



UNIVERSITÀ TELEMATICA PEGASO

Corso di laurea in

Economia Aziendale

Insegnamento di

Diritto Privato

TITOLO ELABORATO

LA STRUTTURA GIURIDICA DEL CONDOMINIO NELL'AMBITO DEI DIRITTI REALI

RELATORE

Ch.mo Prof.re/ssa PIROZZI FLORA

CANDIDATO:

Marina Gatto

Matricola: 0602100280

Anno Accademico
2022/23

Indice

Introduzione

1 – Il Condominio Quale Istituto Giuridico

1.1 Cenni storici

1.1.1 La Communio

1.1.2 Il Codice del Regno d'Italia del 1865

1.1.3 La Legge Speciale del 1935

1.2 I principi giuridici

1.2.1 La dualità dei principi giuridici

1.2.2 Coerenza interpretativa

2 – L'attuale Struttura Giuridica Del Condominio

2.1 Diverse tesi

2.1.1 La teoria individualistica

2.1.2 La teoria collettivistica e il tertium genus

2.1.3 La teoria intermedia e la comunione

2.1.5 Il condominio come formazione sociale

2.2 Parte statica e parte dinamica

2.2.1 Parte statica

2.2.1.1 Beni comuni

2.2.1.2 Diritti e doveri

2.2.1.3 Le innovazioni

- 2.2.2 Parte dinamica
 - 2.2.2.1 L'amministratore
 - 2.2.2.2 l'assemblea
- 2.3 I diritti reali nel condominio
 - 2.3.1 La proprietà
 - 2.3.1.1 L'accessione
 - 2.3.2 L'uso
 - 2.3.3 La servitù

3 – La Riforma Del Condominio: effetti sulla struttura giuridica

- 3.1 Nascita e propositi della Riforma
- 3.2 Effetti sulla parte statica
 - 3.2.1 Il condominio complesso
 - 3.2.2 Destinazione d'uso
- 3.3 Effetti sulla parte dinamica
 - 3.3.1 Effetti sull'assemblea
 - 3.3.2 Requisiti e attribuzioni dell'amministratore condominiale
 - 3.3.3 La revoca giudiziale
- 3.4 Il nuovo ruolo dell'amministratore di condominio

Conclusioni

Introduzione

Trattare la normativa del condominio come un sistema lineare può indurre in errore, atteso che quella del condominio è una normativa che si è formata attraverso diversi periodi storici: basandosi sugli istituti tradizionali dei diritti reali, è stato necessario adeguarli allo sviluppo in verticale della proprietà; poi, dopo un primo periodo del codice liberale del 1865, dove la realtà condominiale era presente nella disciplina delle servitù, nel 1934 è stato emanato il Regio Decreto di disciplina del condominio inteso quale forma di “comunione”.

Il legislatore degli ultimi anni, peraltro, non ha avvertito appieno l'importanza che sta assumendo l'istituto dal punto di vista economico: la normativa è stata rivisitata solo dal punto di vista giuridico e, per lo più, tenendo conto dei più recenti indirizzi giurisprudenziali; ne è un esempio questione delle obbligazioni che non è stata quasi in alcun modo toccata, lasciando aperte diverse questioni per quanto concerne le ipotesi di trasferimento del bene ed i diritti dei terzi creditori, per il quale è previsto un sistema misto che risulta ancora da comprendere appieno nel suo significato e funzionamento.

Il “condominio”, insomma, sembra venire ridotto dal legislatore alle questioni di “lite di ballatoio” quando, al contrario, anche in vista delle nuove normative europee sul cd. “Green Deal”, il condominio può potenzialmente diventare, ancora più di quanto lo sia oggi, uno delle maggiori enti di rilevanza economica, che coinvolge soggetti operanti nel credito, nel ramo assicurativo, nell'energia, nell'edilizia e nelle professioni: un sistema a cui partecipano la maggior parte di quel 70,8% delle famiglie italiane che sono proprietarie della casa nella quale vivono; e questo rappresenta, pertanto, anche una questione sociale, soprattutto in un periodo di crisi come quello attuale, che intacca in maniera sempre più palese i risparmi delle famiglie, di cui gli immobili rappresentano una parte significativa e, peraltro, non di pronta disponibilità.

Questo per affermare che la normativa condominiale ha, da sempre, formato oggetto di studio per i giuristi, ma molto meno per gli economisti, nonostante le imponenti risorse che vi sono impiegate. Si consideri, ad esempio, che la parte “dinamica”, ossia quella relativa agli impropriamente detti “organi” condominiali, è trattata in pochi articoli ed in poche righe, lasciando lacune importanti quali, ad esempio, la mancanza di procedure volte a prevenire eventuali eccessi di potere nelle decisioni assembleari, oppure a controllare, ma anche tutelare, gli amministratori, che si trovano a fare da tramite tra gli esercenti e i cittadini, maneggiando ingenti quantità di denaro e rischiando abusi da entrambe le prospettive.

L'esame che sarà espletato in seguito avrà ad oggetto, anche in questo caso, il profilo giuridico del condominio, ma secondo un'ottica evolutiva dell'istituto, che tenga conto delle diverse trasformazioni e che, pertanto, tenti di farne comprendere l'essenza.

1-II Condominio quale istituto giuridico

1.1 Cenni storici

L'istituto giuridico del Condominio si è evoluto nei secoli, plasmandosi e modificandosi secondo la visione, influenzata dalla politica, della proprietà e dei diritti reali. Di seguito andremo ad analizzare il percorso che l'istituto in esame ha percorso nel tempo per assumere la forma che ha oggi.

1.1.2 La *Communio*

La più antica forma di contitolarità di situazioni giuridiche soggettive appartiene Diritto Romano ed è il *consortium*, una forma di comunione che, alla morte del *pater familias*, nasceva in capo ai figli per via dell'eredità; si trattava di una forma di comproprietà in solido, per cui ogni consorte poteva da solo godere e disporre dell'intero bene (con possibilità che venisse interposto un veto).¹

In Epoca Classica, tuttavia, il *consortium* venne sostituito da un istituto molto più affine all'attuale comunione, ossia la *Communio*: una forma di contitolarità nel quale il diritto sul bene era esercitato in proporzione ad una quota, in base a cui si dividevano non solo le spese, ma

¹Grillo, L., 2023. *La Teoria del condominio dalle origini ai giorni nostri*. [Online] Available at: <https://partner24ore.ilsole24ore.com/contenuto/la-storia-del-condominio-dalle-origini-ai-giorni-nostri/>

anche il pagamento dei danni e i frutti prodotti²; già allora il condomino era pienamente libero di disporre della sua quota della *res comune*, con il limite di non turbare la facoltà di godimento o la disposizione da parte di altri contitolari.; ogni condomino, inoltre, poteva esercitare lo *ius prohibendi* quale diritto individuale, vietando ad altri comproprietari la realizzazione di innovazioni³. La comunione poteva facilmente essere sciolta con l'assegnazione da parte del giudice delle parti in comune secondo la quota o elargendo conguagli in denaro in caso di indivisibilità.⁴

Relativamente alle obbligazioni, invece, era prevista una solidarietà passiva⁵.

² Grillo, L., 2023. *La Teoria del condominio dalle origini ai giorni nostri*. [Online] Available at: <https://partner24ore.ilsole24ore.com/contenuto/la-storia-del-condominio-dalle-origini-ai-giorni-nostri/>

³ Grillo, L., 2023. *La Teoria del condominio dalle origini ai giorni nostri*. [Online] Available at: <https://partner24ore.ilsole24ore.com/contenuto/la-storia-del-condominio-dalle-origini-ai-giorni-nostri/>

⁴ Grillo, L., 2023. *La Teoria del condominio dalle origini ai giorni nostri*. [Online] Available at: <https://partner24ore.ilsole24ore.com/contenuto/la-storia-del-condominio-dalle-origini-ai-giorni-nostri/>

⁵ Cusano R., G. W., 2004. *L'amministratore del condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

Con Giustiniano, poi, si ebbe l'introduzione del principio di maggioranza con prevalenza sulla minoranza, anche se solo in caso di gravi conflitti tra i condomini.⁶

Nonostante l'Antica Roma avesse conosciuto lo sviluppo verticale dell'edilizia non venne mai disciplinata una forma di comunione apposita come quella odierna, per cui non vennero mai trattate questioni come quelle che ci troviamo attualmente ad affrontare con la normativa inerente al Condominio negli edifici. Possiamo tuttavia notare che alcuni principi dell'istituto della *Communio* sono attualmente presenti nella disciplina condominiale, quale ad esempio la libera disposizione del bene comune da parte del singolo condomino a patto che non si leda la facoltà di godimento altrui, presente nell'art. 1102 c.c.

1.1.3 Il codice del Regno d'Italia del 1865

Il Codice del Regno d'Italia ricalcava il Codice Napoleonico, acquisendo i suoi principi di liberalità: in particolare la proprietà era concepita come inviolabile e si configurava essenzialmente come un diritto illimitato⁷.

Nonostante il fenomeno del condominio fosse già noto, in questo Codice l'istituto venne solo parzialmente disciplinato, in particolare in relazione alle servitù prediali: il Libro II, Titolo III, Capo II conteneva alcuni articoli che, in un contesto di beni in comproprietà tra diverse persone, prevedevano che ognuno dei contitolari provvedesse alla manutenzione delle parti

⁶ Grillo, L., 2023. *La Teoria del condominio dalle origini ai giorni nostri*. [Online] Available at: <https://partner24ore.ilsole24ore.com/contenuto/la-storia-del-condominio-dalle-origini-ai-giorni-nostri/>

⁷ Gatto, P., s.d. *I Principi Giuridici del condominio (prima parte)*. [Online] Available at: <https://youtu.be/dQAbmM1fI3M?si=jKDyMw2X1WMSstHq>

accessorie;⁸ negli articoli dal 562 al 569, per la precisione, erano elencate le parti comuni a servizio dei piani ed erano regolamentati il rifacimento delle coperture e la sopraelevazione⁹.

Proprio a causa dei principi liberali che sorreggevano la disciplina, designando la proprietà come diritto illimitato, non era presente una normativa in caso di disaccordo, con la conseguenza che l'opposizione di anche una sola persona a qualsiasi decisione sulle parti comune poteva sostanzialmente bloccare l'esecuzione e portare la questione in tribunale.

Per superare questo problema, i privati iniziarono a redigere, a Genova, i regolamenti condominiali: il costruttore, unico proprietario originario, al momento della vendita faceva firmare all'acquirente un regolamento che veniva depositato in conservatoria e andava trascritto ad ogni trasferimento del bene¹⁰. Questa pratica è tutt'ora utilizzata e si riscontra in quello che è il così detto "regolamento contrattuale", di cui si parlerà in seguito.

1.1.3 La Legge Speciale del 1935

Proprio la diffusione della pratica di redigere i regolamenti portò all'emanazione della Legge n 8 del 10 gennaio 1935, intitolata "Disciplina dei rapporti di condominio sulle case"; in questa, infatti, veniva riconosciuto il regolamento condominiale e se ne disciplinavano contenuto e

⁸ Gatto, P., s.d. *I Principi Giuridici del condominio (prima parte)*. [Online] Available at: <https://youtu.be/dQAbmM1f3M?si=jKDyMw2X1WMSstHq>, Cusano R., G. W., 2004. *L'amministratore del condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

⁹ Cusano R., G. W., 2004. *L'amministratore del condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

¹⁰ Gatto, P., s.d. *I Principi Giuridici del condominio (prima parte)*. [Online] Available at: <https://youtu.be/dQAbmM1f3M?si=jKDyMw2X1WMSstHq>

procedimento d'approvazione. Con essa si ebbe, inoltre, la prima normativa organica del condominio, che si avvicinava a quanto prima espresso in relazione alla servitù e alla comunione, e vi si trovava non solo la disciplina del “condominio parziale”, oggi confluita nell'art. 1123 c.c., ma venivano esplicitamente citati gli organi del condominio, ossia amministratore ed assemblea, oltre a un consiglio che aveva funzione consultiva e di controllo.

Considerato che questa prima disciplina si configura come un'unione delle varie normative precedenti, si può ben vedere come l'istituto del condominio sia il risultato di anni di evoluzione della normativa, a partire da uno stato embrionale nella quale la fattispecie neanche esisteva.

1.2 Principi giuridici

Nonostante il Codice civile non dia una definizione di “Condominio”, osservando il fenomeno si può dire che esso è un istituto giuridico per cui più soggetti, accanto alla proprietà spettante singolarmente a ciascuno, hanno la comproprietà su alcune parti comuni dell'edificio¹¹. Se ne deduce che in esso è presente un diritto di proprietà esclusivo a cui si affianca una comunione forzosa e necessaria su beni comuni indivisibili¹². Le spese relative a questi beni sono ripartite in quote, dette millesimi (art. 68 disp. att. c.c.), poiché generalmente rapportate a mille, in proporzione all'uso che ne viene fatto secondo l'art. 1123 c.c. (casi speciali agli art. 1124-1126 c.c.); queste parti comuni sono infatti legate alle parti esclusive, essendone asservite, da un rapporto di accessorietà e secondo la destinazione del costruttore (quindi

¹¹ Treccani, s.d. *Condominio in vocabolario*. [Online]

Available at: <https://www.treccani.it/vocabolario/condominio/>

¹² Cusano, R., 2006. *Il Condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

secondo quella esistente al momento della cessione della prima unità abitativa o presente in idoneo atto scritto)¹³.

Posto che le suddette parti sono riportate nell'art. 1117, che ne presenta un elenco non esaustivo, si può tuttavia discutere che la presunzione di comunione non derivi dall'esistenza di questi beni comuni, ma dalla comunione del suolo sui cui sorge l'edificio per principio di accessione¹⁴; questo è supportato dalla sentenza delle Sezioni Unite n° 3873/2018, che ha confermato un indirizzo precedente, che sostiene che, in caso un comproprietario costruisca un caseggiato su un terreno comune, questo entri a fare parte della proprietà in comune, seguendo l'art. 934 c.c. che disciplina l'accessione.

Come detto in precedenza, diversamente da quanto avviene in una comunione, le decisioni riguardanti le parti comuni vengono prese da un organo collegiale, l'assemblea, che delibera discrezionalmente a maggioranza; su ricorso del singolo condomino che si ritenga leso nei suoi diritti, possono essere annullate da un giudice solo le delibere assunte in conflitto con la legge, peraltro distinguendo tra delibere nulle ed annullabili, secondo un principio di presunzione di legittimità¹⁵.

¹³ Gatto, P., 1996. Sulla natura giuridica del condominio. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 6, pp. 849-850.

¹⁴ Gatto, P., 2018. Costruzione su terreno comune e fondamento giuridico Condominio. *Condominio e Locazione*, 11 dicembre.

¹⁵ Gatto, P., s.d. *I principi giuridici del condominio (seconda parte)*. [Online] Available at: <https://youtu.be/0gUDH137l2g?si=LPS0rPqQo24-o0tW>

1.2.1. La dualità dei principi giuridici

Si noti che le varie disposizioni in materia di condominio si basano su principi che derivano da diversi periodi storici e, di conseguenza, siano influenzati da diverse visioni politiche e siano quindi soggette ad interpretazioni differenti a seconda dell'indirizzo di dottrina che si voglia seguire.

In particolare, si possono scorgere due principali indirizzi, all'interno dei quali esistono varie correnti, e li possiamo distinguere associandoli alla dicotomia aristotelica "Giustizia Commutativa – Giustizia Distributiva".¹⁶

La "Giustizia Commutativa" riguarda i rapporti contrattuali e si traduce in una visione più conservatrice, che vedrebbe la normativa condominiale come interpretabile secondo il più ampio ombrello della disciplina dei diritti reali, sottolineando oltretutto il diritto individuale, coerente con una visione liberale.

La "Giustizia Distributiva" sottomette, invece, il bene individuale a quello collettivo, prevedendo un sistema di distribuzione che porti a un'uguaglianza sostanziale; questo, nel contesto condominiale, si traduce nel porre l'accento sulla disciplina della comunione anziché su quella della proprietà esclusiva, anteponendo l'interesse comune a quello del singolo. In quest'ultima categoria si possono poi riconoscere due diverse tipologie: la prima, quella Tecnica, si può dire più conciliabile con la disciplina dei diritti reali del Codice civile, seguendo principi prediali; la seconda, quella Sociale, è invece ispirata a valori socialisti e risulta più coerente con i principi della Costituzione ed in particolare a quanto espresso nell'art. 42 Cost., che sottolinea la funzione sociale della proprietà privata e la sottomette all'interesse generale.

¹⁶ Gatto, P., s.d. *I Principi Giuridici del condominio (prima parte)*. [Online] Available at: <https://youtu.be/dQAbmM1fI3M?si=jKDyMw2X1WMSstHq>, Gatto, P., 1996. Sulla natura giuridica del condominio. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 6, pp. 849-850.

Chi segue questa corrente, inoltre, per interpretare la normativa, ritiene esaustivo il corpo di disposizioni in materia condominiale inserite negli articoli 1117-1139 c.c.¹⁷

Storicamente possiamo osservare come la prima visione sia coerente con i principi del Diritto Romano e del Codice Napoleonico che ha influenzato la stesura del Codice del Regno d'Italia, mentre la seconda sia stata inserita nella normativa con la Legge Speciale del 1935, subendo l'importante influenza delle cooperative edilizie che redigevano i regolamenti seguendo i loro principi di stampo prevalentemente socialista.

1.2.2 Coerenza interpretativa

Nonostante i due indirizzi sopra illustrati possano sembrare opposti e inconciliabili, essi rappresentano solamente due parti ugualmente importanti di un sistema complesso di normative che si è evoluto con la società e ne rispecchia le idee e le contraddizioni, integrando organicamente i diversi principi che nel tempo si sono sovrapposti, subendo una vera e propria evoluzione simile a quella biologica, in cui nulla viene eliminato, ma ogni elemento si adatta al cambiamento pur rimanendo presente, acquistando una nuova coerenza.

Un esempio interessante di questa complessità è rappresentata dai millesimi generali: gli stessi rappresentano le quote di una comunione, che riguarda il diritto reale della proprietà, interpretabile quindi seguendo la Giustizia Commutativa; gli stessi, però, intervenendo in un sistema di maggioranza, dovrebbero seguire una Giustizia Distributiva, seppur di tipo tecnico, poiché si presuppone che questi si riferiscano al valore del bene esclusivo in relazione alla parte comune, seguendo valori oggettivi; sappiamo invece che esistono dei criteri di redazione dei millesimi, ispirati a quelli dei regolamenti contrattuali dei costruttori, che utilizzano coefficienti

¹⁷ Gatto, P., 1996. Sulla natura giuridica del condominio. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 6, pp. 849-850.

quali quelli di orientamento, prospetto e luminosità, che certamente fanno riferimento al valore del bene esclusivo, ma non riguardano né l'occupazione della parte comune né la misura del suo godimento. Nonostante questo, le spese vengono ripartite principalmente sulla base di questi millesimi, che seguono una Giustizia Distributiva Sociale poiché infine si basano sulla presunzione che il proprietario di un appartamento con maggiore valore abbia una maggiore capacità contributiva e debba perciò pagare le spese in misura maggiore, in linea con i principi dell'art. 53 Cost.

Ci sono inoltre altri esempi di limitazione di proprietà individuale a favore dell'interesse comune, che però non sono di risoluzione immediata: si ponga il caso che, per eseguire un intervento condominiale, sia necessario porre dei ponteggi in un cortile di proprietà esclusiva di un condomino; secondo la Giustizia Commutativa il condomino avrebbe diritto di negare l'accesso alla proprietà, essendo titolare di un diritto assoluto verso il bene, mentre secondo la Giustizia Distributiva (seppur tecnica), il condominio, la cui volontà è incarnata dall'assemblea dei condomini, avrebbe diritto di installare i ponteggi per perseguire il proprio interesse; nella realtà dei fatti, sono vere entrambe le cose, poiché il singolo può vietare l'esecuzione dell'opera, ma il condominio, pur non avendo l'assemblea titolo a deliberare, può rivolgersi a un giudice che quasi certamente concederà la possibilità di porre i ponteggi all'interno della proprietà privata, pur tutelando l'individuo che andrà indebitamente risarcito in caso di danni.

Nell'analizzare una questione condominiale, quindi, bisogna attentamente considerare tutte le sue componenti e non solo la normativa di riferimento, ma anche la prassi, tenendo sempre conto della dualità dei principi che la caratterizza.

Dualità dei principi che si può dire caratterizzi la nostra Società, essendone la normativa condominiale, più che in altri casi, figlia, proprio per la grande fetta di popolazione che questa riguarda.

2-L'attuale Struttura Giuridica Del Condominio

2.1 Diverse tesi

Come detto in precedenza, il legislatore non propone una definizione di condominio, né tanto meno, nel Codice civile, viene illustrata la natura di questo istituto giuridico tanto complesso. Si analizzeranno quindi diverse teorie emerse dall'interpretazione della disciplina del condominio seguendo diversi indirizzi dottrinali, al fine di fornirne una chiave interpretativa idonea a conciliare i diversi principi che caratterizzano la normativa in questione.

2.1.1 La teoria individualistica

La teoria individualistica sostiene che il condominio non sia soggetto autonomo e distinto rispetto ai singoli proprietari delle parti esclusive; i soggetti proprietari resterebbero quindi autonomi e non assimilabili mentre ciascuno diviene, poiché proprietario di una parte esclusiva e in proporzione al valore di questa, titolare di diritti ed oneri sulle parti comuni¹⁸.

Il condominio è quindi visto come un insieme di proprietà private di cui le parti comuni garantiscono il godimento, configurandosi quindi come beni strumentali rispetto beni finali che sono le parti di proprietà esclusiva; la gestione delle parti comuni, per questo, non deve avere ingerenza sui diritti dei singoli¹⁹ che vengono anteposti rispetto all'interesse della collettività.

La presente teoria vede quindi al centro del condominio la proprietà privata, lasciando a margine la comunione.

¹⁸ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

¹⁹ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

2.1.2 La Teoria collettivistica e il tertium genus

In antitesi rispetto alla tesi precedente, la teoria collettivistica vede la coesistenza di due diverse proprietà: quella esclusiva, relativa alle parti private, e quella collettiva, sulle parti comuni²⁰.

Verrebbe così individuato, secondo questa teoria, un *tertium genus*, ossia una collettività organizzata che sarebbe distinta dai proprietari, le persone fisiche, ma che non assumerebbe personalità giuridica²¹.

Un ramo della dottrina sostiene quindi che esista un ente collettivo che sia proprietario dei beni comuni; la giurisprudenza avrebbe più volte individuato nel condominio un “ente di gestione” privo di personalità giuridica²².

Ci sono tuttavia tre questioni che si pongono in contrasto con questa teoria: la prima è che la comunione di beni è solo presunta e la proprietà delle parti comuni resta in capo ai singoli condomini; la seconda è che, se esistesse una collettività proprietaria delle parti comuni, questa dovrebbe avere diritti e doveri su tutte le parti comuni e non solo su quelle per le quali i singoli condomini sono portatori di interesse, essendo quindi la teoria incompatibile con l’art. 1123 del c.c. e la disciplina del condominio parziale; ultima questione riguarda la definizione stessa di “ente di gestione”, che è disciplinato dall’art. 3 della Legge 1589/1956 e, perché un ente sia definito come tale, deve soddisfare alcuni criteri che il condominio non incontra, quale ad esempio la presenza di autonomia patrimoniale (che il condominio non possiede, in quanto le

²⁰ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

²¹ Triola, R., 2013. *Il Nuovo Condominio*. Torino: Giappichelli-linea professionale.

²² Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

obbligazioni restano in capo ai condomini), oltre al fatto che gli enti di gestione operano attraverso le società per azioni, di cui detengono le partecipazioni, organizzandole nella maniera più opportuna²³. Si fa inoltre presente che, al contrario con quanto accade negli enti di gestione, l'amministratore ha solo mandato di rappresentanza e può essere surrogato dai partecipanti al condominio, oltre a non avere piena autonomia²⁴.

2.1.3 La teoria intermedia e la comunione

Perché esista il condominio, le due concezioni devono coesistere senza che una prevalga.

Posto che il condominio riguarda solo le parti comuni, poiché le altre sono di proprietà privata, si associa, dunque, l'istituto del condominio a quello della comunione a causa delle somiglianze, quale in primis quella di essere contitolari di diritti soggettivi su un medesimo bene, la suddivisione in quote della proprietà in base alle quali suddividere diritti e oneri, e la presenza di due "organi" addetti alla gestione.

Questi presentano tuttavia importanti differenze che si illustreranno di seguito.

A differenza di quanto accade nella comunione, nel condominio non è possibile rinunciare alla propria quota né domandare lo scioglimento della comunione; inoltre, l'utilizzo delle parti comuni non avviene secondo una quota ideale di una parte del bene in comune, ma da un diritto reale su un'unità immobiliare²⁵. Non è inoltre possibile richiedere la divisione dal bene, salvo

²³ Celeste, A., 2016. *Parti comuni ed esclusive*. Milano: Giuffrè.

²⁴ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

²⁵ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

che questo non causi un peggioramento dell'uso altrui²⁶(è il caso, per esempio, del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato).

Riguardo le innovazioni, nella comunione si disciplina la spesa e si tutela il diritto di godimento, mentre all'interno del condominio le stesse non devono pregiudicare la sicurezza del fabbricato, ledere il decoro o rendere inservibile il bene ad altri condomini²⁷.

Le delibere condominiali, poi, prevedono maggioranze diverse, oltre che modalità di convocazione dell'assemblea differenti, rispetto a quelle previste per la comunione all'art. 1105 c.c.)²⁸.

I poteri dell'amministratore, inoltre, nella comunione sono conferiti dall'assemblea, mentre le attribuzioni dell'amministratore di condominio sono conferite ex lege agli art. 1130-1131 c.c.²⁹.

Si noti poi come siano diversi gli argomenti trattati nei regolamenti che, nel caso della comunione, riguardano l'amministrazione ordinaria e il godimento dei beni in comune, mentre nel caso del condominio si disciplina l'uso delle parti comuni, oltre la tutela del decoro, la ripartizione delle spese e l'amministrazione³⁰.

²⁶ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

²⁷ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

²⁸ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

²⁹ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

³⁰ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

Ad essere, infine, diverso è lo scopo dei due istituti: mentre la comunione ha il fine di permettere ai contitolari di godere del bene in egual misura senza compromettere l'utilizzo altrui, il condominio intende massimizzare il godimento dell'unità immobiliare di cui le parti comuni sono accessorie³¹.

Nonostante, quindi, i due istituti presentino palesi differenze che non rendono possibile la loro sovrapposizione – anche considerato che seguono in molti casi normative differenti e in contrasto tra loro – si può dedurre che il condominio rappresenti una *species* del *genus* comunione, e in particolare che questo si configuri come una comunione forzosa, incidentale e permanente, caratterizzata dall'indivisibilità delle parti comuni³².

2.1.4 Il condominio come formazione sociale

Come detto in precedenza, è presente un indirizzo dottrinale che tende ad interpretare la normativa condominiale riconducendola ai principi costituzionali.

In particolare, si pensa che l'istituto vada rivisto e interpretato secondo l'art. 2 Cost., che promuove la tutela dei diritti fondamentali dell'uomo come singolo e in formazioni sociali, ponendo le situazioni giuridiche come strumentali alle esigenze abitative che ciascuno ha nell'edificio, poiché “i rapporti tra condomini devono ispirarsi a ragioni di solidarietà” (Cass. 28025/2011)³³.

³¹ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

³² De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

³³ Triola, R., 2013. *Il Nuovo Condominio*. Torino: Giappichelli-linea professionale.

Si vorrebbe quindi superare la visione del condominio come “istituto proprietario” per trasformarlo in una formazione sociale di sviluppo della persona promosso dalla costituzione³⁴.

A questa idea, tuttavia, si oppone la situazione di convivenza di fatto, che presenta di natura numerosi conflitti e si rende perciò inidonea a portare avanti una visione tanto nobile³⁵.

2.2 Parte statica e parte dinamica

Abbiamo già avuto modo di vedere che ciò che riguarda il condominio si può spesso dividere in due sezioni, spesso contrapposte, e la sua struttura rispecchia il suo dualismo; una parte della dottrina, ad esempio, sostiene che il condominio vede contrapposte due situazioni soggettive: una attiva che riguarda il godimento del bene comune e la partecipazione alle decisioni relative allo stesso, l'altra passiva che comporta l'obbligo di contribuire alle spese e la soggezione delle minoranze alle maggioranze in sede di delibera³⁶.

Si sostiene qui la teoria che vede contrapporsi una parte statica, relativa a situazioni giuridiche non modificabili, e una parte dinamica, che rappresenta la parte in evoluzione del diritto condominiale, implicitamente appoggiata dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 4806 del 07/03/2005, che attribuisce un duplice significato al termine “Condominio”: uno

³⁴ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

³⁵ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

³⁶ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

relativo ai diritti reali dei condomini sulle parti comuni, l'altro relativo al sistema che permette la gestione di queste ultime³⁷.

2.2.1 Parte statica

La parte statica è definita tale poiché disciplina diritti e doveri dei condomini sulle parti comuni, situazioni non modificabili se non con l'assenso di tutti i partecipanti al condominio. Le norme relative a questa parte rientrano nella più ampia disciplina dei diritti reali e si pongono talvolta in contrasto con questi, avendo carattere di specialità³⁸.

Ci si pone il quesito se la normativa speciale in materia di condominio debba prevalere rispetto a quella generale. La risposta sembrerebbe essere positiva: la sentenza Cass. 3094/2014 riporta infatti che, in caso un intervento su un bene comune rispetti l'art. 1102 c.c. ma non la normativa generale per le proprietà contigue e separate, la disciplina speciale prevalga³⁹.

2.2.1.1 Beni comuni

Le parti comuni dell'edificio sono elencate, in maniera non esaustiva, all'art. 1117 del c.c.; si presume che i beni qui riportati siano comuni "salvo titolo idoneo a dimostrare il contrario"; quale titolo possa essere definito idoneo, tuttavia, non è chiaro. Secondo un indirizzo

³⁷ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

³⁸ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

³⁹ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato.* Padova: Cedam.

giurisprudenziale, non si riterrebbe idoneo soltanto l'atto scritto o il regolamento contrattuale, ma anche la destinazione voluta dal costruttore, ritenendo che un bene che serva solo una parte di condomini sia di proprietà esclusiva di questi (Cass. 7889 del 9/6/2000 a sostegno, la quale riporta che la destinazione di un bene che, strutturalmente, serva solo una parte di condomini può superare l'attribuzione legale); secondo un altro indirizzo, peraltro confermato da giurisprudenza recentissima, sarebbe idoneo solo l'atto costitutivo della proprietà mentre la destinazione influirebbe solamente sulle ripartizioni delle spese secondo equo utilizzo (art. 1123 c.c.)⁴⁰. Secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 32432/2023:

“L'individuazione delle parti comuni (nella specie, i muri maestri o perimetrali) operata dall'art. 1117 c.c. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali”

A supporto di questa tesi, la stessa sentenza rimanda a un'altra pronuncia della Cassazione, la numero 3852 del 2020.

L'art. 1123 si riferirebbe quindi solamente alla ripartizione delle spese; spese e delibere su parti comuni che non servono tutti i condomini andrebbero assunte solamente da coloro che ne portano interesse secondo la destinazione o l'apparenza⁴¹.

⁴⁰ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online] Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁴¹ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online] Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

Secondo quanto esposto finora, sembrerebbe che la presunzione di comunione delle parti comuni derivi dall'elenco riportato all'art. 1117 c.c. secondo il principio di accessorietà alle parti esclusive. Si ritiene tuttavia che a rendere comune le parti non sia questo, ma la comproprietà del suolo secondo il principio di accessione, considerando che chi acquista un immobile all'interno del caseggiato, acquisisce prima di tutto una quota del suolo su cui sorge l'edificio⁴². A supporto di questa teoria si pone una sentenza secondo la quale il bene costruito su terreno comune diventi a sua volta comune tra i comproprietari del terreno, benché costruito da uno solo di questi, secondo il principio di accessione (Cass. 3873/18).

Secondo un'altra pronuncia delle Sezioni Unite n. 16794/17:

“l'indennizzo dovuto da chi ha sopraelevato, agli altri condomini, non è dovuto per l'occupazione della colonna d'aria comune (fattispecie non più ricorrente nel Codice civile vigente) bensì a titolo indennitario per la diminuzione millesimale nella proprietà del suolo determinata dall'aumento di valore della proprietà destinataria della sopraelevazione”

sostenendo quindi che è il suolo a determinare la comproprietà delle parti comuni⁴³.

⁴² Gatto, P., 2018. Costruzione su terreno comune e fondamento giuridico Condominio. *Condominio e Locazione*, 11 dicembre.

⁴³ Gatto, P., 2018. Costruzione su terreno comune e fondamento giuridico Condominio. *Condominio e Locazione*, 11 dicembre.

2.2.1.2 Diritti e doveri

Il diritto principale del condomino sul bene comune è il godimento, che risulta tuttavia vincolato alla proprietà su una parte esclusiva, alla quale è funzionalmente collegato e che segue nel momento della vendita⁴⁴.

Esistono due tipi di godimento: il primo, quello oggettivo, dipende dalla destinazione del bene ed è anche solo potenziale; il secondo, quello soggettivo, dipende dall'uso che il condomino fa del bene comune, che può essere anche diverso da quello a cui lo stesso è destinato, nei limiti dell'art. 1102 c.c.⁴⁵

Legati al diritto di godimento, ci sono i doveri, ossia quello di contribuire alle spese e quello di non indurre spese maggiori agli altri condomini, alterando l'equilibrio realizzato dal costruttore.⁴⁶

Il dovere di contribuzione segue il godimento potenziale del bene, sicché non è necessario che ci sia un godimento effettivo perché si debbano pagare le spese condominiali; ad esempio, sarà tenuto alle spese il proprietario di un immobile vuoto, così come il partecipante ad un impianto di riscaldamento che non lo utilizzi (avendo installato all'interno dell'appartamento una calderina) sarà comunque tenuto a versare la quota relativa alla dispersione, e così via.

⁴⁴ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁴⁵ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁴⁶ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

2.2.1.3 Le innovazioni

Le innovazioni rappresentano una modifica materiale della condizione originaria del bene comune, che ne muti la destinazione (Cass. 1139/99), la quale può determinare un cambiamento non voluto dal condomino che ha l'interesse che rimanga uguale al momento dell'acquisto⁴⁷.

È necessario prestare pertanto attenzione alle innovazioni vietate, ossia quelle che compromettono la sicurezza del fabbricato, ne ledono il decoro - inteso come l'assetto fisionomico dell'edificio, ossia "l'insieme di linee e strutture che connotano lo stabile e gli imprimono determinata fisionomia e specifica identità" (Trib. Roma, sez. V, 29.10.13)⁴⁸ - o che pregiudicano l'altrui godimento⁴⁹.

Sono invece permesse le innovazioni migliorative, che possono essere eseguite anche da un solo condomino - o un solo gruppo - a patto che ne sostenga da solo le spese⁵⁰.

2.2.2 Parte dinamica

Si definisce "parte dinamica" quella che, riguardando gli "organi" deputati all'amministrazione delle parti comuni, produce atti idonei a modificare la sfera giuridica dei

⁴⁷ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁴⁸ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

⁴⁹ Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

⁵⁰ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

singoli condomini. Questi, comunque, non possono incidere sui diritti stabiliti nella parte statica della normativa⁵¹.

Si procede ad un'analisi degli – impropriamente detti – organi del condominio, ossia l'amministratore e l'assemblea.

2.2.2.1 L'amministratore

L'amministratore è, impropriamente, considerato l'organo esecutivo del condominio, che agisce secondo la volontà dell'assemblea con un contratto di mandato con rappresentanza. L'oggetto del contratto, ossia i compiti dell'amministratore che questo è tenuto ad eseguire dietro compenso, è espresso nell'art. 1130 c.c.⁵².

Il rapporto contrattuale nasce con la nomina da parte dell'assemblea, che richiede la maggioranza qualificata, e dura un anno, rinnovabile (con maggioranza semplice) per pari durata (art. 1129 c.c.). La durata dell'incarico è in realtà dibattuta: secondo un'interpretazione letterale della disposizione, l'incarico durerebbe un anno e sarebbe possibile rinnovarlo per pari durata; la nomina andrebbe quindi eseguita ogni due anni (Cass. n. 4269/94, Cass. 3797/78)⁵³. Un altro indirizzo dottrinale, tuttavia, suggerisce che l'incarico abbia durata *sine die*, poiché, dopo la prima nomina, il rinnovo sarebbe automatico sino a un'eventuale revoca (che necessita

⁵¹ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online] Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁵² Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online] Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁵³ Celeste A., S., 2014. *L'amministratore e l'assemblea*. Milano: Giuffrè.

la maggioranza qualificata)⁵⁴; questa teoria è appoggiata dalla sentenza della Cassazione n. 2242 del 04/02/2016, che sostiene che l'amministratore che agisca come rappresentante del condominio, senza che i condomini contestino, può farlo anche senza investitura per *facta concludendia*. Un'altra ragione per considerare valida questa tesi è relativa alla continuità di gestione: non è infatti scontato che le presenze in assemblea raggiungano il quorum deliberativo per la nomina e il rinnovo automatico potrebbe assicurare la prosecuzione regolare della gestione anche in caso di disinteresse dei condomini (Cass. 1968/3727)⁵⁵; quest'interpretazione è inoltre coerente con la direzione verso cui si è mosso il legislatore inserendo la maggioranza ridotta per il quorum costitutivo di seconda convocazione, riconoscendo una problematica che affligge il condominio, ossia quello dell'assenteismo in assemblea e in generale del disinteresse dei proprietari per gli affari del condominio.

Relativamente alla revoca, invece, questa è sempre possibile con maggioranza qualificata, mentre le dimissioni da parte dell'amministratore possono essere presentate solo a fine mandato.

L'amministratore è tenuto ad eseguire le delibere assunte dall'assemblea, a meno che queste non siano nulle (ossia con oggetto impossibile, illecito o al di fuori delle competenze dell'assemblea).

Relativamente alle parti comuni, è deputato alla loro disciplina (senza potere coercitivo) e alla loro tenuta in buono stato, procedendo anche al compimento dei lavori senza delibera

⁵⁴ Gatto, P., 2014. Il rinnovo automatico dell'amministratore. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 4, pp. 306-307.

⁵⁵ Pirrello, M., 2016. *Condominio: veste di amministratore si può assumere per facta concludentia*. [Online] Available at: <https://altalex.com/documents/news/2016/02/26/condominio-amministratore-senza-delibera-di-nomina>

assembleare preventiva in caso di interventi urgenti, al fine di evitare danni a cose o persone (art. 1135 c.c., Cass. n. 2807/2017). Egli deve inoltre assicurarsi che il regolamento condominiale venga rispettato; per perseguire questo scopo, tuttavia, non ha sempre mezzi idonei e le sanzioni, che devono essere indicate nel regolamento e applicate di volta in volta dall'assemblea, hanno importi esigui che sono spesso insufficienti a rappresentare un deterrente. L'amministratore è tuttavia autorizzato ad eseguire i così detti "atti conservativi" quali le azioni di garanzia, la denuncia di nuova opera, la denuncia di danno temuto e l'azione possessoria per la manutenzione e la reintegrazione del possesso⁵⁶.

L'amministratore deve, infine, erogare e riscuotere le spese – anche eseguendo il recupero forzoso verso i morosi – e presentare il rendiconto in un'assemblea ordinaria da convocarsi almeno una volta l'anno entro 180 giorni dalla fine dell'esercizio; ha poi discrezionalità in merito alla convocazione di eventuali assemblee straordinarie.

Con la Riforma del condominio, poi, sono stati attribuiti all'amministratore nuovi doveri, che esporremo nel prossimo capitolo.

L'incarico dell'amministratore va svolto con la diligenza del buon padre di famiglia. In caso di negligenza, l'amministratore va incontro a responsabilità, che può essere contrattuale o extra contrattuale. Nella responsabilità contrattuale, è tenuto al risarcimento dell'eventuale danno cagionato (a condomini o terzi che abbiano rapporti col condominio). La responsabilità è invece da considerarsi extra contrattuale quando riguarda atti eseguiti per conto di terzi ma al di fuori delle proprie attribuzioni; in questo caso sarebbe l'unico a rispondere del danno, non essendo rappresentante organico del condominio ma semplice mandatario che avrebbe agito al di fuori

⁵⁶ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]

Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

dei limiti del potere di rappresentanza del mandato⁵⁷. La responsabilità contrattuale si ha con colpa presunta anche lieve, si prescrive in 10 anni e riguarda solamente danni da considerarsi prevedibili; la responsabilità extra contrattuale, invece, è da dimostrare e si ha con colpa media, si prescrive in 5 anni e riguarda anche danni non prevedibili⁵⁸.

2.2.2.2 L'assemblea

L'assemblea è l'"organo" decisionale del condominio, un corpo collegiale che delibera a maggioranza.

Essa si riunisce almeno una volta l'anno nell'assemblea ordinaria; questa ha un quorum costitutivo di 2/3 dei millesimi e un 1/3 dei partecipanti al condominio in prima convocazione, mentre nella seconda convocazione (che deve essere convocata almeno ad un giorno di calendario dopo la prima) il quorum si riduce a 1/3 dei millesimi e 1/3 dei partecipanti.

I quorum deliberativi sono invece: maggioranza semplice di 1/3 dei millesimi e maggioranza degli intervenuti per le delibere ordinarie; maggioranza qualificata di 500 millesimi e metà degli intervenuti per delibere straordinarie e di particolare rilevanza come nomina e revoca amministratori e modifiche al regolamento; maggioranza speciale di 2/3 e la maggioranza degli intervenuti per delibere quali le innovazioni migliorative, la nomina dei delegati al supercondominio, il cambio di destinazione d'uso delle parti comuni e altri rari casi specifici.

⁵⁷ Cusano, R., 2006. *Il Condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

⁵⁸ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

Le competenze dell'assemblea sono elencate nell'art. 1135 c.c. e sono da ritenersi circoscritte ai rapporti relativi all'uso e al godimento delle parti comuni⁵⁹. L'assemblea non può quindi deliberare in merito a innovazioni vietate, diritti privati e limitazioni dei diritti dei singoli, oltre a non avere competenza su qualsiasi bene presente al di fuori dei limiti del caseggiato⁶⁰.

Come anticipato, l'assemblea potrebbe non riuscire a costituirsi correttamente o a deliberare relativamente a questioni necessarie per disinteresse dei condomini o ostruzionismo; in questo caso esistono dei rimedi all'inerzia dell'assemblea: il singolo condomino può infatti rivolgersi all'Autorità Giudiziaria o, in caso di riparazioni urgenti, può sostenere la spesa da solo con diritto di rimborso⁶¹ - dovuto solo in caso di effettiva urgenza (Cass. civ. 253/13)⁶².

L'atto dell'assemblea è la delibera, che si configura come provvedimento esecutivo. Lo stesso deve avere oggetto lecito e possibile per essere valido, oltre ad essere stato assunto con precisi criteri di convocazione e quorum deliberativi.

Nelle deliberazioni non valide, tuttavia, esiste una distinzione tra delibere nulle e annullabili: le prime, che hanno oggetto illecito, impossibile, contrario alle norme di ordine pubblico o assunte al di fuori delle competenze assembleari, possono essere contestate e fatte valere come

⁵⁹ Cusano, R., 2006. *Il Condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

⁶⁰ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online] Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁶¹ Cusano, R., 2006. *Il Condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

⁶² De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

nulle da chiunque ne abbia interesse, in qualsiasi momento dall'assunzione, e l'amministratore non è tenuto ad eseguirle; le seconde, invece, sono assunte con vizi di convocazione o deliberazione e per essere invalidate devono essere opportunamente impugnate entro 30 giorni dalla ricezione del verbale da condomino assente o dissenziente. È possibile porre rimedio a una delibera annullabile revocandola in una nuova assemblea correttamente convocata e con gli opportuni quorum⁶³.

In caso di impugnazione della delibera si può avere sospensione cautelare qualora sussista *periculum in mora*, ossia il condomino che si ritiene danneggiato dalla decisione rischi di vedere lesi i suoi diritti se questa venisse eseguita prima della decisione in merito da parte del Tribunale⁶⁴.

2.3 I diritti reali nel condominio

I diritti reali sono diritti su una cosa che seguono indipendentemente dal suo proprietario e sono caratterizzati da assolutezza, immediatezza di potere sulla cosa, tipicità e patrimonialità.

Nel condominio sono diritti reali rilevanti la proprietà, l'uso e la servitù.

2.3.1. La proprietà

La proprietà è il diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico (art. 832 c.c.). Nel condominio esistono di fatto due proprietà che si affiancano: quella sulle parti esclusive e quella sulle parti comuni, in comunione e secondo una quota proporzionale al valore dell'unità immobiliare posseduta.

⁶³ Cusano, R., 2006. *Il Condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

⁶⁴ Celeste A., S. A., 2014. *La mediazione obbligatoria nel condominio*. Milano: Giuffrè.

La particolarità della proprietà nel condominio è che può essere limitata: relativamente alle parti comuni, infatti, il condomino non ne può liberamente disporre secondo la propria quota come avviene nella comunione, ma si deve limitare a un maggior uso (senza mutarne la destinazione) ai sensi dell'art. 1102 e non può assolutamente alienarle; per quanto riguarda la proprietà sulle parti esclusive, la disposizione delle stesse può essere limitata dalle clausole contrattuali del regolamento, del costruttore o approvate all'unanimità, a patto che queste siano state trascritte o ce ne sia esplicita conoscenza da parte degli interessati (es. vincolo di destinazione d'uso immobile, Cass., sentenza n. 6357/2022).

2.3.1.1 L'accessione

L'accessione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario e prevede che la proprietà su un bene principale, esercitando *vis attractiva* su un bene accessorio, ne incorpori la proprietà senza necessità che il proprietario del bene secondario dia l'approvazione (art. 934 c.c.).

Nel condominio questo principio è fondamentale, poiché si può sostenere che sia la comproprietà del suolo, originalmente appartenente a un unico proprietario, a rendere le parti comuni dell'edificio tali, affiancando la forza attrattiva delle proprietà esclusive su quelle comune ad esse accessorie⁶⁵. Infatti, si può supporre che sia proprio una diversa proprietà originaria del terreno a rendere condomini separati quelli che potrebbero apparire collegati, nel momento in cui condividano una parte come ad esempio una facciata. In altri casi, invece, la proprietà del terreno era comune su edifici strutturalmente autonomi – come nel caso di complessi di edifici costruiti per diventare isole residenziali – e in tal caso facilmente i

⁶⁵ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online] Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

condomini possono essere separati (Cass. n. 22041/2019), ma l'eredità dell'unica proprietà iniziale sarà visibile nell'insorgenza di supercondomini per la gestione di acqua, impianti di riscaldamento, giardini, strade, reti fognarie o piazzette comuni.

2.3.2 L'uso

L'uso è il diritto reale di godimento che attribuisce al suo titolare il potere di servirsi di un bene (art. 1121).

I condomini possono usufruire delle parti comuni dell'edificio anche in maggior misura e per ragioni diverse rispetto a quelle per cui il bene è stato destinato (es. utilizzare facciate per apporre targhe), ma senza lederne la struttura o il decoro e senza renderlo inservibile ai contitolari (art. 1102 c.c.).

Rilevante è, nel condominio, l'uso esclusivo: questo attribuisce solo ad alcuni condomini la facoltà di servirsi del bene e ne precluderebbe l'uso collettivo; solitamente riguarda beni condominiali quali il lastrico solare o il cortile condominiale.

L'uso esclusivo sarebbe possibile in deroga all'art. 1102 e trasmissibile con la proprietà esclusiva agli acquirenti, solo se non viene meno il carattere comune del bene e non viene preclusa in assoluto agli altri condomini la possibilità di goderne. La Cassazione, infatti, nella sentenza n. 31420/2019 si esprime così:

“Deve riconoscersi in generale nella parte comune, anche se sottoposta ad uso esclusivo, il permanere della sua qualità – appunto – comune, derogandosi soltanto da parte dell'autonomia privata al disposto dell'art. 1102 cod. civ., altrimenti applicabile anche al condominio, che consente ai partecipanti di fare uso alla cosa comune secondo il loro diritto”

In conclusione, l'uso esclusivo è possibile e legittimo se non esclude la facoltà agli altri condomini di trarne una qualche utilità⁶⁶. Si noti che l'uso esclusivo non corrisponde a una proprietà e non permette di disporre a piacimento del bene, infatti, deve essere mantenuta la destinazione del bene e lo stesso deve essere utilizzato in modo da non inficiarne la funzione a favore di tutti i condomini (ad esempio, non è possibile porre impianti sulla copertura che possano pregiudicarne la tenuta all'acqua e quindi causare infiltrazioni, facendo venir meno la funzione primaria del tetto, che è quella di riparare dalla pioggia).

2.3.3 La servitù

La servitù è un diritto reale minore che riguarda il peso che viene imposto su un bene, detto servente, per l'utilità di un altro bene, detto dominante (art. 1127 c.c.).

Inizialmente si riteneva che non potessero essere costituite servitù nel condominio, sulla base del principio *nemo res sua servit*⁶⁷. Nel condominio esiste infatti una servitù del condominio sulle parti private (ad esempio, nel caso in cui per raggiungere un bene condominiale si debba passare necessariamente per un appartamento, come nel caso di un terrazzo ad uso esclusivo su cui sia posta l'antenna condominiale), ma non viceversa.

Successivamente si è preso atto della possibilità di costituzione di servitù in condominio: essa si può ipotizzare tutte le volte che uno o più condomini possano esercitare, sulle parti comuni, un diritto di utilizzo diverso, il più delle volte incompatibile con la destinazione del bene comune (es. passo carrabile su marciapiede condominiale).

⁶⁶ Invernizzi, G., 2021. *Il diritto di uso*. [Online]

Available at: <https://dbhub.it/il-diritto-reale-di-uso-esclusivo-su-una-porzione-di-cortile-condominiale/>

⁶⁷ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

L'uso diverso e incompatibile costituisce, di fatto, il distinguo tra l'art. 1102 c.c. e l'art. 1120 che disciplina le innovazioni, comprese quelle vietate⁶⁸.

L'esercizio di un'attività legata ad un'innovazione vietata, infatti, se protratto per vent'anni comporta l'usucapione del diritto.

Il diritto di servirsi della parte comune è inoltre compreso nei limiti della proprietà, senza potersi estendere ad altre, onde evitare di creare servitù (Cass. 944/13)⁶⁹. Il condominio che abbia una proprietà in un caseggiato adiacente, quindi, non può fare uso delle parti comuni del condominio per meglio godere di una proprietà esterna all'edificio, e quindi costituire una servitù volontaria e incidentale (Cass. 32432/2023) - sempre prendendo in considerazione, per distinguere i due condomini, la diversa comproprietà del suolo.

⁶⁸ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]

Available at: [https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁶⁹ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

3-La Riforma del Condominio: effetti sulla struttura giuridica

3.1 Nascita e propositi della Riforma

Quando si parla di “riforma del condominio” si fa riferimento ad un insieme di norme contenute nella Legge n. 220 dell’11 dicembre 2012, entra in vigore il 18 giugno 2013, nominata “*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*”.

La Riforma del Condominio è solo il risultato di un percorso che è culminato nell’emanazione della legge, ma che ha seguito anni di evoluzione della concezione di condominio e in particolare della figura fulcro dell’amministratore, spinto dalle dinamiche politiche prima ancora che da una vera e propria volontà di riformare l’istituto e correggerne le problematiche e le contraddizioni.

A questo proposito, riporto di seguito, in esclusiva, la testimonianza integrale di Paolo Gatto, presidente Nazionale dell’Associazione A.L.A.C. (Associazione Liberi Amministratori Condominiali) che ha seguito la vicenda sin dal suo esordio e può consegnarci una visione della questione dal suo interno.

“Ero stato chiamato, nel 2003, ad una conferenza stampa a Roma dall’allora segretario nazionale della Associazione della Proprietà Edilizia, Giorgio Spaziani Testa al fine di sostenere, quale presidente dell’Associazione Liberi Amministratori Condominiali, una riforma della materia condominiale del codice civile; in particolare l’intento della Confedilizia e dell’APE (Associazione della Proprietà Edilizia) era quello di presentare una riforma di legge, rivolta alla personificazione giuridica del condominio, che potesse contrastare i tentativi di Anaci (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio) di fare approvare un albo che li ponesse in una posizione di vantaggio, soprattutto, nella selezione dei nuovi amministratori abilitati a danno delle altre associazioni e dei proprietari immobiliari.

Nell'occasione erano presenti, oltre al presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, anche il responsabile della commissione giustizia della Camera On. Caruso ed il senatore On. Mugnai, che sarebbe diventato il futuro relatore della riforma.

In quella sede mi dichiarai scettico nella possibilità di un'entificazione del condominio atteso che l'ablazione del diritto di proprietà delle parti comuni, dai singoli ad un ente senza previsione di indennizzo, avrebbe costituito una sorta di esproprio, con dubbi di incostituzionalità; la posizione fu accolta e lo stesso Mugnai mi chiese di mandare eventuali proposte che non incorressero in violazioni costituzionali.

Nonostante ciò, la stesura del Senato, non solo non teneva conto delle proposte ma, di fatto, si risolveva nella devoluzione di un registro obbligatorio degli amministratori alle Camere di Commercio (di fatto un albo) che avrebbe attribuito a queste l'intera gestione della professione.

Fu la stessa Confedilizia, supportata dalle associazioni della proprietà, una volta passato il disegno di legge alla Camera, che mandò un comunicato a tutti i gruppi parlamentari affinché fosse eliminato il punto relativo al registro, cosa che avvenne per cui, una volta che il disegno approdò nuovamente al Senato, nella vicinanza dello scioglimento delle Camere, la riforma fu approvata in tutta fretta, ormai con l'impossibilità per il relatore di fare il "regalo" alle camere di commercio (con il quale aveva legami in quanto in commissione commercio).

Di fatto, quella del 2012, fu una leggina preelettorale, che si vantava di aver risolto i problemi del condominio, senza modificare l'impianto giuridico, ma attribuendone la colpa agli amministratori, nei confronti dei quali fu disposto un capzioso elenco di doveri, la cui violazione implicava la revoca giudiziale, nonché obblighi a perseguire i morosi in termini brevi; di fatto fu un'occasione persa".

L'avv. Gatto sottolinea quanto gli obiettivi della riforma non riguardassero la risoluzione di conflitti di interpretazione o una definizione della natura giuridica dell'istituto, essendo che l'idea di rendere il condominio un ente dotato di personalità giuridica è stata rapidamente superata, ma si voleva per lo più una revisione della figura dell'amministratore come professionista. La stessa, comunque, non c'è stata effettivamente, ma l'amministratore si è trovato ad avere in capo maggiori doveri e responsabilità sia in termini di attribuzioni che di trasparenza, senza tuttavia venisse previsto un controllo sul suo operato.

Se da un lato era necessario disciplinare la figura dell'amministratore e risolvere problemi di trasparenza che rendevano più facile abusare dell'incarico per ottenere guadagni illeciti, dall'altro sono state inserite disposizioni non necessarie e talvolta eccessivamente gravose.

Di seguito si andranno ad analizzare gli esiti della riforma, concentrandosi sugli effetti che questa ha avuto su parte statica e parte dinamica della legge, oltre a chiarire il ruolo assunto dall'amministratore dopo di essa.

3.2 Effetti sulla parte statica

Come anticipato, poco è stato modificato dell'istituto giuridico e i maggiori effetti sulla parte statica riguardano, oltre all'ampliamento dell'elenco di parti comuni contenuto nell'art. 1117 c.c., la disciplina del supercondominio e le disposizioni sulla destinazione d'uso.

3.2.1 Il condominio complesso

La figura del supercondominio esisteva già prima della Riforma, configurandosi come un insieme di edifici strutturalmente distinti e funzionalmente autonomi caratterizzati da beni comuni a tutto il complesso edilizio⁷⁰ legati ai caseggiati da un rapporto di accessorietà. La costituzione dello stesso avviene *ipso iure et facto*, non essendo necessaria manifestazione di

⁷⁰ Triola, R., 2013. *Il Nuovo Condominio*. Torino: Giappichelli-linea professionale.

volontà o approvazione, ma essendo requisito sufficiente la presenza di servizi comuni secondo l'art. 1117 c.c. (Cass. n. 19939/12)⁷¹.

La Legge 220/12, quindi, si limita a definirlo stabilendo, all'art. 1117 bis c.c., che l'art. 1117 c.c. si applica in casi di “più unità immobiliari o più edifici, ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti in comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.”⁷². Così è stata disciplinata formalmente la fattispecie del “condominio orizzontale” che prima della riforma era talvolta trattato come condominio e altre come comunione, cercando di conciliarne i principi⁷³.

È stata poi introdotta con l'art. 67 Disp. Att. c.c. la normativa di riferimento per la gestione del condominio complesso, che prevede, in caso partecipino ed esso più di sessanta condomini, la nomina, da parte dell'assemblea del singolo condominio, di un consigliere delegato alla partecipazione dell'assemblea del supercondominio per l'assunzione di delibere ordinarie e per la nomina dell'amministratore. Questa può altresì avvenire giudizialmente in caso di inerzia dell'assemblea. Non è possibile delegare l'amministratore o, per il consigliere delegato, delegare a sua volta⁷⁴.

⁷¹ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

⁷² De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam e Triola, R., 2013. *Il Nuovo Condominio*. Torino: Giappichelli-linea professionale.

⁷³ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

⁷⁴ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

Le delibere straordinarie vanno, invece, assunte nell'assemblea plenaria con la maggioranza qualificata.

Il supercondominio può essere sciolto con la maggioranza qualificata quando gli edifici che lo compongono siano strutturalmente autonomi, costituendo più edifici separati, salvo l'applicazione dell'art. 1117 c.c. relativamente ai beni che rimangono comuni (Cass. n. 27507/11)⁷⁵.

3.2.2 Destinazione d'uso

L'art. 1117 ter c.c. disciplina il cambio di destinazione d'uso delle parti comuni, prevedendo un quorum deliberativo di 4/5 del valore dell'edificio e 4/5 degli intervenuti in assemblea, oltre a modalità speciali di convocazione a venti giorni con esplicitazione nel punto all'ordine del giorno del bene interessato dalla modifica e della nuova destinazione.

Sebbene l'intenzione del legislatore nel pensare la normativa fosse quella di meglio tutelare il singolo e il suo diritto di vedere la parte comune immutata rispetto al momento di acquisizione della sua proprietà esclusiva, in quanto anche questa partecipa al valore dell'unità immobiliare in quanto ad essa funzionale⁷⁶, si ha fattualmente avuto un peggioramento della situazione, poiché da un lato, introducendo una delibera condominiale vincolante, si è limitato il diritto del singolo, dall'altro prevedendo quorum elevati si è resa complicata la modifica di beni obsoleti⁷⁷.

⁷⁵ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

⁷⁶ De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

⁷⁷ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

L'articolo 1117 quater c.c. invece prevede un rimedio all'attività illecita che incida sulla destinazione d'uso, con la diffida da parte dell'amministratore o di un condomino e la delibera assembleare in merito alla cessazione di tale attività, con maggioranza qualificata; anche questa disposizione è da considerarsi peggiorativa, in quanto era già possibile per l'amministratore agire tramite gli atti conservativi senza riferire all'assemblea, posto che quest'ultima non ha comunque potere di deliberare favorevolmente alle innovazioni vietate, essendo queste al di fuori delle sue competenze⁷⁸.

3.3 Effetti sulla parte dinamica

3.3.1 Effetti sull'assemblea

Con la Riforma del condominio la normativa ha previsto una diminuzione dei quorum costitutivi e deliberativi e in particolare: in prima convocazione non è più richiesto l'intervento di 2/3 dei partecipanti, ma è sufficiente la metà; in seconda convocazione il quorum è stato ridotto a 1/3; esso è stato poi fissato a 4/5 del valore dell'edificio oltre a 4/5 dei partecipanti al condominio per la modifica di destinazione d'uso delle parti comuni; per le innovazioni di carattere sociale (es. risparmio energetico, barriere architettoniche ecc.) il quorum è stato ridotto a millesimi rappresentanti metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti in assemblea, mentre per le altre permane la maggioranza speciale; relativamente alle tabelle millesimali, per la rettifica in caso di errore non è più necessaria l'unanimità, ma è sufficiente la maggioranza qualificata (art. 1136 c.c.).

⁷⁸ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]

Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

È inoltre stato regolamentato lo strumento della delega: nel caso i condomini siano più di venti, il singolo condomino non può raccogliere deleghe per più di 1/5 dei condomini e del valore dell'edificio; non è inoltre possibile delegare l'amministratore (art. 67 Disp. Att. c.c.).

3.3.2 Requisiti e attribuzioni dell'amministratore condominiale

La modifica dei requisiti per accedere alla professione, oltre all'aggiunta di attribuzioni dell'amministratore, è la novità più importante della L.220/12.

Prima di questa, infatti, la professione di amministratore veniva per lo più svolta come secondo lavoro da persone non qualificate, talvolta dai condomini stessi, con dubbia trasparenza e competenza. L'aumento delle attribuzioni – con conseguente aumento sia di carico di lavoro che di responsabilità – ha reso necessaria una maggiore organizzazione e preparazione dell'amministratore, il cui incarico è passato nelle mani di professionisti formati e specializzati.

La legge dispone che la figura dell'amministratore sia necessaria oltre gli otto condomini. Lo stesso deve inoltre avere precisi requisiti, che sono contenuti nell'art. 71 bis Disp. Att. c.c.: godere dei diritti civili; non avere subito condanne (verso la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica o con pena minima superiore ai due anni o massima cinque anni), non essere sottoposto a misure di sicurezza definitive e non essere interdetto o inabilitato; avere un diploma di scuola media superiore ed essere in regola con i corsi di formazione (di almeno 72 ore) e gli aggiornamenti annuali, salvo che il soggetto non amministri lo stabile in cui abita e nel caso in cui nei tre anni precedenti all'entrata in vigore della normativa abbia amministrato per almeno un anno⁷⁹.

⁷⁹ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile.* [Online]

Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

Nonostante già con sentenza della Cassazione n. 22840/06 la giurisprudenza avesse ammesso all'amministrazione degli stabili anche le società di capitali⁸⁰, con la Legge 220/12 viene specificato che è possibile per tutte le società al titolo V del Libro V del Codice civile amministrare condomini, a patto che i soci illimitatamente responsabili, gli amministratori e gli addetti all'amministrazione (anche dipendenti) siano in possesso dei requisiti.

Nel caso l'amministratore perdesse i requisiti, si avrebbe decadenza automatica dall'incarico e qualsiasi condomino potrebbe convocare l'assemblea per procedere con una nuova nomina.

L'amministratore deve, al momento della nomina, presentare una proposta che contenga i dati anagrafici e professionali, la polizza assicurativa professionale e un preventivo analitico, che andrà poi allegata al verbale pena nullità della delibera (Cass. n. 1927/22). Ne consegue che l'amministratore si potrebbe trovare, nel caso la delibera venga fatta valere come nulla con effetto retroattivo, a restituire diverse annualità di compenso, avendo quindi prestato attività gratuitamente; questa interpretazione giurisprudenziale ha carattere sanzionatorio e sproporzionato rispetto all'eventuale danno cagionato, trattandosi di mero vizio formale, e potrebbe presentare problemi di natura costituzionale nel momento in cui viola il principio di uguaglianza in termini di iniziativa economica e diritto ad una giusta retribuzione⁸¹.

In termini di competenze, la Legge 220/12 ha reso il condominio sostituto d'imposta, attribuendo all'amministratore gli adempimenti fiscali quali compilazione del modello 770,

⁸⁰ Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice civile*. [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

⁸¹ Gatto, P., 2022. *Nullità della nomina in mancanza di preventivo scritto; è incostituzionale?* [Online]

certificazione unica e quadro AC. L'amministratore deve inoltre tenere il registro di anagrafe condominiale, curare i registri contabili e di nomina e revoca amministratore, custodire la documentazione condominiale per 10 anni, fornire attestazione relativa allo stato dei pagamenti e redigere annualmente il rendiconto (con i termini sopra già descritti) composto da: rendicontazione spese, riepilogo finanziario, situazione patrimoniale e nota sintetica esplicativa (art. 1130 bis).

Egli è inoltre tenuto all'affissione dei propri dati nel caseggiato amministrato, in luogo visibile anche dall'esterno, all'utilizzo di un conto corrente intestato al condominio da cui devono necessariamente transitare tutti i pagamenti e i versamenti e, in caso di revoca o dimissioni, è tenuto ad eseguire il passaggio di consegne e, fino ad esso, a svolgere gli affari urgenti del condominio senza avere diritto ad ulteriori compensi. L'amministratore deve poi rendere noto ai condomini ore e luogo in cui è possibile visionare i documenti, in modo che questi siano sempre disponibili per coloro che li vogliono esaminare. A questo scopo è stata data la possibilità di creare un sito dedicato al condominio su cui caricare i dati del caseggiato e tutta la documentazione utile.

L'amministratore è affiancato dai consiglieri, figure nominate tra i condomini con funzioni consultive e di controllo e previste in condomini con più di dodici partecipanti.

Inserendo l'obbligo di presentazione di un preventivo analitico e dei dati dell'amministrazione, una composizione specifica del rendiconto che evidenzi lo stato patrimoniale e finanziario dei conti condominiali e di un conto corrente condominiale su cui devono figurare tutte le transazioni, il legislatore ha accentuato la volontà di rendere l'operato dell'amministratore trasparente.

Se da un lato il proposito è nobile e corretto, dall'altro ha di fatto complicato la gestione al punto che è diventato difficile per i condomini, non altrettanto formati, comprendere appieno la documentazione presentata e i processi gestionali, causando spesso malintesi.

È interessante notare che, non esistendo un albo degli amministratori di condominio, non esiste alcuna forma di controllo sugli amministratori, i loro requisiti e il loro operato, che è quindi affidato ai condomini che conferiscono l'incarico. Ne deriva che sono presenti in circolazione professionisti che abusano della fiducia, e talvolta dell'ignoranza verso la normativa, dei condomini, operando liberamente senza i requisiti o in maniera scorretta.

3.3.3 La revoca giudiziale

Un'altra novità rilevante derivante dalla Riforma del condominio è l'aumento dei casi in cui può essere richiesta la nomina giudiziale dell'amministratore.

Se prima era possibile richiederla solo se l'amministratore non avesse informato i condomini della notifica di atti giudiziari o amministrativi oltre al suo potere, se non avesse presentato il rendiconto due anni di seguito o per gravi irregolarità nella gestione, dalla riforma essa può essere richiesta anche nel caso in cui il rendiconto non sia stato presentato per un solo anno e in caso di mancata apertura (o mancato utilizzo) del conto corrente condominiale; l'art. 1129 c.c. presenta inoltre un lungo elenco di casi considerati "gravi irregolarità" che possono comportare revoca giudiziale e riguardano praticamente ogni compito dell'amministratore.

Si specifica che la revoca giudiziaria può essere richiesta, anche da un solo condomino, solo in presenza dei criteri sopra illustrati e solo in caso di inerzia dell'assemblea, che sia quindi stata incapace di deliberare sul punto; dopo la revoca giudiziaria, il condominio non può nominare nuovamente il medesimo amministratore.

Questo lato della normativa sottolinea quanto espresso a inizio capitolo in merito alla volontà di attribuire le colpe delle problematiche condominiali all'amministratore, senza intervenire per ridurle, ma introducendo sanzioni esagerate e spesso inapplicabili poiché sproporzionate rispetto al fatto commesso e perciò frequentemente ridimensionate dalla stessa autorità giudiziaria. Un provvedimento, insomma, spesso poco utile e talvolta dannoso, voluto più per scopi demagogici che funzionali.

3.4 Il nuovo ruolo dell'amministratore di condominio

La Riforma del Condominio non ha apportato solo modifiche formali al ruolo dell'amministratore di condominio, disciplinandone la figura e attribuendogli nuovi compiti e responsabilità, ma ha provocato un vero e proprio sviluppo della figura professionale, evidenziandone l'importanza anche al di fuori del caseggiato e della sua gestione.

Il condominio, infatti, ha nell'amministratore la sua figura centrale di rappresentante ed esecutore. È l'amministratore che ha rapporti con i terzi e quindi con i fornitori, che incarica e retribuisce: si pensi ai grandi volumi di affari che muovono i condomini, tramite l'amministratore, soprattutto nel campo dell'edilizia (come è successo ad esempio con l'Ecobonus 110%) e il grande impatto che questi possono avere sull'economia.

L'amministratore deve ad oggi avere competenze in campo tecnico, giuridico, economico, fiscale ed assicurativo; è richiesto che sia formato, competente e abbia un'organizzazione tale da sostenere la nuova mole di lavoro e le responsabilità che ne derivano. È finita l'era degli amministratori "a tempo perso" che amministrano senza competenze, ora la complessità della professione richiede un impegno maggiore e diverso, ma anche una maggiore remunerazione perché questo venga sostenuto.

Con le normative europee contro il cambiamento climatico, che richiedono grandi interventi di ristrutturazione al fine del risparmio energetico, gli amministratori si troveranno al centro di un sistema per cui saranno fondamentali, dovendo gestire interventi di rilevante entità che sposteranno una grande quantità di denaro e potenzialmente influenzeranno l'economia del nostro Paese, ma anche la riuscita di iniziative politiche.

A questo proposito si può riconoscere un valore sociale dell'amministratore – e del condominio – a cui la politica richiede di fare da tramite per operare grandi cambiamenti di interesse generale.

Insomma, la politica ha ritenuto la figura dell'amministratore sufficientemente centrale da dedicargli una normativa che gli attribuisse colpe e responsabilità, oltre a sempre più numerosi compiti, ma non abbastanza perché venisse prevista una qualche forma di controllo, ma anche di tutela, che prevenisse abusi da entrambe le parti ed incentivasse uno svolgimento corretto di un lavoro sempre più importante e delicato, che si occupa di questioni riguardanti una grande fetta di popolazione italiana tra proprietari e imprenditori, e risultando talvolta determinante per il benessere non solo economico, ma anche psicologico della stessa.

Conclusioni

Il condominio è un istituto non lineare, che viene influenzato dalla visione politica della società in cui è inserita, evolvendosi continuamente insieme ad essa e presentandone pertanto le medesime contraddizioni e complessità.

Esistono diverse teorie su questo istituto giuridico di cui il legislatore non ha mai voluto chiarire la natura, che vanno da un'interpretazione più liberalista e incentrata sui diritti dei singoli, a una concezione più collettivistica che prediliga l'interesse comune, fino ad arrivare alla volontà di vedere nel condominio un mezzo per perseguire scopi sociali, coerentemente a principi costituzionali.

Ritengo che la verità stia nel mezzo, avendo l'istituto raccolto sia principi liberalisti che di stampo socialista nelle varie epoche che ha attraversato e assomigliando alla società che lo ha forgiato in secoli di evoluzione della normativa, la quale porta da sempre avanti idee diverse e spesso contrapposte, che la Legge si trova ogni volta a conciliare.

La Riforma del Condominio è stata un passo avanti che però non ha portato all'innovazione che l'istituto merita vista la sua importanza e si auspica che il legislatore tornerà ad interessarsi della normativa condominiale non solo per correggerne le falle e diminuirne, per quanto possibile, l'ambiguità e le contraddizioni, ma anche per assecondarne l'evoluzione e portarlo nuovamente al passo con i tempi, mettendolo in condizione di affrontare al meglio i grandi cambiamenti di quest'epoca dalla posizione centrale in cui si troverà.

Bibliografia e sitografia

Celeste A., S., 2014. *L'amministratore e l'assemblea*. Milano: Giuffrè.

Celeste A., S. A., 2014. *La mediazione obbligatoria nel condominio*. Milano: Giuffrè.

Celeste, A., 2016. *Parti comuni ed esclusive*. Milano: Giuffrè.

Cusano R., G. W., 2004. *L'amministratore del condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

Cusano, R., 2006. *Il Condominio*. Napoli: Gruppo Editoriale Simone.

D'Amico, M., 1996. Derogabilità del regolamento contrattuale. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 3, pp. 319-320.

De Giorgi M., M. C., 2014. *Manuale del condominio Riformato*. Padova: Cedam.

Gambaro A., M. U., 2013. *Trattato dei diritti reali*. Milano: Giuffrè.

Gatto, P., 1996. Sulla natura giuridica del condominio. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 6, pp. 849-850.

Gatto, P., 2014. Il rinnovo automatico dell'amministratore. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 4, pp. 306-307.

Gatto, P., 2018. Costruzione su terreno comune e fondamento giuridico Condominio. *Condominio e Locazione*, 11 dicembre.

Gatto, P., 2022. *Nullità della nomina in mancanza di preventivo scritto; è incostituzionale?*.

[Online]

Available at: https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/nullita-nomina-mancanza-preventivo-scritto-e-incostituzionale-AE1GaM9B?refresh_ce=1

Gatto, P., 2023. *La nascita della Riforma del condominio* [Intervista] 2023.

Gatto, P., s.d. *I Principi Giuridici del condominio (prima parte)*. [Online]
Available at: <https://youtu.be/dQAbmM1fI3M?si=jKDyMw2X1WMSstHq>

Gatto, P., s.d. *I principi giuridici del condominio (seconda parte)*. [Online]
Available at: <https://youtu.be/0gUDH13712g?si=LPs0rPqQo24-o0tW>

Gatto, P., s.d. *Il condominio nel Codice Civile*. [Online]
Available at: [https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20\(ed.%202013\).pdf](https://www.alac.it/file/_Condominio%20nel%20Codice%20Civile%20(ed.%202013).pdf)

Grillo, L., 2023. *La Teoria del condominio dalle origini ai giorni nostri*. [Online]
Available at: <https://partner24ore.ilsole24ore.com/contenuto/la-storia-del-condominio-dalle-origini-ai-giorni-nostri/>

Invernizzi, G., 2021. *Il diritto di uso*. [Online]
Available at: <https://dbhub.it/il-diritto-reale-di-uso-esclusivo-su-una-porzione-di-cortile-condominiale/>

Maglia, S., 1996. Il concetto di maggioranza alla luce dell'evoluzione della disciplina condominiale, i problemi sul tappeto, la posizione della giurisprudenza. *Archivio delle Locazioni e del Condominio*, 4, pp. 465-469.

Pirrello, M., 2016. *Condominio: veste di amministratore si può assumere per facta concludentia*. [Online]
Available at: <https://altalex.com/documents/news/2016/02/26/condominio-amministratore-senza-delibera-di-nomina>

Terzago, G., 2015. *Il condominio*. Milano: Giuffrè.

Treccani, s.d. *Condominio in vocabolario*. [Online]
Available at: <https://www.treccani.it/vocabolario/condominio/>

Triola, R., 2013. *Il Nuovo Condominio*. Torino: Giappichelli-linea professionale.

