

Caterina Tosatti

I DIRITTI E I DOVERI DEL CONDÒMINO

La vita in condominio tra aspettative del condòmino
e ruolo dell'amministratore



Libricondominio

Capitolo Primo

IL CONDOMINO COME PROPRIETARIO.

I DIRITTI

1.1 Opere su parti individuali o su parti comuni di proprietà o uso individuali.

Il condòmino ha diritto a **compiere opere** oppure a **realizzare attività** nella unità immobiliare di sua proprietà, perché utilizzare il proprio bene allo scopo di trarne il massimo profitto è la prerogativa specifica del diritto di proprietà sullo stesso.

art. 1122 codice civile

*Nell'unità immobiliare di **sua proprietà** ovvero nelle **parti normalmente destinate all'uso comune**, che siano state attribuite **in proprietà esclusiva** o destinate **all'uso individuale**, il condòmino non può eseguire opere che **rechino danno** alle parti comuni ovvero determinino **pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio**.*

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea.

1.2 IL DISTACCO. L'art. 1118 c.c. ci spiega che **nessun condòmino può sottrarsi all'obbligo di contribuire, cioè pagare, per le spese di conservazione delle parti comuni**: infatti, tale obbligo viene meno solamente con la CESSAZIONE DELLA QUALITA' DI CONDOMINO, ovvero vendendo l'unità immobiliare sita in Condominio.

Tuttavia, c'è **un caso particolare** in cui è concesso al condòmino, pur rimanendo tale, di sopportare le spese di conservazione in misura ridotta:

art. 1118, 4° comma, codice civile

*Il condòmino **può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini**. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la **manutenzione straordinaria** dell'impianto e per la sua **conservazione e messa a norma**.*

Ora, saremo molto chiari sul presente argomento: **OGNI DISTACCO, in quanto tale, CREA UNA DISFUNZIONE ALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.**

Qualsiasi tecnico potrà spiegarvi come un impianto originariamente progettato, ad esempio, per 10 unità immobiliari, mano a mano che le stesse si 'distaccano', subisca aggravii.

Per non parlare del fatto che **le unità che stanno accanto alla distaccata subiscono un difetto o un calo di riscaldamento per irradiazione** dovuto al fatto che nelle mura circostanti la distaccata non circola più il calore di prima; questo comporta che le unità circostanti subiscano un calo di calore e, laddove siano dotate di valvole di

termoregolazione, aumentino la richiesta di calore tramite la valvola, così andando a consumare di più.

Purtroppo, la stampa, all'indomani della riforma condominiale (Legge. n. 220 dell'11 dicembre 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013), ha trasmesso l'idea – errata – che dal 2013 fosse possibile distaccarsi A PIACERE, mentre non solo non è così, ma il concetto stesso di distacco è contrario ai protocolli internazionali ed europei sul contenimento energetico ed ai passi che molto faticosamente gli Stati e le organizzazioni internazionali stanno compiendo per diminuire la richiesta di energia derivata da fonti non rinnovabili.

Fatta questa doverosa premessa, al nostro lettore interesserà sapere quali passi compiere se, nonostante quanto sopra, intende distaccarsi dall'impianto centrale di riscaldamento.

Innanzitutto, dovrà **DARNE NOTIZIA ALL'AMMINISTRATORE**, come previsto dall'art. 1122 c.c. visto sopra. L'Amministratore ne riferirà all'Assemblea, la quale potrà limitarsi a prendere atto e ad 'accettare' sostanzialmente il distacco, oppure potrà chiedere all'Amministratore di verificare se sussistano i presupposti di cui all'art. 1118 c.c., cioè l'assenza di squilibrio nel funzionamento oppure un aggravio di spesa. Così autorizzerà l'Amministratore ad incaricare un tecnico, approvandone il compenso. Mancando i presupposti, l'Assemblea dovrà deliberare se attivare un giudizio per imporre al condòmino di non distaccarsi o di riallacciarsi all'impianto¹.

Sussistono ad oggi ancora **dubbi circa la necessità che il condòmino accompagni la comunicazione del distacco all'Amministratore con una RELAZIONE TECNICA** che attesti l'assenza di squilibri al funzionamento dell'impianto o di aggravii di spesa.

Questo perchè prima ci si distaccava producendo la suddetta relazione, mentre adesso sembra che l'iniziativa spetti al Condominio. Chi sostiene la necessità di produzione preventiva della relazione lo fa basandosi sull'**art. 4, 9° comma del D.P.R. n. 59 del 2009**, che ha attuato il D. Lgs. 192/2005, prevedendo che **gli edifici con più di 4 unità immobiliari DEBBANO PREDILIGERE L'IMPIANTO CENTRALIZZATO** di riscaldamento e che **il distacco sia possibile SOLAMENTE PER CAUSE TECNICHE o DI FORZA MAGGIORE** che vanno **necessariamente specificate in relazione tecnica** a supporto di ogni progetto.

Ci sono poi **opinioni contrastanti provenienti dagli stessi Giudici circa il DIVIETO DEL DISTACCO DA PARTE DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE contrattuale**, cioè approvato da tutti i condòmini, o in sede assembleare o tramite accettazione in sede di acquisto dell'unità o tramite convenzione separata. Tuttavia, l'art. 1118 c.c. non è tra le norme dichiarate inderogabili, cioè non modificabili, dal Regolamento, per cui se il Regolamento vieta il distacco, lo stesso non si dovrebbe poter eseguire.

Delle spese che deve corrispondere il condòmino distaccato parleremo nella seconda parte.

¹ Rammentiamo che, prima di avviare il giudizio, si dovrà tentare la Mediazione della controversia, con l'aiuto di un Mediatore professionale e presso un Organismo di Mediazione situato nel luogo in cui si trova il Condominio (v. artt. 5, D. Lgs. 28/2010 e 71 quater disp. att. c.c.).

IL CASO PRATICO

Distacco dal riscaldamento in presenza di divieto nel Regolamento

LA SOLUZIONE

Cassazione, Sezione II, ordinanza 10 febbraio 2020, n. 3060

Nel caso concreto, dove una condòmina aveva impugnato una delibera condominiale perchè era stata ripartita a suo carico anche la spesa relativa al CONSUMO di riscaldamento, quando ella si era distaccata precedentemente dal riscaldamento centralizzato, la Cassazione ha invece affermato che **è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco** dall'impianto di riscaldamento centralizzato, **ponga, a carico del condomino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo USO in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione.**

Il ragionamento portato dalla Corte poggia sulla possibilità, con **Regolamento adottato all'UNANIMITA' dei condòmini**, cioè da tutti i proprietari, di **regolare diversamente da quanto previsto dagli artt. 1123 e 1118 c.c., la ripartizione delle spese.**

Ferma, in tutto ciò, **L'INDISPONIBILITÀ DEL DIRITTO AL DISTACCO** – quindi la Cassazione conferma, ad oggi, che a suo parere il Regolamento, per quanto adottato all'unanimità, non potrebbe VIETARE IL DISTACCO ai condòmini.

1.3 LA SOPRAELEVAZIONE. Il condòmino che abbia la **proprietà esclusiva dell'ultimo piano** o del **lastrico solare (tetto)** o della **terrazza a livello** che abbia funzione di **copertura dell'edificio** ha diritto a costruire al di sopra di esse, **edificando un'altra unità immobiliare (un piano) o anche più piani.**

Anche la **trasformazione di locali preesistenti** integra sopraelevazione, anche se l'altezza del fabbricato non cambia, purchè **augmentino le volumetrie e la superficie utilizzabile** – classico caso della terrazza trasformata in veranda vivibile.

Se il Regolamento condominiale VIETA LA SOPRAELEVAZIONE il condòmino non potrà sopraelevare.

Se il **diritto di sopraelevazione è DI UN TERZO** (ad esempio, il costruttore del palazzo che se lo è riservato oppure un terzo a cui è stato venduto il solo diritto di sopraelevare separato dalla proprietà dell'ultimo piano o del lastrico o terrazza), allora il condòmino non potrà sopraelevare, ma sarà il terzo a poter realizzare i nuovi piani.

art. 1127, 1° comma, codice civile

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.

1.4 IL PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO. Se l'**edificio condominiale perisce** – ad esempio, crolla o subisce un incendio o altro evento che lo fa venire meno – **interamente o almeno per ¾ del suo valore, OGNI CONDOMINO** può chiedere la **vendita all'asta del suolo e dei materiali.**

Se però il **Regolamento condominiale lo vieta** oppure **prevede altra procedura**, si seguirà quanto qui dettato.

Con <<**perimento dell'edificio**>> la norma intende riferirsi ad un **fatto doloso o colposo di terzi** o ad un **caso fortuito** – si pensi, per la prima ipotesi, ad un bombardamento o un grave incendio appiccato dolosamente o colposamente, mentre, per la seconda, ad un terremoto – ma **mai** ad un **fatto riferibile ai condòmini stessi** oppure alla loro **decisione** di demolizione dell'edificio, tranne che si tratti di **demolizione e ricostruzione per vetustà dell'edificio** e che i condòmini la deliberino onde evitare la rovina dello stesso.

Quando il perimento è integrale o per almeno i $\frac{3}{4}$ del valore, **l'Assemblea NON HA POTERI DECISORI**, non potrebbe cioè deliberare di ricostruire l'edificio: questo perchè, venuto meno il fabbricato che formava il Condominio di cui l'Assemblea costituisce un organo, il Condominio non esiste più, per cui essa non ha più uno scopo e non ha più un oggetto cui rivolgere le proprie decisioni.

Cosa accade **se nessuno esercita il diritto di cui all'art. 1128 c.c.**? Ogni condòmino può attivarsi per ricostruire:

- egli potrà ricostruire **la sua unità immobiliare E TUTTE LE PARTI COMUNI o DI PROPRIETA' ESCLUSIVA** degli altri condòmini se **NECESSARIE** alla ricostruzione oppure al godimento della sua unità
- gli altri condòmini hanno un **DIRITTO A PRETENDERE LA CONFORMITA' DELLE PARTI COMUNI E DELLE PROPRIETA' ESCLUSIVE** alla **STRUTTURA PREESISTENTE**, ma in tal caso dovranno rimborsare al condòmino che ricostruisce le spese che costui ha affrontato per mantenere la conformità.

art. 1128, 1° comma, codice civile

*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**.*

Se invece **l'edificio perisce per MENO DI $\frac{3}{4}$ DEL SUO VALORE**, spetta all'Assemblea **decidere per la ricostruzione** – in questo caso, infatti, il Condominio esiste ancora e così i poteri decisorii dell'Assemblea. Tuttavia, **l'Assemblea non potrà obbligare il condòmino a ricostruire la SUA proprietà esclusiva**.

Ogni condòmino PAGHERA' UNA QUOTA delle spese di ricostruzione calcolata in base ai suoi **millesimi di proprietà**, mentre **l'indennità corrisposta per assicurare le parti comuni** sarà utilizzata **per la ricostruzione di queste**.

Se il condòmino **non vuole ricostruire la sua proprietà esclusiva o non vuole partecipare alla ricostruzione dell'edificio**, egli **DEVE CEDERE I SUOI DIRITTI DI CONDOMINO AGLI ALTRI** – o ad alcuni di essi –, così liberandosi di 'onori' ed oneri connessi a tale sua qualità.

art. 1128, 2° - 4° comma, codice civile

Nel caso di perimento di una parte minore, l'Assemblea dei condomini 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 condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini 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 condomini.

Continua su

<https://www.libriccondominio.it/product/i-diritti-e-i-doveri-del-condomino/>