

## Parti comuni dell'edificio(art. 1117 c.c.)

### Modificato

L'art. 1117 c.c. viene sostituito prevedendo rispetto al passato nuove parti comuni, tuttavia la sua elencazione deve ritenersi sempre esemplificativa e non tassativa, poiché vige sempre il principio, elaborato dalla giurisprudenza, secondo cui *“tutto ciò che è funzionale al godimento o al servizio della collettività dei partecipanti, si presume di proprietà comune, salvo che non risulti diversamente dal titolo”*:

**Art. 1117** - Sono oggetto di proprietà comune dei **proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio**, anche se aventi **diritto a godimento periodico** e se non risulta il contrario dal titolo:

(non più piani o porzioni di piano ma singole unità immobiliari, questa precisazione recepisce gli orientamenti giurisprudenziali sulle fattispecie di condominio cc.dd. **“Atipiche”**, quali il **supercondominio**, il **condominio orizzontale** e la **multiproprietà**)

**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 degli edifici**;

**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 stenditori e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, **all'uso comune**;

**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.

Dopo l'art. 1117 c.c. sono inseriti il **1117 bis, ter, quater**.

## Ambito di applicabilità (art.1117 bis c.c.)

### Nuovo

L'art.1117 bis estende la disciplina del condominio alle ipotesi di **supercondominio**, **condominio orizzontale**, **condominio parziale**(quando la proprietà di talune cose o impianti o servizi viene attribuita, per legge o dal titolo, solo ad alcuni condomini) e **minimo**(quando sono solo due i partecipanti), figure elaborate nel corso degli anni dalla giurisprudenza per fronteggiare problemi generati dalla nascita di complessi edilizi sempre più complessi. Si supera, così, il tradizionale concetto di condominio in senso solo verticale, per estendere la disciplina anche alle nuove fattispecie.

**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 condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117.**

#### *Modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117 ter c.c.)*

##### **Nuovo**

Per modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, non è più richiesta l'unanimità ma è sufficiente la maggioranza anche se molto elevata (4/5 dei partecipanti e 4/5 del valore dell'edificio) poiché si ritiene che si tratti di cambiamenti radicali della cosa comune. Esse, al pari delle Innovazioni, non possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato e non possono alterare il decoro architettonico.

**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 convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modifica e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.**

#### *Tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 quater c.c.)*

##### **Nuovo**

Anche il singolo condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea in caso di attività ritenute pregiudizievoli o dannose. Si tratta di una novità assoluta.

**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 dal secondo comma dell'art. 1136(maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).**

#### *Diritti dei partecipanti sulle parti comuni(art. 1118 c.c.)*

**L'articolo 1118 c.c. è integralmente sostituito.**

Prevede che il condomino non possa rinunciare alle parti comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle relative spese per la loro conservazione. Ma è espressamente previsto che ci si possa distaccare dall'impianto centralizzato di riscaldamento, purché dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. Il condomino lo potrà fare senza necessità di una delibera preventiva ma occorrerà una perizia al fine di

valutare i possibili effetti del distacco. A seguito del distacco, come già affermato dalla giurisprudenza di legittimità, il condomino rinunziante rimane tenuto a pagare le spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione.

**Art. 1118. - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. 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.**

#### *Indivisibilità (art. 1119 c.c.)*

##### **Modificato**

Premesso che le parti comuni possono essere divise solo in casi eccezionali e ove ricorrono determinate condizioni, la riforma prevede che la divisione delle parti comuni può essere operata solo con il consenso di tutti i partecipanti al condominio, sempre rispettando anche l'altra condizione, cioè che non si renda più incomodo il godimento della cosa a uno dei condomini.

**Art. 1119.—** Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino **e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.**

#### *Innovazioni (art. 1120c.c.)*

##### **Modificato**

La norma sembra distinguere due categorie di innovazioni delle parti comuni: “*quelle dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*”, e quelle di nuova introduzione che hanno un contenuto più specifico, prevedendo, però, la riduzione delle maggioranze per poterle adottare, trattandosi di incentivare e sostenere interventi considerati di rilevante interesse per i condomini. Però non viene introdotta una definizione generale di innovazione, pertanto troverà sempre applicazione la nozione elaborata dalla giurisprudenza, vale a dire: “*quella modifica materiale della cosa comune che ne altera l'entità sostanziale o ne muta la destinazione originaria*”.

**Art. 1120 —** I condomini, con la maggioranza indicata dal **5° comma dell'articolo 1136(maggioranza degli intervenuti e 2/3 del valore dell'edificio)**, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal 2° comma dell'art. 1136(maggioranza degli intervenuti e 1/2 del valore dell'edificio, cioè 500 millesimi), possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastriko solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati 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 alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.