

STUDIO LEGALE
ANDREA OLIVA – JACOPO MAIOLI

VIA DANDOLO N. 10 – 21100 VARESE

Egregio signor

...

Via ..., ...

...

Varese, lì ...

Oggetto: Parere legale

Al fine di dare evasione al parere sottoposto alla nostra attenzione occorre effettuare talune puntualizzazione in ordine ai principi cardine della materia in esame.

In primis, è necessario eseguire una fotografia in relazione alla condizione giuridica della Vostra abitazione, con riferimento alle c.d. parti comuni ed alle relative pertinenze.

Nello specifico, da una attenta analisi della scrittura privata di compravendita data ... e consegnataci in sede di colloquio, si rileva che l'abitazione da Voi acquistata è qualificata come immobile condominiale, composto di un appartamento posto al primo piano – due locali più servizi, due vani cantina al piano seminterrato – come risulta identificato dalla scheda planimetrica catastale, allegata alla denuncia di variazione, presentata all'Ufficio tecnico Erariale di Dalla Planimetria depositata presso il Catasto Edilizio Urbano di ..., si evince che dette parti comuni consistono in un cortile, in un androne e vi è una servitù di passaggio.

Come peraltro da Voi riferito, tuttavia, non è possibile reperire altra documentazione idonea ad identificare con precisione la presenza di ulteriori ed eventuali parti comuni.

La disciplina giuridica che regola i rapporti dei beni comuni sopra indicati è contenuta nel codice civile agli artt. 1100 ss., relativi alla comunione.

Più precisamente, secondo tali articoli, oggetto della "comunione" devono ritenersi solo quelle parti afferenti la Corte in cui abitate, su cui nessun comunista vanta un esclusivo diritto di proprietà.

Giova evidenziare come, sulle parti in comunione sopra dette, i singoli proprietari siano tenuti al rispetto di talune regole comportamentali.

Le norme previste dal legislatore riconoscono in capo ai comunisti diritti e doveri.

Ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. , ciascun partecipe ha il diritto di amministrare e di servirsi della cosa comune senza alterarne la destinazione e senza impedire agli altri di farne il medesimo uso.

Quindi, il bene in comunione può essere utilizzato senza impedire agli altri proprietari di usufruire del bene stesso con i medesimi limiti.

Tuttavia, a carico dei soggetti de quo, sono previsti anche taluni obblighi.

Per quanto è di interesse si rileva che le spese, finalizzate alla conservazione di dette aree, sono a carico, in modo proporzionale, secondo criteri cosiddetti millesimali, a tutti i comunisti.

Criterio millesimale significa che l'intero complesso immobiliare viene suddiviso in quote tali che la sommatoria delle singole quote corrisponda al valore 1000.

La decisione di effettuare lavori di ristrutturazione non può essere assunta unilateralmente da un singolo comunista ma necessita di una deliberazione da parte di una assemblea.

Quest'ultima deve essere composta da tutti i proprietari e, affinché possa deliberare validamente, necessita che tutti i comunisti siano stati informati della sua convocazione.

Le delibere della assemblea, regolarmente costituita, possono avere ad oggetto sia atti di ordinaria amministrazione, sia atti di straordinaria amministrazione.

Le prime, finalizzate a garantire la regolare conduzione del bene in comunione devono essere assunte con la maggioranza dei partecipanti calcolata secondo le quote millesimali (il 50% più uno dell'immobile decide) e la minoranza deve rispettare detta volontà.

Per le seconde, relative agli atti di straordinaria amministrazione è necessario che la maggioranza rappresenti almeno due terzi delle quote millesimali dell'intero complesso residenziale.

Non è comunque superfluo ricordare che ogni delibera, qualora lesiva di un diritto di un proprietario (ad esempio, nel caso in cui non sia presente la maggioranza prevista, oppure, non siano stati preventivamente informati tutti i proprietari,...), potrà essere impugnata entro 30 giorni avanti l'autorità giudiziaria.

Nel caso concreto, l'eventuale approvazione dei lavori di ristrutturazione delle facciate, della cancellata, del ballatoio, se risultassero dal titolo di proprietà di un proprietario, parti comuni, essendo lavori di straordinaria amministrazione, necessiterebbero della maggioranza più ampia come sopra prospettata.

A meri fini di completezza espositiva, Vi segnaliamo che secondo l'art. 1104 del cod. civ., è possibile non contribuire al pagamento delle spese afferenti a talune parti comuni, solo nel caso in cui si manifesti esplicitamente, di voler rinunciare al diritto di godimento sul bene oggetto dei lavori stessi.

La questione su cui è necessario soffermarsi riguarda il fatto che i lavori da Voi effettuati di "ristrutturazione" dell'appartamento, hanno avuto oggetto beni che, allo stato, risultano essere di Vostra esclusiva proprietà.

Nei confronti degli stessi, nulla può essere eccepito.

Dal colloquio, tuttavia è risultata evidente la volontà di taluni proprietari di costituire un condominio e conseguentemente di ripartire proporzionalmente le spese relative alla ristrutturazione del tetto, del ballatoio, nonché la ritinteggiatura delle facciate.

A tale riguardo, si segnala come, la conformazione immobiliare della Corte in cui è inserita la Vostra proprietà, induca a ritenere che, su iniziativa dei comunisti, sia possibile la formale costituzione di un condominio.

Le conseguenze di tale accordo, conduce all'applicazione di una diversa disciplina con obblighi e doveri ulteriori, rispetto a quelli previsti per la comunione precedentemente descritta, a carico dei diversi proprietari.

Il condominio è una tipologia particolare di comunione in cui si ravvisano alcune peculiari differenze: indivisibilità (le parti comuni dell'edificio non possono essere divise), presenza di un vincolo di destinazione, presenza di una complessa ed articolata organizzazione di gestione, preminenza dell'interesse collettivo sull'interesse individuale.

Non è superfluo precisare che la disciplina che andremo ad esporre troverà applicazione solo in data successiva alla nascita del condominio medesimo.

Il condominio può venire ad esistenza su iniziativa dei proprietari e, nei confronti di codesta volontà, se manifestata a maggioranza in una assemblea formata da tutti i diversi proprietari degli immobili, non può essere sollevata alcuna opposizione.

La disciplina relativa al condominio è disciplinata dagli artt. 1117 e ss. cod. civ. e prevede, quali elementi essenziali, una assemblea dei condomini, un amministratore (se vi sono più di quattro condomini) ed un regolamento condominiale (nel caso vi siano più di 10 proprietari).

L'assemblea condominiale è regolarmente costituita quando siano presenti almeno tanti condomini che rappresentino almeno due terzi dell'intero immobile (quote millesimali).

Le delibere vengono assunte con l'approvazione della maggioranza degli intervenuti e di almeno metà del valore dell'edificio (quote millesimali).

Qualora non vi sia la presenza di dette quote, in prima convocazione, si provvederà alla convocazione di una seconda seduta, ove la maggioranza richiesta, ai fini di una valida delibera, si riduce ad un terzo dell'intero complesso immobiliare.

Si ribadisce che le delibere relative all'approvazione di spese per ristrutturazioni straordinarie di notevole entità, necessitano, sempre della presenza nell'assemblea della maggioranza dei due terzi del valore dell'edificio.

Presupposto di validità della convocazione è dato dal fatto che tutti i condomini siano stati avvertiti dell'esistenza della stessa.

L'amministratore, invece, è colui al quale vengono affidati i compiti di eseguire le delibere assembleari, curare l'osservanza del regolamento condominiale, disciplinare l'uso delle cose comuni, riscuotere i contributi per le spese occorrenti la manutenzione ordinaria delle cose comuni, compiere gli atti conservativi dei diritti relativi alle cose comuni e, alla fine di ogni anno, rendere conto della sua gestione.

La nomina dell'amministratore è conseguenza della delibera assembleare e, giova ricordare, che ognuno ha la possibilità di avanzare un candidato.

Ciò è importante perché, i provvedimenti assunti dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri, quale conseguenza dell'applicazione del regolamento condominiale, sono obbligatori per tutti i condomini.

Pertanto, rilevata l'importanza della "imparzialità" dell'amministratore, come già anticipatoVi telefonicamente, Vi trasmettiamo il nominativo di un professionista di fiducia disposto ad assumere detto incarico e che potrete contattare direttamente nel caso di necessità: ..., con studio in ..., alla Via ..., ..., Tel.

Al momento dell'approvazione del citato regolamento condominiale è di fondamentale importanza inserire all'interno dello stesso, con precisione, l'indicazione delle parti c.d. comuni al condominio, le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere ripartite tra le parti.

La disciplina codicistica in merito elenca le parti dell'immobile che devono considerarsi parti comuni se non risulta in modo diverso dall'atto immobiliare di ciascun proprietario.

Per completezza espositiva, in riferimento al Vostro immobile, si riportano qui di seguito detti beni: le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

A ciò si aggiungano le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune.

Inoltre, si precisa che nel caso di beni comuni di cui beneficiano solo alcuni condomini, le relative spese gravano esclusivamente su quest'ultimi.

Per esempio, le spese di ritinteggiatura delle scale o del ballatoio di cui usufruiscono solo dei proprietari, saranno a loro imputate.

Tutto ciò premesso, si ribadisce che allo stato attuale non vi è a Vostro carico alcun dovere di contribuire alle spese relative a beni non in comunione.

Infatti, applicandosi detto regime, i beni comuni debbono ritenersi solo ed esclusivamente quelli indicati nella scrittura privata oggetto di compravendita.

Tuttavia, nel qual caso la semplice comunione diventi condominio, nel regolamento condominiale – che, giova evidenziare come nel Vostro caso stante il numero di proprietari risulti obbligatorio –, sarà necessario elencare le diverse parti comuni con i relativi criteri di divisione delle spese.

Alla luce di quanto sopra esposto, il regolamento condominiale potrebbe contenere beni su cui Voi avete già sostenuto delle spese (ad esempio la facciata, il tetto, la ringhiera,...).

In questo caso Voi avreste sostenuto delle spese che hanno posto in essere una miglioria della cosa comune.

Pertanto, conservata la documentazione fiscale relativa ai costi sostenuti è possibile dimostrare di avere già contribuito a dette spese.

Sarà, tuttavia, possibile una eventuale richiesta di integrazione compensativa da parte del condominio se la spesa corrispondente alla vostra quota di proprietà dovesse risultare superiore a quanto da Voi già pagato.

In conclusione, oggi nulla è dovuto agli altri proprietari, tuttavia, qualora si costituirà un condominio, precisate le parti comuni nel regolamento, per esse dovrete contribuire in proporzione alla Vostra quota millesimale.

Nella speranza di avere soddisfatto ogni Vostra esigenza conoscitiva e chiarito ogni dubbio sulla materia restiamo a disposizione e distintamente salutiamo.

f.to Avvocato