

Parte I
Cenni generali

Capitolo 1

La composizione del condominio

Sommario: 1. Condominio: composizione e struttura. – 2. Le parti comuni. – 3. Le parti controverse.

1. Condominio: composizione e struttura

Scopo dell'opera è illustrare a quale tipo di responsabilità, civile (risarcimento) e penale (condanna) possa dar luogo lo svolgimento dell'attività di amministratore condominiale.

Rispondendo a tale domanda, necessariamente si darà anche la risposta ad un altro quesito di non sempre facile soluzione: e cioè quale tipo di azione (civile o penale) deve intraprendere, e contro chi, colui che ritenga di aver subito un danno, genericamente, da un condominio.

È ovvio che per rispondere ai suddetti quesiti occorra avere anzitutto le idee molto chiare su cosa sia un condominio (per meglio dire quali parti compongano esattamente il condominio), quale sia la natura giuridica del condominio, e che tipo di rapporto legghi il condominio a colui che riceve, dai condomini, l'incarico di amministrarlo.

Infine, quale ultima premessa di carattere generale, sarà poi opportuno chiarire (e distinguere così tra responsabilità contrattuale ed extra contrattuale) le diverse azioni che il terzo possa rivolgere al condominio del quale ritenga di essere divenuto creditore.

Da un punto di vista "fisico", il condominio è rappresentato, per quanto possa sembrare banale dirlo, dalle parti comuni dello stabile: per esclusione (e con una certa approssimazione) si può invece affermare che tutte le parti che non siano comuni tra i condomini, saranno di proprietà dei singoli (condomini) e quindi non faranno parte del condominio¹.

¹ Per una felice e recente definizione di Condominio: «La prima norma del Capo II inti-

La distinzione tra parti comuni e parti private ha, naturalmente, un'importanza considerevole: sia per quanto riguarda le spese, riferite solo alle parti comuni e alla loro gestione e/o manutenzione delle quali dovranno farsi carico i condomini, sia per quanto riguarda le decisioni dell'assemblea condominiale, la quale potrà deliberare a maggioranza solo sulle parti comuni, mentre una delibera (a meno che vi sia il parere favorevole dell'unanimità dei condomini) che si riferisca alle parti (o ai diritti) private dei singoli condomini sarà necessariamente nulla.

Occorre in ogni caso sin da ora segnalare che l'amministratore, soprattutto secondo gli ultimi orientamenti della Cassazione, non è necessariamente del tutto estraneo alla "sorte" delle parti private dello stabile². Vedi ad esempio la seguente annotazione riguardante una azione per "rovina di edificio" promossa da un amministratore di condominio anche con riferimento a parti private dello stabile: «*la Cassazione, infine, nel consueto intento di non fornire una risposta relativa al solo caso specifico sottoposto alla sua attenzione, ma anche di indicare un principio di diritto al quale attenersi in eventuali casi analoghi, ha specificato che si è progressivamente ampliata, nel corso degli ultimi anni, l'interpretazione dell'articolo 1130 n. 4 del c.c., che prevede il potere-dovere dell'amministratore di compiere atti conservativi a tutela delle parti comuni dell'edificio, fino ad affermare la legittimazione dell'amministratore del condominio a promuovere "azione di cui all'articolo 1669 del c.c. a tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà"*»³.

tolato "Del Condominio negli edifici", anche dopo l'intervento riforma del 2012, continua ad enunciare, all'art. 1117 c.c. le parti comuni dell'edificio, così chiarendo il concetto stesso di condominio, vale a dire la necessaria coesistenza di proprietà esclusive con proprietà in comunione tra i titolari delle prime. In altre parole ciò che costituisce il condominio è proprio la peculiare situazione in cui si trovano due o più proprietà individuali al cui servizio sono posti altri beni e servizi indispensabili all'uso e al godimento delle porzioni esclusive da parte di tutti i condomini» A. CIRLA-M. MONEGAT (a cura di), *Compravendita Condominio Locazioni*, Wolters Kluwer, Vicenza, 2017.

² Senza contare che l'amministratore è espressamente tenuto ad occuparsi delle parti private dello stabile quando questo rientri nell'oggetto del mandato conferitogli dai *condomini* «*In siffatta direzione è indirizzata la giurisprudenza, quando riconosce che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130 c.c. comma 1, n. 1) è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. comma 2, la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso*» (Cass., Sez. II, 16 febbraio 2017, n. 4183).

³ Da E. MORELLO, *Cassazione: l'amministratore tutela anche le parti private*, in *Il Sole*

Che, del resto, l'amministratore sempre di più si sia trovato, anche *ob torto collo*, a doversi occupare delle parti comuni e non dello stabile pare un dato di fatto, il che ovviamente (come verrà trattato con più argomentazioni in altra parte del volume) comporta un sempre maggior numero di incombenenti da svolgere, senza che venga per ciò riconosciuta necessariamente una maggior retribuzione⁴.

Un esempio di quanto detto è rappresentato dal riformato art. 1130 c.c. (o per meglio dire dall'iter parlamentare che ha portato alla formulazione attuale di tale norma di legge). Tra i compiti dell'amministratore che tale articolo prevede vi è ora infatti (ed è una novità introdotta dalla legge 220/2012) quello di «*curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento comprensivo del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza*».

Ora, a parte che tale norma pone di per sé, tra gli altri, un compito oneroso a carico degli amministratori (si pensi ad esempio alle questioni che possono nascere per l'annotazione sul registro di occupazioni derivanti dall'utilizzo, sempre più frequente, del proprio alloggio per "affitti temporanei") ma è ancora da sottolineare come nei vari passaggi da una camera parlamentare all'altra, durante l'iter di approvazione della norma, era persino comparsa, in una delle varie stesure provvisorie del provvedimento legislativo, l'onere per l'amministratore di annotare, nell'apposito registro le condizioni di sicurezza non solo delle parti comuni ma anche di quelle private dello stabile: come se l'amministratore si dovesse trasformare in uno "sceriffo" al quale è demandato ogni incarico di sorveglianza relativo allo stabile.

Per quanto la norma finale di cui all'articolo appena citato sia da intendersi riferita alle sole questioni di sicurezza attinenti alle parti comuni⁵, è un dato di fatto che la visione dell'amministratore condominiale come sceriffo

24 ore, 4 maggio 2015. Rileggendo questa mia nota di qualche anno fa, tra l'altro, mi viene in mente, ancora una volta, di come molti problemi sarebbero risolti, e determinate questioni (come quella della legittimità dell'amministratore ad agire per le parti private alla quale si riferisce Cass. n. 8512/2015) neppure si porrebbero o comunque sarebbero più facilmente risolvibili se si decidesse finalmente di attribuire la personalità giuridica al condominio.

⁴ In tema di retribuzione è interessante notare come l'art. 16 della legge 56/1934 prevedesse che «*l'amministratore nominato dall'assemblea dei condomini, dura in carica un anno, presta di regola la sua opera gratuitamente e può essere revocato in qualunque tempo*».

⁵ L'art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, ha aggiunto all'art. 1130, comma 6, c.c. le parole: «*delle parti comuni dell'edificio*».

sia assolutamente attuale e sempre più spesso gli si demandino, per comodità, dei compiti che fanno riferimento alla tutela dell'intero stabile e non solo a quella delle parti comuni.

Sul punto, è proprio di questi giorni un nuovo disegno di legge che impegna le Regioni, entro il 31 dicembre 2017, «*ad adottare misure finalizzate a rendere obbligatoria l'istituzione del fascicolo del fabbricato e a stabilire che l'aggiornamento del fascicolo avvenga con una cadenza non superiore a tre anni*»⁶.

Inutile sottolineare che come sempre l'onere gravoso di rincorrere i condomini al fine di ottenere tutti i dati da inserire nel “registro fabbricato” ricadrebbe sulle sempre più capaci spalle dell'amministratore.

Nel caso trattato dalla sentenza della Cassazione 27 aprile 2015, n. 8512 del (si trattava di un'azione proposta dall'amministratore in nome del condominio nei confronti del costruttore per presunti vizi dell'immobile) la Corte d'Appello di Trento aveva stabilito che «*Il Condominio era legittimato ad agire per i danni verificatisi nella parte frontale ed inferiore dei balconi, poiché tali parti costituivano bene condominiale in ragione della funzione estetica, e le infiltrazioni avevano danneggiato, in definitiva, soprattutto l'euritmia della facciata*».

Il ricorrente, pertanto, evidentemente facendo affidamento su una visione rigorosa (e poco attuale) della distinzione tra parti comuni e parti private del condominio, aveva impugnato la sentenza chiedendo alla Cassazione di pronunciarsi sul seguente quesito di diritto: «*... se, anche in relazione a tali parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini (pavimentazione o faccia superiore delle solette) oltre che con riguardo alle parti comuni (frontalini e faccia inferiore della soletta), sussista o meno la legittimazione ad agire ex art. 1669 c.c. dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1130 c.c. n. 4*».

Ora, prima di dire quale è stata la (intuibile da quanto si è anticipato poc'anzi) decisione della Cassazione e soprattutto di ricordare le motivazioni di tale decisione sfavorevole al ricorrente, va precisato che, come capita spesso in questioni condominiali, la difficoltà è proprio quella di avere a che fare con parti comuni e parti private che fanno parte dello stesso edificio, se proprio non si vuole dire dello stesso soggetto giuridico seppure a personalità “attenuata” come si afferma nelle sentenze sempre più spesso.

⁶ Si tratta del d.d.l. S. 2826 rubricato “Misure in materia di tutela del territorio e disposizioni volte a istituire il fascicolo del fabbricato”, ad oggi non ancora assegnato, liberamente consultabile all'indirizzo web <http://www.senato.it/leg/17/BGT/Schede/Ddliter/48027.htm>.

In forza di tale dicotomia, è certamente “più esatto” sostenere (come il ricorrente) che l’amministratore possa solo agire quale tutore delle parti comuni, ma in questo modo si arriverebbe alla complicazione di una azione proposta, come nel caso di specie per rovina di edificio *ex art. 1669 c.c.* necessariamente da tutti coloro che hanno subito un danno da infiltrazioni: e cioè tutti i proprietari danneggiati per le parti di competenza e l’amministratore per le parti comuni⁷.

È pertanto perfettamente comprensibile, che per ragioni di buon senso, ma ancor di più di economia processuale, la Cassazione nella decisione in oggetto abbia poi deciso nel senso poc’anzi riportato, e cioè chiarendo, appunto, che il potere-dovere dell’amministratore di compiere atti conservativi a tutela delle parti comuni dell’edificio⁸ si estenda a tutela indifferenziata dell’edificio nella sua unitarietà.

Tutto ciò in un contesto, come detto, *«nel quale i pregiudizi derivino da vizi afferenti le parti comuni dell’immobile, ancorché interessati di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini»*.

In sostanza, non c’è alcun dubbio che sia estremamente “più comodo” considerare il condominio come un tutt’uno, al di là che si voglia o meno attribuirgli personalità giuridica, e che non si può andare troppo per il sottile nel distinguere proprietà private e proprietà individuali almeno per quanto riguarda il potere di agire per la loro tutela in via giudiziale⁹.

Altrettanto ovvio (ed è chiaro che la giurisprudenza si stia orientando sempre di più in questa direzione, con conferma anche da parte del legislatore che ha redatto la legge “di riforma” 220/2012) che se il condominio è un tutt’uno non può che essere l’amministratore il soggetto al quale si deve ne-

⁷ L’amministratore ha il dovere di attenersi alle indicazioni dell’assemblea e di attivarsi per la conservazione delle parti comuni dello stabile ai sensi dell’art. 1130, comma 4, c.c.

⁸ La Cassazione ha affermato che *«l’interpretazione estensiva dell’art. 1130 c.c., n. 4 (prevedente il potere-dovere di compiere atti conservativi a tutela delle parti comuni dell’edificio), poteva comportare la legittimazione dell’amministratore del condominio a promuovere l’azione di cui all’art. 1669 c.c., a tutela indifferenziata dell’edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivavano da vizi afferenti le parti comuni dell’immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini, ed a chiederne la relativa rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause o condannando il costruttore alle relative spese»* Cass. Sez. II, 8 novembre 2010, n. 22656.

⁹ La citata sentenza n. 8512 afferma altresì che *«La distinzione, prospettata dalla società ricorrente, non rileva, nel caso di specie, ai fini della legittimazione dell’amministratore del condominio ad agire per la tutela indifferenziata dell’edificio nella sua unitarietà»*.

cessariamente riferirsi per ogni attività che riguardi il condominio stesso.

Queste, del resto: unitarietà del condominio e sempre maggiore responsabilità dell'amministratore nel rappresentare il condominio rispetto ai terzi, mi sembra siano innegabilmente le direzioni (per ragioni come sempre più pratiche che di diritto) verso le quali si sta orientando il diritto condominiale.

Che anche alla Pubblica Amministrazione possa venire la tentazione, per semplicità, di considerare il condominio responsabile anche per le colpe dei singoli condomini è testimoniato chiaramente dal caso trattato dal Tar Campania con sentenza n. 751/2018.

Con tale decisione il giudice amministrativo ha annullato una delibera con la quale era stato ordinato al condominio, in persona dell'amministratore, l'esecuzione dei lavori necessari alla rimozione di determinati danni. Questo nonostante, come ha fatto notare il ricorrente condominio, vi fosse una precedente sentenza del Tribunale Civile che aveva riconosciuto come di proprietà esclusiva di un singolo condomino e non del condominio, il predetto lastrico solare.

Vale la pena qui di seguito riportare un estratto della decisione del Tar in quanto chiarisce come il condominio, al pari di qualunque soggetto giuridico, risponda solo delle colpe a lui imputabili: *«Vero è che l'ordinanza contingibile ed urgente trova la sua giustificazione nella persistenza dello stato di inerzia e nell'accertato attuale stato di pericolo per la pubblica incolumità in conseguenza dei dissesti rilevati, nel caso di specie, al momento dell'ultimo accesso al fabbricato (relazione tecnica del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Sicurezza Abitativa del 1/06/2016), senza che l'organo amministrativo sia tenuto ad accertare le cause e la responsabilità nell'ingenerarsi della situazione pericolosa in ragione della prevalente esigenza di garantire le ragioni di sicurezza. Si è infatti condivisibilmente affermato che "l'ordinanza contingibile ed urgente prescinde da qualunque accertamento di responsabilità nella produzione del fattore di pericolo" ma anche che, di norma, essa "si rivolge alla proprietaria del bene su cui occorre intervenire, in quanto soggetto che si trova in rapporto con la fonte di pericolo tale da consentire di eliminare la riscontrata situazione di rischio" Tar Campania, Napoli, sez. V, 14 ottobre 2013 n. 4603.*

Orbene, nel esercitare il potere extra ordinem il Sindaco deve ingiungere l'adozione delle misure necessarie al soggetto, sia esso persona fisica giuridica, che si trovi nella materiale possibilità di intervenire e che, quindi, abbia, indipendentemente dalla natura del titolo, la piena disponibilità del bene; tale condizione soggettiva sicuramente non ricorre in capo al Condominio essendo accertata in sentenza, oltre alla responsabilità, la proprietà

esclusiva del lastrico solare danneggiato, con quanto ne consegue in termini di facoltà di godimento e di disposizione, in capo ad un unico condomino, la società Silver House S.r.l., esclusivamente legittimata all'accesso ai luoghi e all'esecuzione dei lavori necessari.

Ed invero, un'ordinanza contingibile ed urgente del sindaco riferita alle zone a proprietà individuale non è efficace nei confronti dell'amministratore del condominio, in quanto l'amministratore non può interferire nelle sfere giuridiche esclusive di altri soggetti».

Il distinguere tra parti comuni e parti private in modo troppo esasperato, del resto, potrebbe anche rappresentare un problema in sede di delibera assembleare, dato che a rigore una decisione dei condomini che riguardi anche le parti private dovrebbe essere presa all'unanimità e non a maggioranza neppure "qualificata"¹⁰.

Il problema è stato affrontato, tra le altre, dalla decisione della Cassazione n. 10209/2015, ove si parlava di un'impugnazione del verbale assembleare da parte di un condomino in quanto, a suo dire, non si era considerato «che tale ultima delibera non era stata approvata con il voto favorevole di tutti i condomini, con la conseguenza che la stessa non poteva innovare validamente al regolamento condominiale di natura contrattuale, che non include tra i beni condominiali le parti esterne delle terrazze. Sostiene, pertanto, che la delibera del 1.6.2005 è nella parte in cui include tra i beni condominiali le parti esterne delle terrazze sia dal parapetto che dal sottotetto, mentre la delibera del 23.4.2007 è annullabile, in quanto ripartisce le spese di manutenzione in violazione sia del regolamento condominiale di natura contrattuale che dell'art. 1123 c.c.».

La questione che aveva posto il legale del ricorrente era in sostanza facilmente comprensibile: se si parla di parti (anche) private non può essere una maggioranza assembleare a decidere ma ci vuole, come sempre quando si discute dei diritti soggettivi dei singoli condomini, l'unanimità.

È del resto fin troppo ovvio ricordare come l'assemblea decide solo e soltanto, almeno in teoria, sulle parti comuni.

Poiché, tuttavia, una decisione all'unanimità è spesso molto complicata se non impossibile, anche in questo caso si deve considerare il condominio,

¹⁰ L'attuale art. 1117 c.c., così come modificato dalla legge 220/2012, fornisce una definizione più articolata della nozione di "parti comuni" dell'edificio, rappresentando nel contempo, con l'uso di espressioni di contenuto più ampio, una volontà di considerare comune tutto ciò che può essere utile a soddisfare gli interessi della intera collettività condominiale, A. CIRLA-M. MONEGAT, *op. cit.*, p. 202.

parti private e parti comuni, come un tutt'uno, sul quale pertanto l'assemblea può esprimere la sua opinione e l'amministratore può difendersi in giudizio a nome di tutti¹¹.

Questa infatti la decisione della Corte sul caso in questione «*secondo i principi affermati dalla giurisprudenza, infatti, in tema di condominio di edifici, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento delle corrispondenti unità immobiliari, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; laddove devono considerarsi beni comuni a tutti i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Il giudice di appello, infine, non ha affatto affermato che i balconi aggettanti e le terrazze sono comuni, bensì che tali sono le opere interessate dalla delibera impugnata relative ai rivestimenti ed altri elementi decorativi della parte frontale o di quella inferiore, ovvero alle parti esterne delle terrazze, del parapetto e del sottotetto*».

È chiaro, del resto, che più le parti (appunto ad esempio i balconi aggettanti¹²) sono composte a loro volta da parti comuni e parti private, e sarebbe più complicato (se non appunto materialmente impossibile) richiedere una decisione in proposito non solo all'assemblea ma addirittura a tutti i condomini.

La distinzione tra parti comuni e parti private ha inoltre un'altra importanza fondamentale: semplificando il più possibile il tutto, se un terzo subisce un danno (l'esempio può essere quello canonico del vaso pericolante che cada giù per una folata di vento) passando nei pressi di uno stabile, la prima cosa che dovrà fare il malcapitato per promuovere la sua richiesta di risar-

¹¹ Si pensi al caso descritto dalla sentenza Cass. 17 giugno 2010, n. 14626, nella quale si afferma che l'assemblea ha il diritto di stabilire limiti più rigorosi per la tutela del decoro architettonico dello stabile prevedendo, nello statuto, anche limiti alla costruzioni nelle proprietà esclusive e che l'amministratore ha il diritto di agire in giudizio in tutela dello stabile a nome di tutti i condomini per difendere il decoro architettonico condominiale.

¹² Sui balconi aggettanti si è pronunciata la Corte di Cassazione con la sentenza n. 1990 del 2 febbraio 2016 ove si afferma che, anche se i balconi aggettanti sono parti private, il condomino che li ristrutturava ha l'onere di non ledere il decoro architettonico del palazzo. Si legge in tale decisione che «*gli interventi sulle parti esclusive dei balconi sono la necessaria conseguenza degli interventi sulle parti comuni degli stessi. La ricorrente, in altri termini, non tiene conto che alcune parti dei balconi, anche aggettanti (frontali e la parte inferiore) e gli stessi balconi aggettanti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, debbono considerarsi beni comuni e, pertanto, come è agevole intendere l'eliminazione di un eventuale danno nelle parti individuali non sarebbe neppure possibile senza interessare le parti comuni e viceversa*».

cimento, sarà capire se la responsabilità è del condominio (trattandosi di parti comuni) o di un singolo condomino.

Per fare ciò, necessariamente (per quanto possa sembrare pedante e banale il ricordarlo), il terzo dovrà anzitutto capire se il vaso che lo ha colpito accidentalmente sia precipitato da una parte comune o privata dello stabile.

Quanto detto poc' anzi vale non solo per il terzo che sia del tutto estraneo al condominio e che si trovi (come nell'esempio del vaso) a passare per caso da quelle parti, ma anche dello stesso condomino, che in effetti in questo caso come più volte detto dalla giurisprudenza della Corte suprema può considerarsi un terzo come chiunque altro.

Si pensi, ad esempio, al condomino che si veda improvvisamente le pareti del proprio alloggio rovinare da un'infiltrazione d'acqua: per sapere con chi prendersela andrà anzitutto chiarito, il che a volte non è affatto semplice, se a causare il danno sia stata la rottura delle tubazioni condominiali anziché il proprietario dell'alloggio al pian di sopra che si è dimenticato di chiudere l'acqua¹³.

Diverso, come si torna a ripetere, è il caso che a subire il danno (ad esempio per lavori sullo stabile male eseguiti) sia il condominio; in questo caso, nei limiti evidenziati poco fa, sarà l'amministratore ad agire sia a tutela delle parti comuni¹⁴ che di quelle private interessate dal sinistro.

2. Le parti comuni

Un elenco non tassativo delle parti comuni del condominio, e cioè in altre parole delle parti che “sono” il condominio, come è noto è contenuto nell'art. 1117 c.c.¹⁵, che non per nulla con una certa esattezza (verrebbe triste-

¹³ In tal caso l'attore dovrà prestare particolare attenzione anche al soggetto che egli intende convenire in giudizio. Qualora il danno fosse derivato da una parte condominiale, o fosse indeterminabile l'origine, il processo intentato con il proprietario dell'appartamento soprastante andrà verosimilmente incontro ad un rigetto della domanda risarcitoria per carenza di legittimazione passiva del convenuto (si veda ad esempio l'ordinanza del 24 ottobre 2017 della IV Sezione del Tribunale di Torino, Dott.ssa Tassone).

¹⁴ Ai sensi dell'art. 1130, punto 4, c.c. l'amministratore deve infatti «*compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio*».

¹⁵ Tale norma specifica che sono parti comuni «*1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*».

mente da dire di altri tempi: del resto chi ha “amato” la sobrietà ed il rigore del Codice Civile difficilmente può provare lo stesso sentimento verso i testi legislativi di più recente introduzione) fa precedere il lungo elenco delle parti comuni dall’inciso «*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell’edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo ...*».

Il riferimento agli «*aventi diritto al godimento periodico*» è da intendersi come accenno alla c.d. “multiproprietà”, ed è stato introdotto dalla recente legge “riforma del condominio” 220/2012, che come è noto è intervenuta con un “*restyling*” del diritto condominiale effettuato modificando quasi tutti gli articoli del Codice Civile (e delle norme di attuazione) dedicati alla disciplina del condominio.

La legge 220/2012 ha anche modificato la seconda parte dell’art. 1117 c.c.: quella ove sono elencati in modo non tassativo i beni comuni.

L’elencazione dei beni comuni, a conferma della sua non tassatività, viene introdotta opportunamente dalla specificazione che sono oggetti di proprietà comune «*tutte le parte dell’edificio destinate all’uso comune*».

Questa frase, in effetti, fornisce una chiarissima indicazione su quello che dovrà essere il criterio da applicare qualora ci si trovi di fronte (e si può affermare che capita spesso) a dei beni che non sia così intuitivo capire se abbiano natura condominiale o privata.

Si parla, cioè, logicamente di bene condominiale quando anche solo ipoteticamente il bene conteso sia di utilizzo comune e non esclusivo di un singolo condomino: questo invariabilmente il criterio utilizzato dalla giurisprudenza (vedi infra) per decidere i numerosissimi casi controversi, spesso legati alla proprietà del c.d. “sotto tetto”¹⁶.

2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*

3) *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 condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*

¹⁶ Sui limiti di utilizzo da parte del singolo condomino del bene comune si segnala questa recentissima decisione che ha richiamato un principio di diritto già comunque ribadito in alte precedenti sentenze della Cassazione «*che in tema di condominio, ciascun condomino è libe-*

In altri due punti, del resto, con una ripetitività forse eccessiva, l'art. 1117 c.c. precisa che sono parti comuni quelle destinate «*per le caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune*», e che pure sono parti comune «*le opere, le installazioni, i manufatti destinati all'uso comune*».

Prima di analizzare più da vicino la lunga elencazione delle parti comuni contenuta nell'articolo in questione, si rileva ancora come la comunione possa essere esclusa qualora «*risulti il contrario dal titolo*».

Può accadere in sostanza che vi sia un espresso titolo¹⁷ che escluda la proprietà comune del bene.

Anche su questo punto è scontato che non mancano le liti e le conseguenti sentenze dei giudici¹⁸.

Anche su questo si tornerà a breve.

Venendo finalmente all'elenco di cui all'articolo citato, si rileva anzitutto come esso sia diviso in tre differenti punti, ognuno contenente un proprio sotto-elenco.

Per semplificare, si può dire che le tre differenti categorie si riferiscono:

1. alle parti che formano l'edificio in senso stretto;
2. ai locali accessori destinati al servizio generale dello stabile;
3. agli impianti ed alle opere non indispensabili ma destinati a servizi di uso e godimento comune.

ro di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini» Cass., Sez. II, ord. 16 maggio 2017, n. 17400.

¹⁷ Il titolo in questo caso può definirsi come “l'atto o l'insieme di atti che danno vita al condominio”: si può quindi trattare o del regolamento condominiale, o del complesso degli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari o anche dall'usucapione o da un testamento. È comunque ovvio che nessun titolo può rendere meno la “condominalità” di alcune parti indivisibili per loro natura tipo le fondamenta).

¹⁸ Utili riferimenti per dirimere problematiche di questo tipo si rinvergono ad esempio in Cass. 6 marzo 2012, n. 3473 «*questa Corte ha invero già chiarito al riguardo che, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto, potendo escludersi che il bene possa rientrare nel novero di quelli comuni soltanto nel caso in cui nel primo atto di vendita esso sia stato riservato in proprietà esclusiva ad uno solo dei contraenti ... In punto di diritto, avendo questa Corte già affermato che, poiché la prova contraria alla presunzione di condominalità deve consistere in un titolo di proprietà esclusiva del bene, sono insufficienti a tal fine le risultanze del regolamento condominiale e l'inclusione del bene medesimo nelle tabelle condominiali ... per le ragioni sopra dette, il titolo di proprietà esclusiva in capo al singolo condomino non può essere costituito da un atto successivo alla costituzione del condominio ...*».

Va inoltre detto che l'intervento del legislatore del 2012 ha introdotto le seguenti principali (comprensibili dato che nel frattempo sono passati circa settanta anni ...) modifiche al testo dell'art. 1117 risalente al codice civile:

- i condomini sono ora qualificati come «*proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico*»¹⁹;
- all'elenco delle parti comuni sono stati aggiunti i «*sottotetti*»;
- sono stati aggiunti i seguenti impianti tecnologici: gli «*impianti di condizionamento, quelli per la ricezione radio tv e per l'accesso di ogni genere di flusso informativo anche satellitare o via cavo*»;
- si è precisato che la presunzione di comunione riguarda gli impianti «*e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero in caso di impianti unitari sino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative del settore in materia di reti pubbliche*».

3. Le parti controverse

Se il paragrafo precedente può essere considerato “facile” in quanto dedicato alle parti che il codice civile stesso definisce comuni “salvo prova contraria”, questo paragrafo sarà viceversa dedicato ad individuare, cosa certamente non sempre agevole, quali parte dello stabile siano private e quali condominiali tra quelle escluse nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c.

Dapprima, nel paragrafo, si cercherà di fornire dei criteri di valutazione astratti validi quali “linee guida” per distinguere tra parti private e parti comuni “in generale”; in un secondo momento si analizzeranno alcune fattispecie per queste problematiche particolarmente ricorrenti in giurisprudenza quali i famigerati balconi aggettanti o il sotto tetto.

Un primo criterio, piuttosto intuitivo, viene indicato da Cass., Sez. II, 12 maggio 2014, n. 10270 «... *Qui occorre ricordare che, in tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio che sono destinate ad assolvere una funzione nell'interesse di tutti i condomini rientrano, per loro funzione, tra le cose comuni*».

La sentenza in oggetto, tra l'altro, indica chiaramente i criteri che deve seguire il giudice nel decidere, qualora la controversia sia su questo punto, se ci si trova di fronte ad una parte esclusiva o privata.

¹⁹ Il riferimento è ovviamente alle multiproprietà.

Nel caso di specie si trattava del giudizio introdotto dal proprietario di un terreno contro il condominio ed uno dei condomini, chiedendone la condanna in solido o in via alternativa all'esecuzione delle opere necessarie alla riparazione del muro di contenimento da tempo pericoloso ed instabile tanto da essere crollato in alcune parti.

Nel decidere di chi fosse il muro e quindi, di conseguenza, l'esito della causa, la Corte seguiva il seguente corretto ragionamento: *«Come si è già detto la sentenza, nel ritenere la comunanza del muro, ha tenuto conto non soltanto della previsione letterale del regolamento contenuta proposito dei muri di recinzione ma, al fine di stabilire se lo stesso potesse considerarsi rientrare tra i muri di cinta di natura condominiale, ha condotto l'indagine sulla sua funzione, verificando la obiettiva attitudine a realizzare l'utilità in favore di tutti i condomini».*

Come si vede, dunque, il criterio "base" per decidere se si tratta di bene esclusivo o di proprietà comune è sempre lo stesso: si deve cioè verificare, nella pratica, "a chi giova" il bene oggetto di controversia.

La sentenza da ultimo citata va ricordata anche per un altro motivo, avendo specificato che la condominalità del bene non viene meno qualora i condomini non ne "godano" in pari misura²⁰.

In questo caso, piuttosto, quando cioè effettivamente la parte in contestazione sia effettivamente al servizio dei condomini in misura diversa, non è in discussione la sua natura di parte di proprietà comune, quanto, piuttosto, la ripartizione delle spese tra i condomini.

L'art. 1123 c.c., infatti, come è noto e come ben evidenziato nella decisione della Corte *«presuppone in relazione alla natura ed alla destinazione, un uso differenziato della cosa comune, per cui la relativa spesa deve essere sopportata dalle proprietà esclusive che ne godono in proporzione del valore relativo, mentre il terzo comma fa riferimento all'ipotesi in cui i beni siano al servizio soltanto di alcune unità immobiliari».*

Queste brevi considerazioni si possono pertanto riassumere nel modo che segue: nel condominio le parti sono certamente in comunione se più di una

²⁰ Si ricorda che le parti comuni del condominio sono suscettibili di un uso più intenso da parte di alcuni condomini. La Cassazione ha affermato sul punto che *«La nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione»* si veda Cass., Sez. II, 14 aprile 2015, n. 7466.

proprietà esclusiva se ne può avvalere anche solo ipoteticamente, e la comunione non viene meno qualora sia diverso il grado di utilizzo e godimento del bene da parte dei condomini.

In questo ultimo caso, in particolare, quello che semmai potrà cambiare sarà il modo (o per meglio dire la percentuale) con le quali le spese verranno divise appunto a ragione del maggior o minor godimento, tra i singoli condomini.

Come detto precedentemente, il criterio “principe” per stabile se una determinata parte dello stabile sia comune ai condomini o di proprietà privata ed esclusiva di uno di essi è quello della utilità (anche solo virtuale²¹) del bene a favore o meno di tutti i condomini.

Può però accadere, e da qui spesso si innescano le liti giudiziarie, che il bene in questione sia utile tanto ai condomini in generale che ad uno di essi in particolare.

Questo ad esempio (tanto per cambiare si parla di sottotetto) è il caso recentemente esaminato da Cass., Sez. II, 27 febbraio 2017, n. 4953.

In particolare, si trattava di una condolina che si era vista respingere (con una sentenza poi parzialmente confermata in appello) la domanda di accertamento della sua esclusiva proprietà del sottotetto con conseguente possibilità edificatoria di sopraelevazione a lei riservata.

La Cassazione, come sempre in questi casi, aveva dapprima verificato (con esito positivo) il corretto esame da parte dei giudici di merito delle ri-

²¹ Si pensi al pagamento delle spese di manutenzione dell'impianto dell'ascensore (o dell'impianto di riscaldamento), che possono essere attribuite anche ai soggetti che non usufruiscono della parte. Si legge nella sentenza Cass., Sez. II, 23 dicembre 2011, n. 28679 infatti che «l'art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale (sentenza 25/3/2004 n. 5975). Quindi, in materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento (o dell'impianto dell'ascensore ricorrendo la stessa ratio: sentenza 25/3/1999 n. 2833) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (sentenza 20/3/2006 n. 6158). Pertanto, con riguardo alle cose comuni destinate a servire i condomini di un edificio in misura diversa, le relative spese a norma dell'art. 1223 c.c., comma 2 vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condomino può fare della cosa comune salva la deroga convenzionale con cui si preveda la ripartizione di dette spese in misura proporzionale ai millesimi di proprietà».

sultanze probatorie: rilevando come effettivamente il bene in questione non poteva che ritenersi di proprietà comune considerando una serie di elementi di fatto quali la particolare estensione del vano nonché il suo utilizzo in concreto come locale per impianti e servizi comuni.

Della manutenzione del sottotetto in questione, inoltre, a sottolinearne la sua natura di bene comune, risultava anche essersi sempre occupato il condominio.

Gli attori (poi ricorrenti in Cassazione) avevano puntato le proprie difese sulla utilità, che derivava solo ed esclusivamente al proprio alloggio, della funzione di isolamento e protezione che il sotto tetto svolgeva.

A questo punto, nel decidere il giudizio respingendo il ricorso e le richieste di proprietà esclusiva degli attori-ricorrenti, la Corte di Cassazione rilevava, coerentemente con altre precedenti decisioni, come *«il fatto che il sottotetto svolga anche funzioni “private” è stato considerato dalla Corte di Appello, ma del tutto giustamente è stato ritenuto irrilevante perché, come si è detto, la giurisprudenza richiede l’esclusività della funzione di isolamento e protezione»*.

In altre parole, non è ovviamente una maggiore utilità del bene a favore di un condomino rispetto agli altri a determinarne la sua proprietà esclusiva (semmai come già detto in precedenza si tratta di un fattore rilevante per la ripartizione delle spese), quanto piuttosto il fatto che il bene stesso possa, per le sue particolari caratteristiche fisiche, servire solo e soltanto un condomino²².

Il tutto è espresso molto chiaramente, sia per quanto riguarda il caso specifico che il principio di diritto applicato, in un passaggio della decisione in oggetto *«Questo percorso argomentativo appare non solo privo di vizi logici, ma anche giuridicamente corretto perché in linea con il principio più volte affermato da questa Corte, secondo cui la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all’uso comune o all’esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell’appartamento sito all’ultimo piano solo quando assolva alla funzione esclusiva*

²² Il bene in sostanza rimane di proprietà comune anche quando i condomini se ne avvantaggino in misura differente, o addirittura qualora le parti contestate siano poste concretamente a servizio soltanto di alcune delle porzioni dello stabile. Vedi sul punto Cass., Sez. II, 2 febbraio 2017, n. 2880.

di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo».

In sostanza, per semplificare anche un po' grossolanamente il tutto si possono dare per buoni i seguenti principi: se la cosa serve tutti i condomini (anche potenzialmente) non c'è dubbio che sia condominiale, se ne serve qualcuno di essi in misura maggiore che altri la cosa resta condominiale ma le spese andranno ripartite tra i comunisti tenendo conto di tale sua caratteristica, se la cosa serve solo ed esclusivamente un condomino non si tratta di bene condominiale. Tutto questo ovviamente in assenza di titoli che dicano il contrario²³.

Identici principi vengono del resto applicati, dalla giurisprudenza, nel decidere in materia di balcone aggettante, altro caso che si pone spesso alla at-

²³ Tra le cose “destinate a servire i condomini in misura diversa” che possono porre problemi per quanto riguarda la ripartizione delle spese rientrano, ovviamente anche la caldaia dal momento in cui il condomino (cosa lecita ai sensi dell'art. 1118 c.c. “nuova formulazione”) decide di operare il distacco per munirsi di autonomo impianto. Il predetto articolo, così come modificato dalla legge 220/2012, prevede ora che «*il rinunciante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua manutenzione e messa a norma*».

La norma così come formulata non dovrebbe lasciare adito a dubbi: una recentissima sentenza della Cassazione ha tuttavia chiarito la possibilità, per i condomini, di approvare all'unanimità (trattandosi di diritti soggetti nessuna maggioranza, per quanto qualificata, sarebbe sufficiente in tal senso) un differente modo di ripartire le spese per il condomino anche dopo il distacco dall'impianto condominiale. In particolare, nel caso esaminato era stata sottoposta al vaglio della Suprema Corte la validità di una clausola di un regolamento condominiale contrattuale che accollava all'interessato, per l'anno successivo al distacco, una percentuale pari alla metà del contributo che il rinunciante avrebbe dovuto pagare se avesse usufruito del servizio.

La Cassazione, correttamente, aveva risolto la controversia nel modo che segue «*È stato, piuttosto, stabilmente affermato dalla giurisprudenza, con orientamento che deve trovare conferma e depone per l'infondatezza del ricorso, come sia legittima la delibera assembleare che disponga (proprio come nel caso in esame), in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del servizio (per avervi rinunciato o essersene distaccati) tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di convenzione, dalla stessa norma codicistica*» Cass. Sez. VI, 7 aprile 2017, n. 12580.

Sempre sui limiti con i quali la Cassazione può intervenire in materia di interpretazione del regolamento condominiale si segnala la sentenza “gemella” a quella da ultimo citata Cass., Sez. VI, 7 aprile 2017, n. 12579.

tenzione dei tribunali quando si discute di “condominalità” o meno di alcuni beni²⁴.

In sostanza, anche nel caso di balcone aggettante, nello stabilire a chi toccano le spese, secondo la Cassazione si dovrà far riferimento al solito criterio dell'utilità del bene. Pertanto, una volta riconosciuto che tutto il condominio trae un vantaggio dai rivestimenti ed elementi decorativi dei balconi, le spese saranno logicamente a carico del condominio e non del singolo proprietario, o per usare le parole della decisione citata in nota *«Ciò posto e atteso che i giudici di merito hanno riconosciuto ai predetti rivestimenti ed elementi decorativi una funzione ornamentale dell'intero edificio, la delibera condominiale del 1.6.2005, al pari di quella oggetto di impugnativa nel presente giudizio, si pone in linea con i criteri legali di ripartizione delle spese»*.

È appena il caso di dire che se le spese avessero riguardato il rifacimento di una parte differente del balcone aggettante di nessun pregio e utilità per il condominio quale ad esempio il calpestio, esse sarebbero state solo ed esclusivamente a carico del singolo proprietario del bene.

Altra parte che spesso è oggetto di discussione tra singoli condomini ed il condominio è il cortile²⁵.

Anche nel caso del cortile, il criterio utilizzato per dividere parti private da condominiali è sempre lo stesso: si deve cioè verificare in concreto chi trae utilità dalla parte in questione, così come anche evidenziato nella decisione che segue *«A tale principio si è attenuta la Corte di Appello, ritenendo il cortile esterno spazio comune ai vari proprietari, in quanto strutturalmente destinato a dare aria e luce ai fabbricati che in essi si affacciano»*. Cass., Sez. II, 14 ottobre 2014, n. 21693.

Poiché il cortile è inserito tra le parti comuni ex art. 1117, n. 1, c.c., nel

²⁴ Si veda, tra le altre, la decisione n. 10209/2015 ove si discuteva sulla imputabilità (al singolo o al condominio) delle spese inerenti un balcone aggettante *«Secondo i principi affermati dalla giurisprudenza, infatti, in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; laddove devono considerarsi beni comuni a tutti i rivestimenti gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole»*.

²⁵ Anche quando si tratta di un'area comune a più edifici *«Il motivo è infondato, perché la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano»*. Cass., Sez. II, 30 luglio 2004, n. 14599.

caso qualcuno voglia reclamarne la proprietà esclusiva si dovrà necessariamente superare la presunzione di proprietà condivisa grazie alle risultanze del titolo.

È chiaro, che l'indagine svolta dai giudici per valutare se in base alle risultanze del titolo si possa escludere la condominialità del bene dovrà essere, viste le conseguenze di una decisione di tal genere che priverebbe di fatto tutti i condomini della proprietà comune di una parte dell'edificio, piuttosto rigorosa.

In questo senso si è ad esempio recentemente espressa Cass., Sez. II, 29 gennaio 2016, n. 1718, e si capisce chiaramente, dalla lettura della sentenza, il tipo di ragionamento seguito dai giudici per decidere la questione *«la lettura del titolo di acquisto vantato dai ricorrenti è stata piana e logica ... non è nemmeno prospettata la esistenza di un vizio nell'interpretazione dell'atto notarile che avrebbe eventualmente potuto inficiare la ratio decidendi valorizzata e non scalfita dai contorni motivazionali rilevati. Basti osservare che il riferimento alle pertinenze contenuto nel rogito è esposto all'interno di una tipica clausola di stile, priva di riferimento specifico a una singola pertinenza, sicché il silenzio circa l'indicazione del grande cortile-terrazzo, lungi dal giovare ai ricorrenti, nuoce loro, giacché anomalo sarebbe stato un atto notarile che avesse trasferito una così rilevante pertinenza senza farne menzione»*²⁶.

L'avviso, in sostanza, per chi volesse reclamare la proprietà esclusiva di un bene a discapito del condominio, è che il titolo deve essere molto chiaro ed inequivocabile nell'attribuire la proprietà del bene in favore di un singolo (condomino).

Lo stesso amministratore di condominio, del resto, dovrà avere l'accortezza di distinguere esattamente tra parti comuni e parti private appartenenti ai singoli condomini: questo in quanto egli (l'amministratore) a norma dell'art. 1131 c.c. ha la rappresentanza (sia contrattuale che processuale) nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o, eventualmente, dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio. Il limite della

²⁶ Analoga operazione, basata sulle risultanze del titolo, si trova in Cass., Sez. II, 14 ottobre 2014, n. 21693 *«Infatti la Corte di Appello ha avuto ben presente che la presunzione legale di cui all'art. 1117 c.c. – qui applicabile in via analogica – opera se il contrario non risulta dal titolo, ma ha evidenziato che il cortile di cui si discute, ossia quello esterno al cancello, non appartiene in via esclusiva ai coniugi C-L, perché nel loro atto di acquisto si parlava solo di porzione del cortile e allo stesso veniva allegata la planimetria del geometra come parte integrante dell'atto, nella quale il cortile acquistato era solo quello sino al fabbricato, ossia sino al cancello di ferro»*.

sua rappresentanza sostanziale è determinato quindi dalla inerenza dell'affare trattato alle parti comuni dell'edificio. Qualora l'amministratore non tenga presente tale principio, o operi inavvertitamente riferendosi a parti esclusive e non comuni dello stabile, egli agisce fuori mandato e quindi senza potere di impegnare il condominio.

La questione è stata tratta molto chiaramente da una decisione della Suprema Corte *«Il contratto con cui un amministratore di condominio intenda assumere l'obbligo dei partecipanti allo stesso di sostenere le spese relative ad un bene non rientrante tra le parti comuni, oggetto della proprietà dei titolari delle singole unità immobiliari, a norma dell'art. 1117 c.c. (nella specie oneri di manutenzione di un cancello elettrico utilizzato dai condomini per il transito su un'area di proprietà esclusiva di un terzo) suppone, pertanto, uno speciale mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei singoli condomini, ovvero la ratifica del pari effettuata da ciascun, sicché è irrilevante la spendita della qualità di amministratore condominiale, trattandosi di verificare la sussistenza di un potere di rappresentanza convenzionale estraneo all'ambito di operatività degli articoli 1130 e 1131 c.c.»*²⁷.

È forse persino banale il ricordarlo ma il principio espresso dalla decisione appena citata rappresenta uno dei "capisaldi" delle regole che governano il diritto condominiale: il mandato conferito dai condomini all'amministratore riguarda il "governo" delle parti comuni dello stabile (che costituiscono appunto il c.d. condominio), mentre per le parti private l'amministratore, al pari di chiunque altro, dovrà munirsi di un apposito incarico conferitogli di singoli proprietari qualora voglia agire concludendo un negozio che possa impegnare anche questi ultimi.

Come si vede, pertanto, ma questo vale per tutta l'attività dell'amministratore, per essere sicuro di non incorrere in problemi legati al suo operato egli dovrà (cosa che certamente non risulterà sempre semplicissima) muoversi al riparo dell'"ombrello" (ombrello che diventa sempre più minuto in modo direttamente proporzionale al continuo accrescersi delle responsabilità che si fanno ricadere ogni giorno di più sull'amministratore) che gli fornisce il rimanere all'interno dell'incarico ricevuto.

In altre parole, se egli opera nei limiti del mandato ricevuto potrà rispondere verso i condomini, come ogni mandatario nei confronti del mandante, per non aver eseguito correttamente l'incarico ricevuto, ma se per azzardo l'amministratore dovesse agire al di fuori della copertura che l'ombrello gli

²⁷ Cass., Sez. VI, 8 marzo 2017, n. 5833.

garantisce, ad esempio agendo quale gestore (che ovviamente non è) delle parti private, risponderebbe del suo operato (a meno che i condomini ratifichino l'uso operato) direttamente ai terzi.

Si potrebbe obiettare che queste ultime affermazioni siano troppo semplicistiche, essendo del tutto ovvio che in qualunque mandato il mandatario risponde contrattualmente verso il mandante solo nei limiti dell'incarico ricevuto, ma in verità la particolarità della situazione in essere sta proprio nella peculiarità stessa del condominio: dal fatto già sottolineato in precedenza più volte ma forse mai a sufficienza tenuto in considerazione, che il condominio è composto sia di parti comuni che di parti private.

E se si pensi ai fiumi di giurisprudenza che si spendono sino in Cassazione per distinguere (con i criteri che sono stati evidenziati in precedenza) le une (parti comuni) dalle altre (parti private) sarà chiaro come l'amministratore corra dei rischi ai quali di solito il mandatario non è soggetto.

Per avere un ulteriore riscontro della specialità del mandato concesso all'amministratore e dei rischi inusuali che questo comporta, è sufficiente pensare a come egli debba sempre operare quale incaricato di gestire una parte comune che necessariamente interferirà, in ogni momento, con le parti private che compongono il condominio.

Un concetto che tornerà spesso in quanto essenziale in questo volume, è che corrisponde proprio ad uno dei motivi per il quale il volume stesso è stato scritto è il seguente: l'amministratore non può essere mai fatto oggetto di azione diretta per risarcimento del danno da parte di terzi qualora egli abbia agito (correttamente o meno) all'interno dei compiti attribuitigli dai condomini con il mandato.

In sostanza, per essere chiari, se l'amministratore sia venuto meno all'incarico pervenutogli dall'assemblea di rimuovere la neve dal tetto per evitare che la stessa precipiti in testa a qualche malcapitato, e se poi in effetti questo succedesse realmente e ci fosse un danneggiato, quest'ultimo dovrebbe rivolgere le sue pretese di risarcimento del danno direttamente al condominio e non certo all'amministratore. Sarà poi il condominio, a sua volta, a dare incarico ad un legale di esaminare eventuali responsabilità contrattuali per inadempimento dell'amministratore nello svolgimento del suo mandato.

Si tratta, in altre parole, di due rapporti differenti: uno è il rapporto contrattuale che lega l'amministratore al condominio dal momento in cui il secondo affida il mandato al primo, il secondo invece è la responsabilità extracontrattuale (*ex art. 2043 c.c.*) del quale può rispondere il condominio nei confronti del terzo che subisca un danno dalla (ad esempio) mancata manutenzione delle parti comuni.