

Sopraelevazione (art. 1127) e perimento dell'edificio (art. 1128)

di Gisella Casamassima *

Questi due argomenti, assegnatimi per un intervento al recente DM Calabria, sono una novità, nel senso che mai li ho letti inseriti nei Dm e nei convegni. Il loro approfondimento in funzione di questo DM è stata occasione per allenare la mente a collegamenti con altre questioni, di approccio più o meno frequente e comunque fondamentali, che interessano il nostro mondo condominiale. Li propongo alla lettura e alla riflessione per tutti.

Cominciamo con la **SOPRAELEVAZIONE: ART. 1127 C.C**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condòmini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condòmini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano il diritto di usare.

L'art.1127 c.c. attribuisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare il diritto di elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che non risulti diversamente dal titolo.

E' un diritto imprescrittibile, sulla cui natura la dottrina si divide: per alcuni si tratterebbe di un autonomo diritto di superficie; per altri, di una facoltà che spetta al proprietario in quanto tale. Io propendo per questa seconda tesi e ne spiegherò il perché.

L'attribuzione ex lege di tale diritto può essere derogata dalla volontà delle parti, mediante divieto assoluto o limitazione al diritto di sopraelevare conte-

nuto nel regolamento contrattuale o in un contratto appositamente sottoscritto tra tutti i condòmini che va a costituire una servitù altius non tollendi a carico dell'ultimo piano e a favore degli altri condòmini.

Ecco il primo excursus che ci consente questo articolo: la validità ed estensibilità a terzi dei limiti alla proprietà privata contenuti nel regolamento cosiddetto contrattuale. Mi vengono subito alla mente le sentenze di Cassazione, tra tutte la n. 6769/2018 relatore Scarpa che è stata oggetto di un apposito incontro del CSP di ROMA con lo stesso dr. Scarpa il 27/2/2019 e che si può riassumere nella seguente massima:

"le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio volte a vietare lo svolgimento di determinate attività costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condòmini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione. In particolare, l'esigenza dell'unanimità dell'approvazione delle clausole del regolamento che costituiscano servitù sulle parti comuni è imposta dall'art. 1108 c.c., comma 3, mentre la costituzione contrattuale di servitù che restringono i poteri e le facoltà sulle singole proprietà esclusive suppone che il documento sia sottoscritto dai rispettivi titolari al fine di adempiere al requisito della forma scritta ad substantiam. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che prenda atto in maniera specifica, nel medesimo contratto d'acquisto, del vincolo reale gravante sull'immobile. Non basta, dunque, una generica, e perciò irrilevante, accettazione del regolamento da parte dell'acquirente, essendo invece necessaria, ai fini dell'opponibilità di una disposizione istitutiva di servitù, una dichiarazione di specifica conoscenza dell'esistenza delle reciproche servitù (cfr. Cass. n. 21024/2016, Cass. n. 6769/2018, Cass. 24188/2021, non massimata).

Di particolare attualità nell'anno del Giubileo è dunque la validità dei limiti alla destinazione diversa dall'abitazione propria degli appartamenti nei quali fioriscono B&B e altre forme di locazione turistica, spesso mal digerite dagli altri condòmini. Limiti che sono vincolanti solo se contenuti nel Regolamento contrattuale e riportati per esteso nella nota di trascrizione o nell'atto di acquisto, posto che occorre provarne l'accettazione con un segnale più forte del mero richiamo di stile contenuto nelle compravendite (dichiara di conoscere e accettare il Regolamento di condominio).

Ma questa sarebbe un'altra lezione, quella che l'avv. Della Corte a Roma intitola: "in morte del regolamento contrattuale".

Torniamo invece alla nostra sopraelevazione.

Il diritto di sopraelevazione prevede l'innalzamento di nuovi piani ma anche di nuove fabbriche; il che significa che ben si potrebbe chiudere una terrazza a livello pertinenza dell'attico, ampliando sullo stesso ultimo piano la proprietà esclusiva, e scatterebbe ugualmente l'obbligo di corrispondere l'indennità prevista dal quarto comma in quanto questa indennità va a compensare il valore

della colonna d'aria sovrastante il fabbricato che è di proprietà comune. Naturalmente l'indennità andrà parametrata alla porzione di colonna d'aria occupata.

“Con riferimento al disposto di cui all'articolo 1127 Cc, la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su lastrico solare di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento - e, quindi, in prolungamento orizzontale dello stesso - quando detto lastrico sia quello dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, così assolvendo la funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare. (Cass. VI 2500/2013)

L'obbligo di corrispondere l'indennità trova il suo fondamento nel diritto di proprietà terriera che fin dal diritto romano si considera usque ad sidera, usque ad inferos, cioè dalle stelle agli inferi.

Quindi, la colonna d'aria sovrastante il fabbricato è un bene comune così come il suolo su cui sorge e il sottosuolo.

Il diritto di sopraelevazione, a mio parere - come ho anticipato - non è altro che una facoltà insita nel diritto di sfruttamento della proprietà (nel caso specifico la colonna d'aria sovrastante l'ultimo piano o il lastrico esclusivo) che però - in quanto non esclusiva ma condominiale - sarebbe soggetta ai limiti di cui all'art. 1102 c.c. e segnatamente al limite di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri di farne parimenti uso, senza dar adito ad alcuna indennità (si pensi al caso sopra richiamato del B&B che usi in maniera più intensa le scale o l'ascensore al quale non possono essere imposti maggiori costi per l'uso più intenso). Qui invece, a fronte di un diritto astratto e riconosciuto esclusivamente ai soli proprietari degli ultimi piani non solo di modificare la destinazione d'uso della colonna d'aria condominiale, ma addirittura di sottrarla al godimento degli altri, l'art. 1127 prevede il pagamento agli altri condòmini di una indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica e l'obbligo di ricostituire al piano più elevato il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano diritto di usare.

Se ne deduce il carattere di norma SPECIALE dell'art. 1127 c.c., che sembrerebbe dunque applicabile soltanto al lastrico solare (condominiale o privato) posto alla sommità del fabbricato. E invece la giurisprudenza ha equiparato alla sopraelevazione anche la modifica del TETTO che ne aumenti l'altezza, in quella fattispecie, dichiarando altresì applicabili le norme sulle distanze legali tra edifici (Cass. 4009/2022).

“Quanto alle possibilità edificatorie da parte del proprietario dell’ultimo piano, deve ricordarsi che l’articolo 1127 c.c. consente soltanto le sopraelevazioni e non le demolizioni con abbassamento delle quote: la sopraelevazione, infatti, è ravvisabile soltanto in presenza di un intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato, tetto o lastrico solare che sia realizzato in modo da interessare la colonna d’aria sovrastante lo stabile; detta sopraelevazione presuppone comunque che chi la realizza ricostruisca il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare: in sostanza nell’ipotesi di sopraelevazione si sostituisce il diritto dei condòmini sulla superficie terminale - sia essa tetto o lastrico solare - su un identico bene, posto ad una quota superiore. Deve dunque ritenersi illegittima l’opera realizzata dal proprietario dell’ultimo piano laddove quest’ultimo, per realizzare il proprio terrazzo, si è appropriato di una porzione di tetto comune sostituendola con una superficie in suo godimento esclusivo”(Cass.II 35525/22).

Inoltre, “l’art. 1127 c.c. presuppone l’esistenza di un edificio, per tale intendendosi la costruzione realizzata almeno in parte fuori terra e sviluppata in senso verticale rispetto al piano di campagna, sulla quale venga eseguita, a cura del proprietario dell’ultimo piano o del lastrico solare di copertura, una **sopraelevazione**. La disposizione non è applicabile, pertanto, al manufatto edificato sulla soletta di copertura di un garage interrato, a prescindere dal regime di proprietà dello stesso” (Cass. II 33104/2021).

L’indennità dovuta costituisce un’obbligazione di natura personale e non propter rem, quindi è dovuta da chi esegue la sopraelevazione e non si trasmette ad eventuali acquirenti del piano sopraelevato.

L’indennità è dovuta anche se il proprietario dell’ultimo piano si limita a trasformare i locali preesistenti mediante incremento delle superfici e delle volumetrie. Il diritto all’indennità spetta a colui che rivestiva la qualifica di condòmino al tempo della sopraelevazione o ai suoi successori secondo la disciplina della cessione del credito: non spetta automaticamente a chi sia divenuto proprietario successivamente.

“In tema di condominio, la quantificazione, in sede giudiziale, dell’indennità di **sopraelevazione** ex art. 1127 c.c. non fa stato nei confronti dei condomini che non abbiano partecipato al processo, né colui che ha eseguito la **sopraelevazione** può opporla ai condòmini che non abbiano partecipato al processo, atteso che il diritto di ciascun condòmino alla predetta indennità è autonomo e si distingue da quello degli altri sia per “causa petendi” (il diritto di proprietà delle singole unità immobiliari), sia per “petitum” (il “quantum” determinato per ciascuno), mentre la partecipazione di più condòmini al medesimo processo rinvia la propria disciplina nel c.d. litisconsorzio facoltativo ex art. 103 c.p.c., che lascia impregiudicate le posizioni dei condomini non partecipanti al processo, che non possono vedersi opporre l’indennità così come calcolata, pena la violazione dell’art. 2909c.c.” (**Cass.II-5023/2022**).

Quali sono i limiti a tale diritto, oltre quelli previsti eventualmente dal titolo?

Sono sostanzialmente tre: 1) le condizioni statiche del fabbricato; 2) il rispetto dell’aspetto architettonico; 3) la riduzione notevole dell’aria e della luce dei piani sottostanti.

C'è una sostanziale differenza tra il limite della statica e gli altri due limiti. Infatti, la nuova costruzione NON E' AMMESSA, cioè NON SI PUO' FARE, se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono. Trattandosi di un divieto assoluto, per cui la relativa azione è imprescrittibile, si può ovviare solo se gli altri condòmini prestino unanime consenso alle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie all'edificio. Se si tiene a mente che il codice è del 1942, quando cioè non esistevano norme antisismiche, ci si potrebbe aspettare che tale limite sia relativo ai soli aspetti statici (cioè, di tenuta delle strutture portanti). Invece "la norma codicistica va interpretata in collegamento con le speciali prescrizioni antisismiche, per cui tale diritto sorge solo nel momento in cui la stabilità strutturale dell'edificio in condizioni di quiete lo consente o, nelle zone sottoposte a rischio sismico, solo nel momento in cui la struttura del fabbricato è adeguata al grado di sismicità della zona e, perciò è pronta a sopportare la sopraelevazione. Ne consegue che la domanda di demolizione può essere paralizzata solo dalla prova che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante è adeguata a fronteggiare il rischio sismico e che se tale prova non è acquisita diritto di sopraelevare non può sorgere "(Cass. II 25103/22).

Questo aspetto è ambito di immediato intervento dell'Amministratore, il quale alla notizia della sopraelevazione (che - sebbene non preveda autorizzazioni da parte del Condominio, è quanto meno soggetta alle comunicazioni ex art. 1122), dovrà immediatamente pretendere la consegna della documentazione di progetto che comprovi che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante è adeguata a fronteggiare il rischio sismico, fatti salvi eventuali atti conservativi a tutela delle parti comuni da adottare in attesa delle eventuali delibere dell'assemblea che - in questo specifico caso - non esisterei a convocare.

Per quanto riguarda invece le possibili ripercussioni sull'aspetto architettonico e sulla riduzione di aria e di luce, è riconosciuta la facoltà ai condòmini di opporsi alla sopraelevazione e quindi l'azione si prescrive in venti anni.

Il che significa che l'Amministratore aspetterà che siano uno o più condòmini a valutare l'opportunità di opporsi alla sopraelevazione per tutelare l'aspetto architettonico o la riduzione di aria e luce, pur rimanendo vigile alle richieste degli stessi di riunirsi in assemblea per eventualmente deliberare o coordinare le singole azioni.

"La nozione di aspetto architettonico, la cui violazione costituisce uno dei limiti del diritto di **sopraelevazione** ex art. 1127, comma 3, c.c., è complementare, ancorché differente, rispetto a quella di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., dalla quale non può prescindere, sicché anche l'intervento edificatorio in **sopraelevazione** deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere influente ogni ulteriore intervento. Peraltro, l'apprezzamento del giudice, da condurre in base alle ca-

ratteristiche stilistiche dell'immobile al fine di verificare l'esistenza di un danno economicamente valutabile, sfugge al sindacato di legittimità ove congruamente motivato. (Nella specie, la **sopraelevazione**, connotandosi come un corpo estraneo visibile per un breve tratto dalla strada e dalle finestre dei condomini attori e di altri fondi privati, è stata considerata lesiva del decoro e dell'aspetto architettonico)". **(Cass. II 33104/2021)**.

Un'ultima nota di natura pratica su un fatto che sicuramente sarà capitato a molti di voi.

Quando il proprietario dell'ultimo piano, proprietario anche della terrazza a livello, equiparata - ai fini della riparazione - al lastrico solare di uso esclusivo realizza una cubatura (una veranda o una nuova fabbrica), non ha l'obbligo di ricreare al piano superiore un lastrico, perché il lastrico preesistente non era di proprietà di nessuno dei condòmini e quindi non si realizza la condizione di cui all'ultimo comma dell'art. 1127: **Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano il diritto di usare.**

Quindi la ripartizione delle spese per gli eventuali successivi interventi di manutenzione della REALIZZATA COPERTURA della nuova cubatura, non potranno più ripartirsi con l'art. 1126 c.c. 1/3 a carico del proprietario esclusivo e 2/3 ai condòmini sottostanti, ma dovranno ripartirsi tra tutti i condòmini in base alla tabella di proprietà, trattandosi ormai di un TETTO (ancorché eventualmente piano) e non più di un lastrico solare di uso esclusivo, avendone perso l'originario proprietario l'uso più intenso (esclusivo) che ne giustificava l'applicazione della ripartizione di cui all'art. 1126 c.c.

Vi lascio con una domanda provocatoria: chi paga lo spostamento e il riposizionamento dei pannelli solari eventualmente apposti sulla superficie sommitale dell'edificio da un condòmino NON dell'ultimo piano?

Io non condivido il criterio adottato dal legislatore per favorire l'applicazione su tutte le superfici comuni dei pannelli, e cioè il criterio del "chi prima arriva meglio alloggia", che poi è lo stesso criterio adottato per normare all'art. 1118 c.c. il distacco dal riscaldamento centralizzato fino al limite del superamento del "notevole squilibrio" arrecato all'impianto nel suo complesso. Infatti se il primo si può staccare perché non reca notevole squilibrio; il secondo si può staccare perché non reca notevole squilibrio; il terzo si può staccare perché non reca notevole squilibrio, quando si vuole staccare il quarto non lo può fare perché a quel punto l'impianto sarebbe notevolmente squilibrato.

E però questo diritto all'applicazione sulle superfici condominiali dei pannelli esiste ed è agevolato. Quindi poiché l'uso del lastrico per i pannelli solari è un diritto, chi vuole sopraelevare si dovrebbe accollare anche l'onere di fare smontaggio e rimontaggio dei pannelli eventualmente applicati dal primo che ha agito secondo il suo diritto.

Veniamo al **PERIMENTO DELL'EDIFICIO (ART. 1128)**

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condòmini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.

Prima di parlare di ricostruzione è necessario parlare di perimento dell'edificio e prima ancora di parlare di perimento dell'edificio occorre riportare alla mente la struttura intrinseca dell'edificio in condominio, laddove - come noto - esso comprende tanto parti di proprietà esclusiva quanto parti comuni perché funzionali all'utilizzo dei beni individuali. Da qui la magistrale intitolazione del capo II nel libro III del codice, che tratta la proprietà in generale, con la locuzione **del condominio negli edifici**, a specificare cioè che la disciplina contenuta nel capo II è relativa a quella fattispecie particolare di proprietà (o meglio comproprietà) su alcuni dei beni che compongono l'edificio, che sono appunto i beni comuni di cui all'articolo 1117 c.c., rispetto alla quale disciplina rimangono per lo più estranee le parti non comuni, ossia le parti di proprietà esclusiva. Ebbene, definito quindi l'edificio a cui applicabile la disciplina del capo II, si esamini il caso che esso perisca in tutto o in parte. Se l'edificio non fosse in condominio, il proprietario non avrebbe alcun obbligo di ricostruzione o di riparazione e sarebbe dunque libero di disporre della sua proprietà secondo il suo piacimento o interesse. Viceversa, il vincolo della condominialità fa scattare l'obbligo di osservare una specifica disciplina che distingue il caso di perimento totale, o per una parte che rappresenti tre quarti del valore dell'intero edificio, e il caso di perimento minore.

Naturalmente qui si parla di perimento per eventi accidentali ed obiettivi e non della demolizione a scopo di ricostruzione o della distruzione per fatto o colpa di qualcuno, assimilandosi alle cause accidentali l'abbattimento di una parte dell'edificio necessitata da vetustà, allo scopo di prevenire danni a persone o cose.

Nell'ipotesi di perimento totale dell'immobile viene meno l'oggetto stesso sul quale i comproprietari possono esercitare il diritto di comproprietà, cioè il condominio, che si estingue così con il crollo dell'edificio, residuando soltanto eventualmente in comunione la proprietà del suolo o del diritto di superficie sul lotto già edificato. Comunione che potrà essere sciolta con la vendita all'asta che ciascuno dei condòmini può chiedere del terreno e delle parti residue, nei modi e nei termini di cui all'articolo 1116 e 720 del codice civile, salvo che non sia stato diversamente convenuto.

Questa diversa pattuizione, può consistere o in una espressa previsione di obbligo a ricostruire contenuta nel regolamento contrattuale (e valgono le considerazioni che abbiamo già fatte sull'opponibilità dei pesi imposti alla pro-

prietà privata), oppure in un contratto tra tutti i condòmini che decidano per la riedificazione.

Allo stesso modo si procede in caso di perimento per i tre quarti del valore dell'edificio.

E' evidente che sorge l'esigenza di stabilire come si calcola il valore dell'edificio. La dottrina è unanimemente concorde nell'affermare che il suolo non debba rientrare nella determinazione del valore, anche stando al dettato letterale dell'articolo 1128.

Resta però il problema di come si valuti il "valore" dell'immobile. Probabilmente facendo riferimento alla nota circolare LL.PP. 12480 del 26/3/1966 che aveva come scopo quello di individuare il valore proporzionale del costo-valore di ciascun alloggio assegnato ai soci delle Cooperative edilizie soggette a CONTRIBUTO statale e che è a tutt'oggi l'unico strumento per la determinazione delle tabelle millesimali.

Qui mi permetto un'altra digressione che solo apparentemente non c'entra con l'argomento che trattiamo, ma che vuole essere una PROVOCAZIONE ALLA RIFLESSIONE COLLETTIVA su un'altra questione spinosa, quella della natura delle tabelle millesimali.

La misura del diritto di proprietà sui beni comuni, ai sensi dell'art. 1118 c.c., è data dal valore proporzionale della proprietà di ciascuno in relazione al valore complessivo del fabbricato e – giusta la previsione dell'art. 68 d.a.c.c., II comma - non può tener conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. Nessuna altra indicazione è data dalla legge su COME tale proporzionalità deve essere determinata. L'unico criterio utile per la determinazione di tali valori rimane la circolare LL.PP. 12480 del 26/3/1966.

Altro discorso invece meritano le tabelle di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 secondo e terzo comma, e agli articoli 1124; 1125; 1126 che esplicano le modalità di calcolo, prevedendo espressamente che tali criteri si applicano in mancanza di diversa convenzione.

Su questo particolare aspetto della diversità tra la tabella cosiddetta di proprietà e le tabelle di ripartizione delle spese (che esula dalla odierna trattazione), mi permetto di richiamare la necessità di tornare ad approfondire ulteriormente il tema affrontato nella nota sentenza di Cassazione Sezioni Unite 18477/2010 relatore dr. Triola, che tratta le tabelle millesimali TUTTE come atti di accertamento e non come atti negoziali e perciò stesso le dichiara TUTTE modificabili a maggioranza.

Pur riconoscendo ovviamente il Magistero della Suprema Corte e del relatore, non mi ha mai completamente convinto l'argomentazione secondo la quale TUTTE le tabelle millesimali di cui parlano gli articoli del codice in tema di condominio abbiano lo stesso significato e la stessa portata.

La tabella che riporta il "valore della proprietà" individuale che è – salvo che il titolo non disponga altrimenti - proporzionale al valore dell'intero edificio cui fanno riferimento implicitamente o esplicitamente l'art. 1117 ter I comma; l'art. 1117 quater; l'art. 1118 I comma; art. 1120; 1121; 1122 bis terzo comma; 1122 ter; l' 1123 I comma, 1127 IV comma; 1128; 1130 bis; 1131;

1135; 1136 non può a mio parere essere modificata a maggioranza, in quanto la quota di comproprietà sui beni comuni individua la misura del diritto che ciascuno ha acquistato ed è determinata solo ed in dipendenza di un atto negoziale che non può essere soggetto né alla volontà di terzi né a forme libere diverse da quelle prescritte dalla legge ad substantiam per il trasferimento di beni immobili e neppure a rinuncia ex art. 1118, II comma. E d'altra parte il peso della volontà del singolo condominio nelle determinazioni che riguardano i beni comuni non può che dipendere dalla misura del suo diritto di disporre in quanto proprietario.

Altro discorso meritano le tabelle di ripartizione delle spese di cui agli articoli 1123 secondo e terzo comma; 1124; 1125; 1126) che stabiliscono invece in che misura ciascun bene produce una commoditas o una utilitas alla singola proprietà privata e perciò stesso la chiama a pagare proporzionalmente a quella misura. Questa misura può cambiare nel tempo e nella valutazione di essa possono incidere anche considerazioni di diverso tipo, tanto che l'art. 1138 nel prevedere l'inderogabilità di alcune norme tra cui l'art. 1118, non indica tra quelle inderogabili le norme che stabiliscono criteri legali di ripartizione delle spese, che vigono soltanto in mancanza di diversa convenzione (art. 1123, I comma).

La lettura della circolare min. LL.PP.12480 del 26/3/1966, può essere utile ai fini delle ulteriori riflessioni sulla Sentenza di Cassazione richiamata, oltre che a consentire di comprendere come si debba stabilire la misura del perimento dell'edificio, ai fini dell'art. 1118 c.c.

Se dunque l'edificio perisce si dovrà soltanto prenderne atto e procedere alle attività conseguenti necessarie alla liquidazione dei diritti residuali, sempre che non sia stato diversamente convenuto ossia fatta salva l'ipotesi del regolamento contrattuale che preveda l'obbligo di ricostruzione ovvero tutti i condòmini decidano per la riedificazione.

Nell'ipotesi invece di perimento inferiore ai tre quarti del valore dell'edificio, ciascun condòmino può esigere la ricostruzione delle parti comuni crollate.

In questo caso, sia le spese per ricostruire che gli eventuali indennizzi dell'assicurazione vanno divisi in due parti:

una parte per la ricostruzione delle cose comuni come già esistenti nell'edificio perito e come indicati negli originari titoli, in base alla quota millesimale di proprietà di ognuno con riferimento alle parti strutturali o comuni a tutti; una parte per le proprietà individuali e per i beni comuni non a tutti ma a singoli gruppi di condòmini, quali soffitti e pavimenti (che andranno ripartiti secondo articolo 1125); i lastrici di uso esclusivo (che andranno ripartiti secondo l'articolo 1126); i muri divisorii (che andranno ripartiti tra i due condòmini confinanti); le scale (che andranno ripartite secondo l'articolo 1124) e così via, secondo il concetto aureo che vige nel Condominio che ognuno sopporta i costi di ricostruzione delle parti e degli accessori di cui è proprietario e che ha diritto di usare.

Stante il diritto di ciascuno ad ottenere la ricostruzione delle parti comuni, l'assemblea **deve** deliberare le ricostruzioni. Quindi a meno di imposizioni delle

Autorità di demolire per ragioni di pubblica incolumità, l'assemblea non può deliberare di demolire e ricostruire l'edificio, ma deve limitarsi a deliberare - con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 c.c. - la ricostruzione delle parti comuni. Il potere conferito ai condòmini riguarda solo la ricostruzione delle parti comuni, mentre non può essere deliberata a maggioranza la ricostruzione delle parti di proprietà esclusiva.

Nel caso in cui l'assemblea deliberi di non ricostruire o deliberi la demolizione e la ricostruzione, la delibera sarà **nulla** e potrà essere impugnata ai sensi dell'articolo 1137 c.c. Il giudice adito dovrà limitarsi alla declaratoria della nullità, non potendosi spingere ad ordinare la ricostruzione delle parti comuni, in quanto il giudizio è limitato alla sola legittimità della delibera non a regolare le modalità di attuazione dei diritti dei singoli. Cosicché dovrà essere oggetto di autonomo giudizio il risarcimento del danno eventualmente patito per il ritardo nella ricostruzione.

Nel caso in cui il singolo condòmino non intenda sottostare alla delibera di ricostruzione delle parti comuni, dovrà cedere agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà.

Molto interessante questo inciso dell'articolo 1128 quarto comma che ci consente un'altra digressione. L'art. 1118 c.c. sancisce il divieto per il CONDOMINO di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione; l'articolo 1103 c.c. consente invece al comunista di cedere il proprio diritto sulla cosa comune. La differenza di disciplina trova giustificazione nel legame imprescindibile che lega la proprietà privata e le parti comuni a servizio di essa. A volte si parla addirittura di incorporazione tra parti comuni e parti private (si pensi ad esempio ai muri maestri, ai pilastri, alle travi portanti, ai lastrici che concorrono in modo indissolubile a formare le unità private, pur essendo beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.; a volte si parla di rapporto funzionale tra beni comuni e beni privati (come ad esempio le scale e gli impianti comuni che consentono l'utilizzabilità e l'accessibilità alle parti private, altrimenti inservibili).

Quindi - per tornare al nostro tema - non potendo esistere nel Condominio negli edifici il diritto sulle parti comuni scisso da una proprietà individuale, e altrettanto non potendo esistere una proprietà individuale senza i corrispettivi diritti sulle cose comuni, chi non intenda sottostare alla delibera di ricostruzione delle parti comuni DOVRA' cedere i suoi diritti su di esse agli altri condòmini (o a terzi che dovessero acquistare la sua proprietà privata) UNITAMENTE alla cessione della sua proprietà esclusiva.

Sempre cercando di guardare le cose in maniera connessa tra loro, e spaziando tra un argomento e l'altro, il richiamo alle travi portanti non può non portare a ricordare la posizione espressa di recente dal nostro Centro Studi Nazionale in merito alla necessità di reinterpretare l'articolo 1125 c.c. in tema di ripartizione delle spese dei solai interpiano.

Si sostiene cioè che l'evoluzione delle tecniche costruttive, rispetto a quanto era normale all'epoca di emanazione del codice civile (1942) e lo sviluppo del cemento armato, con l'utilizzo di travi e elementi laterizi di alleggerimento, abbiano di fatto modificato nel tempo la struttura e la funzione del solaio in-

terpiano che non è più necessario soltanto per dividere i due piani, ma forma parte integrante dell'ossatura dell'edificio e, sotto questo aspetto, si deve considerare comune a tutti i condòmini.

Lo stesso legislatore della riforma ha ricompreso nell'art. 1117 c.c. che enumera le parti comuni, le travi portanti che prima non c'erano, nozione nella quale - secondo il CSN - devono logicamente includersi le travi che costituiscono la struttura portante del moderno solaio interpiano.

Poiché l'attribuzione alla proprietà comune di una parte dell'edificio dipende dall'esistenza del collegamento funzionale tra quella cosa e tutte le unità immobiliari, è del tutto evidente che il collegamento funzionale tra le travi portanti contenute nel solaio interpiano e l'intero edificio sussiste in tutti gli edifici di moderna costruzione.

Per questo è possibile affermare che il solaio interpiano è composto da elementi differenti ovvero da travi e laterizi. Le travi, in quanto inerenti alla struttura portante dell'intero edificio, sono parti comuni e dunque rientranti nell'alveo applicativo dell'articolo 1117 Codice civile, che oggi espressamente le contempla. I laterizi, in quanto aventi meramente funzione di dare corpo alla struttura di separazione orizzontale tra i piani, sono parti in comproprietà dei proprietari esclusivi delle due unità immobiliari l'un l'altra sovrapposte e dunque riconducibili all'articolo 1125 Codice civile.

Per concludere:

cosa deve fare l'Amministratore in caso di perimento dell'edificio, oltre ad accendere un cero a Sant'Antonio o altro Santo protettore e Patrono della città in cui opera se non ci sono state vittime e, in qualsiasi caso, rivolgersi ad un bravo Avvocato, perché sarà lui Amministratore, comunque, il primo soggetto preso di mira?

La prima cosa da fare, superata la fase emergenziale di verifica della stabilità e agibilità della parte dell'edificio residua, sarà verificare se il regolamento di condominio preveda qualche specifica norma al riguardo (ricordiamo il salvo diversa convenzione che potrebbe imporre la ricostruzione anche per il l'ipotesi di perimento totale); poi occorrerà convocare un'assemblea per la nomina di uno o più Tecnici che valutino l'entità del perimento, perché abbiamo visto che a seconda del valore dell'edificio perito, va applicata una determinata disciplina.

Se l'edificio dovrà essere ricostruito, ci saranno altre assemblee per le delibere del caso, che chiameranno all'opera i tecnici necessari alla valutazione delle soluzioni e dei costi, nonché degli aspetti amministrativi e legali. Questi ultimi da non sottovalutare e anzi far prevalere (cosa che generalmente non si fa), dal momento che si tratta di contemperare e coordinare una serie di diritti e di obblighi in capo a diversi soggetti e su cose diverse (beni privati e beni comuni). L'assistenza di un legale è fondamentale e serve a sgravare le responsabilità e soprattutto ad individuare e parare a priori le insidie presenti in frangenti delicati come quello di cui trattiamo, che potrebbero sfuggire a chi si dovesse trovare per la prima volta ad affrontare eventi catastrofici come un crollo o un terremoto.

Nell'ipotesi di perimento totale o di almeno $\frac{3}{4}$ del valore, tecnicamente il condominio ha cessato di esistere, essendo venuto meno l'edificio in cui il condominio si estrinsecava.

Ma va da sé che l'Amministratore avrà ancora il suo da fare, intanto per la messa in sicurezza dell'area e forse anche – benché cambiata la veste da Amministratore a mandatario dei singoli condòmini – per l'eventuale vendita di materiali e del suolo.

Ma si consideri anche la complessità dei rapporti già in capo al condòmino che andranno comunque gestiti, fino a completa liquidazione. Penso ad esempio alla gestione dei rapporti contrattuali e alla estinzione delle obbligazioni connesse (cessazione contratti di somministrazione; rapporti con l'Assicurazione per il recupero del risarcimento; saldo dei creditori e recupero dei crediti verso terzi; comunicazioni varie agli ENTI, per esempio al Comune per cessazione passo carrabile; e IN ULTIMO comunicazione di cancellazione del codice fiscale del Condominio per sopravvenuta estinzione dello stesso).

■

* Direttrice Centro Studi ANACI Roma