2012 (cd. riforma del condominio).

Nel passato, in verità, il tema era stato affrontato in dottrina (Nunzio Izzo, nota a Cass. 9036/2006 e Cass. 17099/2006, in Giust. Civ. 2007, 10, 2180), concludendo per la non necessarietà della delibera di autorizzazione preventiva, dovendosi interpretare - secondo l'orientamento della Suprema Corte - la l'autorizzazione assembleare, su richiesta del condomino per ragioni di civile convivenza, come riconoscimento da parte del collegio, della inesistenza di contrarie pretese degli altri condomini di uso della cosa comune; quindi

come apprezzamento in concreto del fatto che l'uso più intenso prospettato dal singolo non dà luogo ad un impedimento all'altrui pari uso, tenuto conto delle ragionevoli prospettive offerte dalla cosa, valutate in concreto al caso di specie.

La preventiva informazione all'assemblea potrebbe inquadrarsi nell'ambito di una collaborazione tesa a consentire, semmai, al condominio la realizzazione di ulteriori lavori connessi "in contemporanea" con possibile risparmio di spesa e dei tempi di costosa installazione di ponteggi (si immagini la necessità del singolo di intervenire per la manutenzione dei propri balconi aggettanti).

Siamo di tutta evidenza nell'ambito di quella "solidarietà condominiale" ripetutamente richiamata con forza dalla giurisprudenza di legittimità, anche più volte a Sezioni Unite.

D'altronde l'art. 1122 c.c., nel testo previgente al 18 giugno 2013, prevedeva, sotto la rubrica «*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*», che "ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio."

Un divieto, dunque, che era apparso del tutto pleonastico, oltre alla manifesta contraddizione, ritenuta da molti, deducibile dal raffronto della rubrica con il contenuto della disposizione, superata poi dalla modifica legislativa intervenuta nel 2012, con la sostituzione della rubrica.

In realtà, la Riforma ha fatto molto di più.

Da un lato, ha ampliato significativamente l'oggetto della tutela, ricomprendendo anche eventuali interventi "nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale", aggiungendo, in specificazione, gli ulteriori limiti della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio; dall'altro, in modo ancor più penetrante, introducendo per la prima volta un secondo comma che recita: «In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Il nuovo comando è interpretato, in modo pressoché unanime, come un vero e proprio obbligo, pur privo di esplicita sanzione.

La presente sede non ci consente uno scrutinio approfondito, pur tuttavia merita d'essere sintetizzato il prevedibile messaggio che il legislatore ha inteso comunicare: se la precedente stesura consentiva di ritenere che un eventuale controllo condominiale sulla liceità delle opere trovava spazio solo ex post, cioè dopo la loro esecuzione, oggi, la stimolata collaborazione tra i condomini, che è l'essenza della solidarietà condominiale, può trovare ingresso anche prima.

È vero che la norma rivisitata parla di semplice "notizia" (circa le opere che si vogliono realizzare) all'amministratore, senza determinare un iter procedimentale ed i tempi di esaurimento dei relativi incumbenti, ma essa, rimessa al senso di diligenza comune nella tutela di interessi collettivi, appare finalizzata alla prevenzione della conflittualità condominiale, non tanto in ragione della valutazione di liceità degli interventi sulla proprietà esclusiva, quanto e piuttosto in ordine alla verifica, seppur sommaria, sulle modalità operative.

Se è lecito concludere, dunque, che anche oggi non occorre una delibera assembleare di autorizzazione preventiva, è pur vero che il richiamo alla contemporanea diligenza collaborativa tra il singolo condomino, che intende operare nella sua proprietà, e quella della compagine condominiale, nella sua espressione assembleare con la intermediazione dell'amministratore, divengono motivi conduttori dei reciproci comportamenti (leggasi in Dottrina: Codice del Condominio, diretto da Alberto Celeste, Giuffrè 2018, 306 e segg.).

Se ne registra conferma esegetica nel diritto vigente nella motivazione della recente statuizione di Cass. 17.01.2023 n. 1337 (Pres. Orilia, Rel. Scarpa; la quale richiama Cass. 20/02/1997 n. 1554, proprio nel senso di dare continuità interpretativa al principio espresso).

Scontato che il frazionamento della originaria unica proprietà solitaria, essendo espressione dell'esercizio dei poteri dominicali, è legittimo (conferma in Cass. 13184/2016, citata), si pone adesso l'esigenza di verificare se esso può avere o meno ed in quale misura riflessi sulle tabelle millesimali in uso nel condominio (escluse, ovviamente, le fattispecie nelle quali non esistono tabelle millesimali).

Il tema si presenta più articolato del precedente, ancora una volta in conseguenza delle modifiche normative imposte dalla Riforma del 2012.

In controversie del passato la stessa Corte di Cassazione (sentenza 03/06/2019 n. 15109) si era pronunciata nel senso che:

- a) il frazionamento di una unica unità immobiliare, pur legittimo, può determinare un aumento delle cd. "teste" ove ne consegua la titolarità dei diritti condominiali in capo a più aventi causa, imponendo il mutamento della intestazione delle quote ed un adeguamento delle regole di gestione del condominio;
- b) tale adeguamento costituirebbe un onere per l'assemblea;
- c) tuttavia, tale situazione non inciderebbe sulle tabelle millesimali, non verificandosi alcuna "notevole alterazione" del rapporto di valori tra le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, laddove tale requisito non si ritenesse concretamente operante nella fattispecie ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. (vecchio testo).

Ricordiamo che questa ultima norma, proprio nel testo previgente, disciplinando le due ipotesi nelle quali era consentito di "rivedere o modificare" i valori millesimali, prevedeva, da un lato, l'errore (materiale o di calcolo, giammai l'errore vizio del consenso), e, dall'altro, le mutate condizioni di una parte dell'edificio, ove fosse "notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

La Riforma ha inciso ancora una volta significativamente sulla portata del precetto, specificandolo condivisibilmente.

Immutato il primo presupposto di revisione, cioè quello derivante dall'errore oggettivo, ha previsto, quanto al secondo, la possibilità di intervento dell'assemblea, secondo il principio maggioritario (art. 1136 secondo comma) e nella legittimazione esclusiva dell'amministratore, «quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incre-

mento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione».

Dunque, la precedente locuzione "è notevolmente alterato" viene sostituita da un parametro (squisitamente tecnico) specificante la quantità della variazione "per più di un quinto", nell'evidente intento di prevenire un eventuale contenzioso (prima legato alla necessità di accertare la "notevole" alterazione).

Ma, ciò che conta nella presente riflessione, è l'aver introdotto, tra le ipotesi concrete (esemplificative e non tassative) anche quelle di "incremento o diminuzione delle unità immobiliari". In altre parole, tutte le fattispecie che registrano un accorpamento ovvero un frazionamento delle unità presenti nell'edificio comune.

Il sistema codicistico, allora, nel garantire alle tabelle millesimali la massima oggettività possibile e la loro (pur condizionata) vigenza nel tempo, ha sottoposto la possibile revisione a limiti assai più precisi che nel passato.

Fuori da siffatti presupposti, una qualsiasi "variazione" dei rapporti proporzionali di valore, non ha alcuna incidenza sulle tabelle in uso.

Entriamo ulteriormente nel dettaglio delle considerazioni che, a questo punto, si impongono per rispondere al quesito di partenza.

Il frazionamento di una unica unità in due o più non determina "automaticamente" e di per se stessa la necessità di una revisione delle tabelle. Di certo non incide sulle cd. "teste" quando il proprietario rimane il medesimo.

La originaria quota della caratura millesimale andrà ripartita tra le due nuove frazioni. A chi competerà il relativo onere? Sembra non potersi condividere l'orientamento che pone a carico esclusivo dell'assemblea il compito.

In verità, infatti, in assenza di uno specifico dato normativo, appare più aderente al sistema (sempre nell'ottica della prevenzione del contenzioso, nella esaltazione dello spirito di collaborazione e solidarietà tra i condomini) attribuire, in prima battuta, tale incumbente all'originario proprietario, il quale dovrà darne formale comunicazione all'amministratore, perché provveda alla registrazione del dato nella gestione del condominio, lasciando all'assemblea una eventuale e del tutto residuale verifica.

Ovviamente, nella evenienza che al frazionamento consegua l'ingresso di un ulteriore soggetto (due anziché il precedente unico partecipante), ferma la non necessità nella revisione, dovrà implementarsi, nella gestione, il numero dei condomini, con un semplice aggiornamento.

Tutto ciò presuppone che le due frazioni ottenute abbiano, autonomamente, i relativi servizi e non incidano in maniera innovativa e sensibilmente sui servizi comuni presenti nello stabile.

L'intervento dell'assemblea, però, potrebbe farsi più rilevante allorché dal frazionamento derivi la necessità di creare allacci nuovi o di fruire maggiormente di impianti e servizi prima non goduti (quali, ad esempio, cucina, bagno, ascensore, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, ecc.), in consi-

derazione della circostanza che così facendo si entra nella condivisione di beni comuni (eventualmente in condominio parziale) ai quali prima si era estranei.

In questi casi l'intervento valutativo dell'assemblea, opportunamente informata dall'amministratore, secondo la puntuale preventiva comunicazione del singolo condomino interessato, nel rispetto della reciprocità dei diritti e dei doveri, si manifesta incisiva e rilevante, pur rimanendo l'eventuale deliberato non vincolante dal punto giuridico, rimanendo ferme le legittime, anch'esse reciproche, facoltà di adire l'autorità giudiziaria (sicuramente da scongiurare il più possibile).

Il pensiero appena esposto è stato espresso in Dottrina e merita condivisione (Luigi Salciarini, "Il frazionamento orizzontale di un'unità immobiliare non comporta la revisione delle tabelle millesimali", in Portale Consulenza.it Buffetti, 04/07/2019; Alessandro Gallucci, "Revisione delle tabelle millesimali per frazionamento appartamento, attenzione alla confusione", in Portale CondominioWeb.com, 03/07/2019; entrambe a commento di Cass.15109/2019, citata; e prima ancora da: Alberto Celeste, "Frazionamento di un appartamento in due unità abitative", nota a Cass. 13184/2016, in Portale Condominioelocazione, Giuffrè F.L. 04/09/2017; Elisabetta Zoina, "Il frazionamento dell'unità immobiliare in condominio", in Dossier Condominio n.166/2018 Roma, 41).

■

\* Componente CSN