

IN PRIMO PIANO

L'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria



Nella foto la sede C&P di via Barberini 50

In virtù di quanto dispone il quarto comma dell'articolo 1105 codice civile, se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Sulla richiesta provvede il Tribunale in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

L'amministratore della cosa comune nominato dall'autorità giudiziaria, al pari dell'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari, ha il mero compito di amministrare, non già quello di deliberare o di risolvere conflitti di diritti soggettivi tra i vari cointeressati.

Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini (articolo 1129 c.c.); la ratio di questa norma è quella di non lasciare il condominio

senza amministratore. Ovviamente, una volta avvenuta la nomina da parte del Tribunale, l'amministratore avrà tutti i poteri ed i doveri di un amministratore nominato dall'assemblea.

Questi, al pari dell'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari, ha il mero compito di amministrare, non già quello di deliberare o di risolvere conflitti di diritti soggettivi tra i vari cointeressati.

La risoluzione dei conflitti di diritti soggettivi tra i comproprietari costituisce, infatti, compito esclusivo dell'autorità giudiziaria in sede contenziosa, ovvero dell'autonoma condotta contrattuale degli interessati.

NEL NUMERO 17

- **LA NORMATIVA**
Innovazioni.....PAG 2
- **IL PUNTO SU...**
Innovazioni vietatePAG 3
- **LA POSTA**
Animali in condominio.....PAG 4

LA NORMATIVA

Innovazioni

Per innovazioni si intendono tutte le opere che modificano completamente o in parte la cosa comune, alterandone la consistenza, la destinazione e, di conseguenza, il godimento da parte dei singoli partecipanti al condominio.

L'art. 1120 c.c. disciplina le innovazioni come segue: *"I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell' art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni"*.

L'articolo stabilisce le maggioranze necessarie perché l'assemblea possa deliberare le innovazioni: *"Per deliberare su tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni è necessaria, dunque, la maggioranza qualificata del 5° comma dell'art.1136 c.c. che prevede il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio"*. Infine esso stabilisce i limiti di liceità delle stesse: *"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"*.

L'art. 1120 c.c., nel richiedere le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con una determinata maggioranza, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini su base millesimale: ne consegue che, quando le spese debbano far carico esclusivamente al gruppo di condomini che ne trae utilità,

trattandosi di innovazioni destinate a servire solo una parte dell'edificio condominiale (art. 1123, terzo comma, c.c.), il computo della maggioranza prescritta dal primo comma dell'art. 1120 c.c. deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo (Cass. civ., sez. II, 8 giugno 1995, n. 6496).

L'art.1221 c.c. individua le varie specie di innovazioni, introducendo i concetti di gravosità e voluttarietà che hanno effetti sulla ripartizione delle spese: *"Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa."*

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa."

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera". Importante la specificazione riguardante la possibilità che le innovazioni voluttuarie o gravose siano suscettibili di utilizzazione separata: è da qui che discende la possibilità per i condomini non direttamente interessati di non partecipare alla ripartizione delle spese, fatta salva la possibilità, per loro e per i loro aventi causa, di subentrare a qualsiasi titolo ed in qualsiasi tempo nella compoprietà di tali innovazioni,



**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI,
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?
BASTA SCRIVERCI!
condominio@online-news.it**

VISITA IL SITO www.cpbroker.it

IL PUNTO SU...

Innovazioni vietate

Affrontiamo ora in pochi punti le innovazioni vietate.

Per innovazioni vietate sulla cosa comune devono intendersi *solo quelle che ne mutano la sostanza e la forma* (sempre però in riferimento all'uso cui essa è destinata o che a questo rechino limitazione o danno) e non già quelle che permettono di trarne una maggiore utilizzazione conforme all'uso.

Non costituiscono innovazioni, pertanto, le modificazioni della cosa comune dirette a potenziare o a rendere più comodo il godimento della medesima che ne lascino immutata la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare l'equilibrio fra i concorrenti interessi dei condomini. (Trib. civ. Napoli, 26 settembre 1987, n. 9034).

L'assemblea di un condominio non può, a norma dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ., rendere inservibile o disattivare la cosa comune nei confronti di uno o più condomini dissenzienti, mediante il mutamento della destinazione strutturale ed economica della cosa comune (Trib. civ. Rimini, 6 dicembre 1988, n. 672).

Ciascun condomino può servirsi delle parti comuni a condizione che non ne alteri la naturale destinazione, che non pregiudichi la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico del fabbricato e che non arrechi danno alle singole proprietà esclusive e non impedisca, infine, agli altri partecipanti, di farne parimenti uso secondo il loro diritto; con la conseguenza che *devono ritenersi vietate le innovazioni alla cosa comune che ne mutino la sostanza e la forma, incidendo sull'entità materiale della cosa, alterandone in tutto o in parte la consistenza, la conformazione o la destinazione impressavi dalla volontà dei compartecipanti ed espressa dal regolamento di condominio, da deliberazioni assembleari o dall'uso o dalla natura stessa della cosa; devono ritenersi altresì vietate le innovazioni che arrechino limitazioni o danno all'uso degli altri condomini in guisa da turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei medesimi.*

In applicazione di tale principio, è stata ad esempio ritenuta vietata la costruzione nel cortile comune di uno scivolo per accedere ad un'unità immobiliare sita ad un livello più alto, attraverso una finestra trasformata in accesso carrabile, in quanto determinante modificazione della struttura e della destinazione del cortile, adibito al servizio di passo carrabile e di area di parcheggio del traffico veicolare a servizio dell'unità immobiliare utilizzata non più ad uso abitativo, bensì commerciale (Cass. civ., sez. II, 10 marzo 1983, n. 1789).

La disposizione dell'art. 1120 cod. civ., nella parte in cui vieta le innovazioni *che possano recare pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino*, tutela l'edificio in sé ed il modo di usare e di godere della cosa comune: di conseguenza qualora l'opera compiuta da un condomino o dal condominio sulla cosa comune rechi danno o pregiudizio alla proprietà esclusiva di un singolo condomino, trattandosi di rapporti relativi a due immobili finitimi, trova applicazione la disciplina dei rapporti di vicinato. (Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1989, n. 2548).

L'esecuzione, su di una parte comune dell'edificio condominiale, di opere od innovazioni non consentite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 cod. civ., dà diritto agli altri condomini di ottenere la rimessione in pristino e ciò soprattutto quando l'innovazione, per essere stata eseguita in violazione delle norme antisismiche, sia tale da recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato. (Cass. civ., sez. II, 20 agosto 1981, n. 4958).

L'inservibilità all'uso o al godimento anche di uno soltanto dei condomini - considerata nell'art. 1120, secondo comma, c.c. quale conseguenza da impedire in modo assoluto, affinché possano effettuarsi opere destinate ad aumentare la funzionalità ed il valore dell'edificio condominiale - deve essere interpretata come *sensibile menomazione dell'utilità che il condomino può trarre dalla cosa comune secondo l'originaria costituzione della comunione* (Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1977, n. 697).

LA POSTA DI CONDOMINIORING

49 - Ho ricevuto tante lamentele da parte dei vicini per il fatto che il mio cane, un labrador, abbaia moltissimo quando noi non



siamo in casa. Specifico che raramente in casa nostra non c'è nessuno. Questa situazione si verifica per appena una mattinata a settimana, quando mia madre, che vive con noi, si reca a fare la spesa lasciando a casa il cane. Negli altri giorni il cane non abbaia molto, come mi assicura mia madre e come del resto anche mia moglie è in grado di attestare, trovandosi a casa ogni pomeriggio dopo le 14. Inoltre il regolamento di condominio non vieta di tenere animali. Dopo continue discussioni con i vicini, questi hanno minacciato di chiedere i danni, dal momento che l'anziano marito della vicina è malato e, a suo dire, a bisogno di un assoluto riposo che il mio cane gli impedirebbe. E' davvero possibile che il giudice dia loro ragione? E, in tal caso, a quanto potrebbero ammontare i danni?

Lucio, Cisterna.

Difficile entrare in un argomento così specifico come la quantificazione del danno arrecato. Possiamo tuttavia citare, a chiarimento del suo caso, la sentenza n.7856 della seconda sezione della Corte di Cassazione che, in data 26 marzo 2008 si è pronunciata su un caso simile al suo. Infatti in primo grado un condomino si era rivolto ai giudici per ottenere ragione del continuo abbaia del cane del vicino, chiedendo il risarcimento dei danni a suo dire patiti. Il giudice di pace aveva ingiunto ai convenuti la scrupolosa osservazione del regolamento

condominiale, che impediva rumori molesti, imponendo ai condomini proprietari dell'animale di evitare che esso abbaiasse, senza tuttavia imporre loro di versare alcun risarcimento ai vicini. In appello, la sentenza era stata ribaltata, ritenendo il Tribunale che la natura del cane non potesse essere del tutto coartata, fino ad impedire all'animale di abbaiare del tutto: episodi saltuari di disturbo da parte dell'animale dovevano anzi essere tollerati dai vicini, in ragione dei comuni principi del vivere civile. In Cassazione infine si stabiliva che, pur sussistendo nella specie la violazione del regolamento del condominio da parte dei proprietari del cane, responsabili del suo molesto abbaia, non poteva stabilirsi alcuna sanzione per gli inadempienti al regolamento.

COSSA & PARTNERS

C&P
SRL

RUIB000014361

INSURANCE BROKERS

**VIA BARBERINI 50
00187 ROMA**

**T. 06 484855
F. 06 4885831**