

# Il Condominio

Caro amico,

questa guida è stata realizzata dallo Studio Legale [Gli Avvocati Associati](#), per



Tieni presente che le informazioni che, di seguito, troverai, sono di carattere generale e, pertanto, Ti invitiamo a considerarle a puro scopo informativo: l'assistenza legale di un Avvocato non può essere sostituita dalla semplice lettura di questa guida.

Considera, inoltre, che in diritto non esistono due casi uguali, ma ogni singola sfumatura può offrire diverse interpretazioni. Se hai un dubbio, o magari ritieni che il comportamento di un condomino o dell'amministratore abbia leso un **tuo diritto** o ancora, più semplicemente, desideri solo sapere "come stanno realmente le cose", al fine di evitare questi perenni fastidiosi litigi con i vicini..., sul nostro sito [un avvocato risponde](#) a tutte le tue domande.

## Il condominio è il tempio dell'umana litigiosità!

Quella del condominio negli edifici è la figura più importante, ed anche la più complessa, di comunione. La singolarità di questa figura sta nella coesistenza di proprietà solitarie situate su piani orizzontali (generalmente sovrapposti) e di parti comuni indivise, di guisa che ciascun partecipante alla comunione ha la proprietà esclusiva di uno o più piani (o porzioni di piano) e un diritto di comproprietà sulle parti comuni. Queste ultime sono individuate dall'art. 1117 c.c., anche se con elencazione non tassativa (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, il cortile, le scale e così via).

In condominio, la comproprietà delle parti comuni dell'edificio è strumentale al godimento delle proprietà solitarie, sì che la destinazione delle prime al servizio delle seconde deve considerarsi necessaria e stabile. Conseguenze del predetto vincolo di destinazione funzionale sono la normale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio, salvo che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso delle stesse a ciascun condomino (art. 1119 c.c.), e l'impossibilità di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione attraverso la rinuncia al diritto di comproprietà (art. 1118, 2° co., c.c.). Possiamo affermare, perciò, che in un condominio, la quota di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle parti comuni costituisce un accessorio inseparabile della proprietà esclusiva sulla porzione di piano, al cui valore millesimale è commisurata, salvo che il titolo disponga diversamente.

Naturalmente questa necessaria e stabile coesistenza tra proprietà esclusive e parti comuni indivise, in un condominio, non impedisce ai condomini di godere e di disporre delle rispettive proprietà solitarie in modo pieno ed esclusivo. Gli unici due limiti che essi incontrano nell'esercizio di tali prerogative sono rappresentati rispettivamente dall'obbligo di non invadere le sfere private degli altri partecipanti, secondo le regole generali sui rapporti di vicinato (in quanto compatibili con la disciplina dei rapporti condominiali) e dal divieto di eseguire nel piano o porzione di piano di proprietà esclusiva opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio (art. 1122 c.c.).

Il condominio viene così a configurarsi come una struttura complessa nella quale coesistono beni soggetti ad un regime giuridico differenziato e in cui l'interesse collettivo tende a prevalere sugli interessi individuali dei condòmini. Le regole tipiche della proprietà individuale (insistente sulle porzioni di piano di cui i singoli sono titolari) convivono, infatti, con quelle proprie della comunione (che ha ad oggetto parti di cui l'intera collettività condominiale usufruisce), dando vita a reciproche interferenze.

Quando, in un condominio, il numero dei condomini è superiore a dieci è obbligatoria la formazione di un regolamento di condominio, il quale contenga le norme relative all'uso delle cose comuni e (eventualmente anche) alla ripartizione delle spese fra i condòmini, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascuno di essi, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle concernenti l'amministrazione (art. 1138, 1° co., c.c.).

La soluzione dei problemi di interesse comune è demandata all'assemblea dei condomini che è l'organo deliberativo del condominio. L'assemblea può adottare qualsiasi provvedimento, anche non previsto dalla legge e dal regolamento, purché oggetto della delibera non sia una questione che riguardi le proprietà esclusive. Essa deve nominare un amministratore se i condomini sono più di quattro (art. 1129 c.c.).

I modi in cui nasce il condominio o in cui esso può costituirsi sono molteplici, ma il caso più ricorrente è quello in cui l'originario unico proprietario o il costruttore del fabbricato trasferisca con successivi atti di alienazione le proprietà delle singole unità immobiliari che compongono l'immobile, convertendo l'intera proprietà in una pluralità di proprietà esclusive e di parti comuni indivise.

## CONDOMINIO - RIPARTO DELLE SPESE

### CONDOMINIO : Generalità

Gli articoli 1101 e 1104 C.c., relativi alla comunione, stabiliscono che la ripartizione delle spese si determina unicamente in proporzione delle quote. Il sistema dettato dall'art. 1123 per il condominio è più articolato, in quanto, se il primo comma stabilisce un criterio analogo a quello della comunione, il secondo comma dà rilievo proprio al reale servizio ed uso, in rapporto alle singole quote. Il criterio dell'effettiva destinazione costituisce il contenuto principale della norma, mentre l'asserzione, di cui al primo comma, vale ad stabilire una presunzione di parità tra valore delle quote ed uso. La ripartizione delle spese nell'ambito del condominio è disciplinata dagli articoli 1123-1124-1125 e 1126 C.c. La materia disciplina le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e per la gestione dei servizi comuni. Restano escluse le spese che si riferiscono unicamente alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

## **CONDOMINIO : Soggetti obbligati**

L'obbligato al pagamento si identifica in colui che partecipa, a qualsiasi titolo, al rapporto condominiale. L'art. 63 disp. att. C.c. dispone, per quanto riguarda il successore a titolo particolare, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. I rapporti tra conduttore e locatore restano un fatto interno, non rilevante nei confronti del condominio, per il quale, obbligato resta sempre il proprietario.

## **CONDOMINIO : Natura dell'obbligazione**

L'obbligazione prevista dall'art. 1123 C.c. si qualifica come obbligazione propter rem, poiché l'obbligo di ciascun condomino deriva dalla sua partecipazione al condominio e dalla titolarità del diritto reale sull'immobile.

## **CONDOMINIO : Momento in cui l'obbligazione sorge**

L'obbligo sorge nel momento in cui la ripartizione della spesa viene approvata dall'assemblea. L'obbligo, nel caso di successione nel diritto, nasce nel momento in cui viene acquisita la qualità di condomino. Per tale acquisizione, è sufficiente la redazione di una scrittura privata, non occorrendo né l'atto pubblico, né la trascrizione. È necessario altresì che del trasferimento della proprietà venga avvertito, in qualsiasi modo idoneo, il condominio.

## **CONDOMINIO : Convenzioni in deroga**

La derogabilità dell'art. 1123 ha origine da quanto previsto dall'art. 1138 ed è esplicitamente stabilita dal primo comma dell'art. 1123 stesso. Tale derogabilità concerne sia il criterio di proporzione tra quote e spese, sia la regola di ripartizione in rapporto all'uso (di cui al secondo comma). La convenzione che determina la deroga deve consistere in un atto sottoscritto da tutti i condomini interessati. Essa può essere contenuta in una delibera assembleare approvata da tutti i condomini. In mancanza dell'unanimità, la delibera assembleare che introduca deroghe ai criteri di ripartizione delle spese, incidendo sui diritti individuali del singolo condomino, è inefficace nei confronti del dissenziente, per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo.

**CONDOMINIO : Cose destinate a servire i condomini in misura diversa (secondo comma dell'art. 1123 C.c.)**

L'espressione «in misura diversa» non si riferisce alla diversità delle quote, ma alla possibilità che uso e godimento siano diversi, per i singoli condomini, a prescindere dall'entità delle quote, a causa di fatti evidenti in base alla struttura del bene ed alla destinazione di esso, quale risulta dallo stato dei luoghi. In tali situazioni, vale a dire allorché la misura della possibilità d'uso sia diversa, il criterio di legge per la ripartizione delle spese è quello di cui al secondo comma dell'art. 1123. Il secondo comma dell'art. 1123 non comporta solo la possibilità di una diversa misura di contribuzione, ma anche quella del totale esonero di uno o più condomini dalle spese per un particolare uso o servizio, quando essi ne siano totalmente esclusi.

**CONDOMINIO : Pluralità di cose, opere ed impianti (terzo comma dell'art. 1123 C.c.)**

Il terzo comma dell'art. 1123 C.c. sviluppa il principio stabilito dal comma precedente, prevedendo l'ipotesi di opere o impianti destinati a servire, non i singoli condomini in modo differente, ma parti autonome dell'edificio in modo esclusivo. L'elencazione del codice non deve considerarsi tassativa, bensì esemplificativa, con la conseguenza che la relativa disciplina si applicherà tutte le volte che un bene o servizio siano destinati a servire solo una parte del condominio.

**CONDOMINIO : Manutenzione e ricostruzione delle scale (art. 1124 C.c.)**

La norma in esame è derogabile. La disposizione dell'art. 1124 C.c. è conseguenza del principio dell'art. 1123/2, in quanto tiene conto del differente uso del bene comune da parte dei condomini proprietari dei diversi piani. Essa contempera tale principio con la circostanza che la scala, nella sua interezza, appartiene a tutti i condomini e vuole evitare le conseguenze non eque dell'integrale riferimento alla destinazione, che si verificavano, in danno dei proprietari dei piani più alti. L'art. 1124, nel prevedere una formula fissa (metà in ragione del valore e metà in misura proporzionale all'altezza), adotta una soluzione idonea a risolvere il problema della difficoltà di calcolare, in concreto, la differente utilità per i proprietari dei piani.

**CONDOMINIO : Soffitti e solai (art. 1125 C.c.)**

L'art. 1125 C.c. stabilisce che le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastanti. Tale norma

determina una presunzione assoluta di comunione delle opere che servono a dividere orizzontalmente le due proprietà. Nel concetto di volte, soffitti e solai rientra tutto ciò che divide orizzontalmente le due proprietà e si trova stabilmente tra esse, con funzione di sostegno e copertura. Restano escluse quelle parti che adempiono a funzioni meramente estetiche o ornamentali. L'art. 1125 C.c., secondo il quale le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente chi debba sostenere la spesa.

#### CONDOMINIO : Lastrici solari di uso esclusivo (art. 1126 C.c.)

L'art. 1126 prevede l'ipotesi che il lastrico solare non sia utilizzato da tutti i condomini, bensì sia nella disponibilità solo di uno o alcuni di essi. Per tale situazione viene previsto un criterio di ripartizione delle spese che, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1123, pone le somme necessarie a carico, per un terzo dei condomini che hanno in uso il lastrico e per due terzi degli altri (a seconda dei casi, tutti i condomini, oppure coloro cui il lastrico fornisce copertura). La ratio della norma consiste nel fatto che il carattere comune del lastrico solare, collegato alla funzione di copertura dell'edificio, non può venir meno. Ai fini dell'applicazione dell'art. 1126 C.c., all'ipotesi di lastrici solari di uso esclusivo deve essere equiparata quella di lastrici in proprietà esclusiva. Poiché l'art. 1126 non è richiamato dall'art. 1138 C.c., esso può essere derogato dal regolamento di condominio, che può stabilire di ripartire le spese in proporzione del valore millesimale degli appartamenti.

Gentile lettore,  
questa guida **può essere** liberamente copiata, distribuita e/o ripubblicata sul tuo sito web a patto di NON modificare in alcun modo i contenuti, il copyright e i links in essa presenti.

➤ **AGGIORNAMENTI**

Per scaricare una eventuale **versione aggiornata** della guida da pubblicare sul tuo sito, CLICCA QUI → <http://online.gliavvocatiassociati.it>

➤ **COPYRIGHT**

Questa guida e' realizzata dallo Studio Legale Gli Avvocati Associati  
Clicca qui → <http://online.gliavvocatiassociati.it/chisiamo.html>