

TUTTOCONDOMINIO

I beni comuni e gli "impianti unitari" di cui all'art. 1117 cod. civ.

Dei beni comuni e del loro regime giuridico abbiamo trattato più volte su queste colonne. In questa sede interessa, però, porre l'attenzione su una particolare previsione contenuta nell'art. 1117 cod. civ., il quale, riscritto dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), fornisce, oggi come in passato, un'elencazione esemplificativa dei beni comuni (salvo prova contraria).

Ci riferiamo, segnatamente, a quanto stabilito al n. 5) di tale norma, laddove si presumono condominiali "le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Ciò che si intende approfondire è l'espressione: "in caso di impianti unitari fino al punto di utenza". In altre parole, come questa espressione incida sulla predetta presunzione di condominalità.

La formulazione previgente dell'art. 1117 cod. civ., infatti, limitava tale presunzione "fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini" e nulla più. E sulla base di questo, era pacificamente ritenuto che gli impianti fossero di proprietà comune nei tratti verticali, mentre i tratti orizzontali – dal punto di distacco dalle colonne verticali fino alle unità immobiliari interessate – fossero di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Anche in tempi recenti, ad esempio, con riguardo ai condotti di scarico, la giurisprudenza ha escluso la comproprietà delle tubazioni orizzontali. Più in particolare, i giudici hanno osservato che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini "si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio" (Cass. sent. n. 778 del 19.1.12).

Tutte considerazioni, però, che, alla luce della novità in questione, occorrerebbe – secondo alcuni interpreti – rivedere.

Invero – in virtù anche di come il legislatore della riforma ha inteso più in generale intervenire sulla disciplina condominiale, perlomeno recependo e codificando principi e prassi consolidati – è da ritenersi che la precisazione che ci occupa non vada letta come uno stravolgimento delle convinzioni passate ma, più semplicemente, come un chiarimento su aspetti già noti.

Così – per fare un esempio con riguardo agli impianti più comuni (cioè che non toglie, ovviamente, la portata generale del principio, applicabile anche ad impianti più tecnologicamente avanzati, così spiegandosi pure la presenza della clausola di salvezza relativa alle "normative di settore in materia di reti pubbliche") – se i sistemi di distribuzione del gas o dell'acqua sono strutturati in modo tale che un unico condotto verticale serve i diversi piani diramandosi successivamente alle singole proprietà, allora non si potrà che far riferimento alla sopra menzionata distinzione tra tratti verticali e orizzontali per distinguere le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. E ciò, indipendentemente dal fatto che la diramazione avvenga prima del contatore, cioè prima del "punto di utenza".

Diversamente, se i sistemi in questione sono strutturati in modo tale da avere tante diramazioni quante sono le unità immobiliari (da cui – deve presumersi – l'espressione poco felice di impianti «unitari», dove l'aggettivo è da leggersi nel senso – comunque consentito dalla lingua italiana – di impianti "relativi all'unità"), la presunzione di condominalità di tali sistemi si fermerà al "punto di utenza", cioè ai singoli contatori (in genere i cosiddetti "locali contatori" si trovano nei pian terreni o nei seminterrati oppure, ancora, al colmo dell'edificio). Altrimenti, in assenza di contatori (si pensi all'impianto televisivo), si fermerà ai punti di allaccio con i singoli impianti (in genere posti – tornando all'esempio dell'impianto televisivo – sui pianerottoli in corrispondenza dell'ingresso delle proprietà esclusive). Di conseguenza, le successive ramificazioni non rientreranno nell'ambito dei beni comuni ma saranno riconducibili alla singola unità immobiliare.

È evidente che tale interpretazione ha il pregio di leggere la norma in senso compatibile con quanto sino ad oggi ritenuto e, quindi, di non stimolare nuovi contenziosi attorno ad un argomento assai delicato – per i risvolti economici che comporta – come quello della distinzione tra parti comuni e parti private in ambito condominiale.

PROFILI STORICI

Paolo Bagnoli, *La nazione mancata*, Biblion ed., pp. 186

Dall'Unità al termine dell'Ottocento, l'autore traccia un profilo storico politico incentrato su fatti (la proclamazione del Regno, il divario tra Sud e Nord), uomini (da Cavour a Mosca, da Mazzini a Carducci a Garibaldi) e idee (unitarismo, mancato federalismo).

Johannes V. Jensen, *La caduta del re*, a cura di Bruno Berni, Carbone ed., pp. 250

Prima edizione italiana di un romanzo (l'autore è un danese insignito del Nobel) scritto all'inizio del secolo scorso e incentrato tra l'ultimo Quattrocento e il primo Cinquecento, con blocchi scenici originali e vivaci, tra avventure individuali e destini delle masse.

Roberto Iacovissi, *Eretici*, Segno ed., pp. 180

Storie di preti, monache, predicatori, chierici, patarini e nobildonne nel Friuli del Cinquecento.

Poteri rissosi

Mezzo secolo di liti fra i poteri: partiti, Camere, capi dello Stato, personaggi in evidenza, governi, toghe, Corte costituzionale si alternano combattendosi, alterandosi e superandosi. Insieme con una visione di alto profilo si leggono brani personali, anche aneddoti derivanti dalla lunga esperienza di cronista parlamentare dell'autore, Giancarlo Perna, nel volume *Il Ring*, che esce presso Guerini e Associati (pp. 180).

Realizzazione di un'apertura nel muro condominiale da parte di un condòmino

È legittimo il comportamento di un condòmino che, senza l'autorizzazione dell'assemblea, crei un'apertura nel muro comune per collegare la sua proprietà esclusiva al cortile condominiale?

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. In materia, la Cassazione ha osservato, infatti, che "il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condòmino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva)". Ciò, a condizione è "di non impedire agli altri condòmini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro" né di "alterarne la normale destinazione" (cfr. sent. n. 1708 del 18.2.'98).

Più recentemente – sempre i Supremi giudici – si sono espressi nella stessa direzione con riferimento proprio all'ipotesi di collegamento, senza autorizzazione assembleare, tra la proprietà esclusiva di un condòmino e il cortile comune. In particolare, è stato affermato che un "condòmino, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può apportare a tale recinzione, pur essa condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini e, quindi, procedere anche all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condòmini di continuare ad utilizzare il cortile, come in precedenza" (sent. n. 42 del 5.1.'00).

Precisato, per completezza, che nel caso in cui il collegamento in questione avvenga tra due beni appartenenti a condominii distinti cioè, viceversa, configurerebbe un "uso anormale" e, quindi illegittimo, del muro comune, dal momento che tale operazione darebbe luogo "ad una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato" per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condòmini (cfr., ancora, la citata sent. n. 1708/98 e, più recentemente, Cass. sent. n. 25775 del 14.12.'16), resta solo da osservare, in argomento, che laddove un regolamento di origine contrattuale preveda specifiche disposizioni in punto, occorrerà, naturalmente, far riferimento a tali previsioni per accertare la legittimità dell'operazione che ci occupa.