

## IL CONDOMINIO “MINIMO”

*aggiornato alla sentenza della*  
Cassazione Sezioni Unite n° 2046 del 31 gennaio 2006

\*\*\*

*a cura di Hermans Joseph Iezzoni e Roberta Ostoni*

---

Vediamo il quadro d’insieme.

Alla regola, secondo la quale proprietà o diritti reali di godimento spettano ad un unico soggetto titolare, sovente si accompagna l’eccezione, per la quale i medesimi spettano a più soggetti.

Infatti l’art. 1100 c.c. disciplina come comunione ogni caso in cui, in assenza di contraria previsione legislativa o contrattuale, la titolarità sorge in capo a due o più soggetti.

Ed il “potere” proprio del titolare, o meglio dei titolari, si esprime, in assenza di diverso accordo, in maniera del tutto paritaria attraverso quella che l’art. 1101 qualifica come “quota”.

Le caratteristiche della “quota” sono la sua idealità, ossia l’essere considerata un modello attraverso il quale poter operare sulla realtà concreta, e l’astrattezza, ossia la capacità di separare dal concreto la nozione teorica.

Dunque attraverso la quota il concetto concreto dell’intero del bene, ossia di quel pieno non spezzato o meglio di integro, viene espresso, attraverso un metodo matematico, e quindi esatto, in frazioni, cioè in un numero capace di significare quante parti di esso rappresentano l’intero (ad esempio un quinto).

La quota esprime ad un tempo “il vantaggio” di partecipazione al diritto “intero” e ad un altro la ripartizione degli “svantaggi” di godere di quel medesimo “intero”.

Dicevamo che in mancanza di accordo le quote dei comunisti si presumono uguali e questo per via del modo stesso in cui può sorgere la

comunione. Abbiamo una comunione volontaria dipendente strettamente da un titolo contrattuale. Una comunione forzosa frutto della disciplina legale come è il caso ad esempio degli artt. 874, 875, 880 c.c. Una comunione fortuita quando eventi del tutto aleatori, come una successione ereditaria, fanno sorgere tra i coeredi la comunione. Così la comunione può dirsi pro diviso se la quota corrisponde ad una parte fisicamente ben individuata o pro indiviso qualora manchi tale individuazione.

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune senza alterarne la destinazione o senza diventare a sua volta tiranno. Può percepire i frutti e parimenti può disporre della sua quota al punto di poterla cedere ad altri o costituirvi ipoteca.

Il comunista ha l'obbligo di contribuire, pro quota, a tutte le spese necessarie per conservare il miglior godimento del bene ed a tutte quelle resesi necessarie a seguito di valida deliberazione da parte della maggioranza(1) dei comunisti.

Gli artt. 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 c.c. disciplinano l'amministrazione della cosa comune. Questa spetta a tutti i partecipanti a meno che non sia delegata ad un amministratore. Le decisioni sono prese in seno ad un'assemblea con potere deliberativo. Il potere è espresso a maggioranza "semplice" di quote, ossia la metà più uno dell'intero, per gli atti di ordinaria amministrazione, la nomina di un amministratore, la creazione di un regolamento; "qualificata", ossia due terzi dell'intero, per le opere di straordinaria amministrazione; unanime in caso si discuta l'alienazione, la costituzione di diritti reali o la locazione ultranovennale.

Se ricorrono i presupposti, tutte le deliberazioni sono impugnabili nel termine di trenta giorni, a pena di decadenza, dalla deliberazione dinanzi all'autorità giudiziaria chiedendo anche la sospensione del provvedimento in attesa di giudizio.

Presupposti dell'impugnazione sono : il pregiudizio alla cosa comune od al suo godimento; spese eccessivamente gravose o deliberazione ingiusta; la mancata osservanza delle formalità prestabilite dalla legge.

Non opera invece il termine preclusivo di trenta giorni in tutti quei casi in cui la delibera assembleare sia affetta da vizio di nullità: mancanza di quorum; delibera illecita; delibera eccedente i poteri dell'assemblea; assemblea irregolarmente indetta o tenuta.

La comunione è comunque considerata un fenomeno transitorio, ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 1112 c.c., in quanto l'articolo 1111 c.c. prevede la facoltà per ciascun comunista di adire l'autorità giudiziaria, in mancanza di accordo con gli altri (vedi modello E), per chiedere lo scioglimento della comunione (vedi modello F).

Lo scioglimento può dar luogo o alla riunione dell'intero nelle mani di uno solo dei partecipanti alla comunione (ma in questo caso più che di scioglimento sarebbe corretto parlare di estinzione per analogia a fenomeni quali le servitù prediali o la riunione di usufrutto e nuda proprietà ecc.); oppure di concreta individuazione della quota con materiale suddivisione dell'integrità del bene per ciascun partecipante.

Nella cultura dell'uomo "medio" erroneamente si parla di condominio quando si è in presenza di un numero rilevante di unità immobiliari, almeno cinque, e sotto questo limite sempre "l'uomo medio" ritiene si debbano applicare le norme della comunione.

In realtà, alla comprensione del comune cittadino sfugge la conoscenza di alcune figure quali il "condominio minimo" ed il "condominio parziale", dovute all'interpretazione giurisprudenziale e dottrina.

***In via preliminare si può dire che ogni volta che in uno stabile vi sono più proprietari di porzioni esclusive accanto alle quali vi sono parti di uso comune a tutti i proprietari allora siamo sempre in presenza di un "condominio".***

La compresenza di parti di uso esclusivo e di parti di uso comune differenzia inoltre il "condominio" dalla pura e semplice "comunione", ex art. 1118 c.c., ove, salvo prova contraria, tutte le parti sono di uso comune e le quote si presumono uguali, ex art. 1101 c.c.

Ma allora chi sono i "condomini" ? Sono considerati tali tutti i contitolari od i titolari esclusivi del diritto di proprietà su alcune parti, o piani, o porzioni di piano dell'edificio o coloro che godono di un diritto di usufrutto. Dunque i famigliari del condomino sono beneficiari del condominio ma non condomini e per tanto in caso di assemblea non hanno diritto di parteciparvi ma possono rappresentare (vedi modello B).

Orbene, perché il condominio venga ad esistenza non è necessario un atto “formale”, poiché esso è prima di tutto un fenomeno ad un tempo fisico e giuridico. Fisico poiché, ad esempio, viene in rilievo da principio la separazione materiale di un bene unico con unico titolare, che da luogo a più beni fisicamente individuabili, alla quale segue l’attribuzione di titolarità, sui medesimi, a persone diverse dal primo unico titolare.

E’ da questo momento che il condominio “sorge” ed esiste come fenomeno giuridico con regole proprie. Ma altrettanto può dirsi quando un bene preesistente viene a trovarsi legato strutturalmente ad un altro che sorto successivamente sul suolo comune, si integri a tal punto nella struttura (ad esempio per l’uso oltre che del suolo delle fondamenta ecc.) da appartenere in senso stretto al primo, così che coesistano parti di uso comune come scale d’accesso o cortili scoperti di uso comune.

In tutti i casi in cui le parti di uso comune appartengano a due soli partecipanti si parla di condominio “piccolo”, “minimo” o “mini” (2). Mentre quando alcune opere od impianti, presenti in uno stabile, sono serventi ad una parte sola dei comproprietari, che di fatto ne fanno uso esclusivo, come ad esempio un impianto idraulico, una canna fumaria od un ascensore, si ha il fenomeno del condominio “parziale”.

Il Condominio non è dotato di personalità giuridica distinta rispetto ai singoli condomini poiché secondo l’interpretazione della Corte di Cassazione (sez. II, 28 gennaio 2000, n. 976) si tratta solo di un ente di gestione ed il suo domicilio coincide con quello di chi lo amministra. Orbene questa peculiarità, ossia di ente che opera in rappresentanza e nell’interesse comune, non priva i singoli partecipanti del potere di agire disgiuntamente da chi detiene l’amministrazione per la tutela dei diritti conseguenti.

Dunque, se il “mini” condominio esiste di diritto senza necessità di un atto costitutivo(3) l’opportunità di “formalizzarlo” può derivare dalla volontà di gestire nel miglior godimento la cosa comune ed in tutti quei casi di disaccordo. Per operare questa regolamentazione, innanzi tutto è necessario un atto di riconoscimento (vedi modello D).

Ma, data la particolare natura del piccolo condominio, quali sono le regole da seguire e quali norme codicistiche sono fruttuosamente applicabili? (vedi tabella 1). Per la Cassazione «*la disciplina del capo II del Titolo VII del terzo libro del codice civile (artt. 1117-1138) è applicabile ad ogni tipo di condominio*», ma nel caso del piccolo

condominio «sono inapplicabili [...] le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104,1105,1106 del codice civile(4) ».

Orbene, la disciplina generale, attraverso il rimando contenuto nell'articolo 1139 c.c., vale anche per quelle ipotesi di confine tra comunione in senso largo e condominio in senso stretto. Però, proprio a causa dell'esiguità dei partecipanti, non tutte le norme previste sono *sic et simpliciter* applicabili. Alcune hanno bisogno di correttivi per poter essere agevolmente invocate. Altre, all'opposto, vanno integralmente sostituite con le norme in tema di comunione (vedi tabella 1).

La partenza naturalmente è l'articolo 1117 c.c. che individua la cosiddetta "comunione forzosa". All'uopo criteri fondamentali per far ricadere alcune parti dell'edificio nella libera disponibilità dei partecipanti sono : suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili, portineria, lavanderia, caldaie, stenditoi, ogni manufatto-opera-installazione di uso comune o utile a tal fine.

Il vero punto di forza, sul quale fanno leva tutti gli altri, e non a caso collocato al primo posto, è la nozione di "suolo". Come tale si intende la superficie del terreno sulla quale sorge l'intero edificio e che include anche le fondamenta. Dunque è suolo comune non solo la superficie sulla quale insiste il piano terra ma tutta la porzione di terreno sita in profondità, alla base del fabbricato, e ricompresa nelle fondamenta (5). Esso si delinea prolungando la linea dei muri perimetrali, anche virtuale in presenza di cortili scoperti o vani bassi in parte al di fuori del perimetro, e vi ricade tutto ciò che è aggiunto alle fondamenta o ad una porzione dello stabile che non può essere dissociato senza alterarne la sua stabilità e sicurezza.

Accanto al fondamentale principio del "suolo", ma collocato marginalmente rispetto all'elencazione numerica che contraddistingue l'articolo 1117 c.c. c'è l'eccezione del "titolo". Per "titolo" si intende da un lato sia l'atto di acquisto del singolo condomino ma dall'altro anche la ricostruzione del negozio giuridico posto in essere dal padre di famiglia(6), ossia da colui che costituì il condominio. Può anche trattarsi del regolamento c.d. contrattuale, ovvero approvato con l'unanimità e totalità dei partecipanti. Questa ricostruzione avverrà analizzando assieme tutti gli atti di acquisto, gli eventuali regolamenti e verbali, e ripercorrendo l'estrinsecazione del voluto a ritroso fino a giungere al quel significante

tale da attribuire un senso preciso o altamente probabile circa le sorti del condominio.

Procedendo con l'analisi del suddetto articolo viene a delinarsi un ulteriore criterio di appartenenza condominiale, ovvero quello della necessità dell'uso comune. Tale criterio richiede una obiettiva destinazione delle cose, che si risolve in un rapporto tale da comportare una accertata connessione strutturale e funzionale e non una semplice connessione astratta o generica (7) come per esempio nel caso dell'impianto termico di riscaldamento centralizzato o di alcuni particolari tipi di tubature.

Un altro principio molto importante che soccorre l'interprete, ma individuato dall'articolo immediatamente seguente ossia l'articolo 1119, è la caratteristica dell' "indivisibilità". Dunque combinando tra di loro il criterio del "suolo", il principio del "titolo", delle parti necessarie all'uso comune e dell' "indivisibilità" l'interprete ottiene la chiave di volta per individuare e astrarre il "particolare" dal generale. Orbene se in tema di comunione la regola era la normale "divisibilità" della cosa comune, nel condominio la norma è l' "indivisibilità".

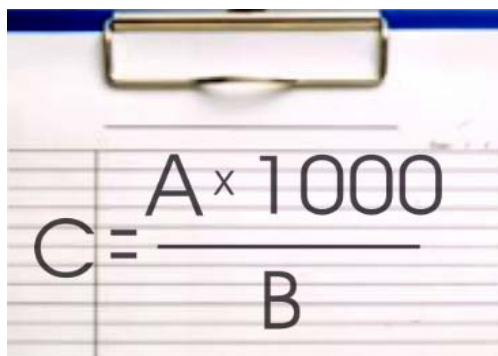
Riformulando meglio il concetto, possiamo dire che : *è attratto nella disciplina condominiale tutto ciò che, senza eccezione del titolo, è legato al suolo in maniera talmente stabile da farne presumere l'indivisibilità, a meno di dimostrare che pur procedendo alla divisione non si rechi un incomodo a ciascun condomino.*

La "comodità", che per altro nell'uso del legislatore sembra più il sinonimo diretto di "compromesso" che non di "benessere", va valutata oltre che con riferimento all'origine del bene in senso materiale anche dal punto di vista funzionale (ad es. per la presenza di una luce o di una veduta ecc). D'altra parte nulla ostacola la possibilità che, tramite uno scambio di reciproci vantaggi (ma questa volta a titolo esclusivo), si possa addivenire allo scioglimento (vedi modello E) di un "condominio minimo" (ad es. scambio tra rinuncia al terrazzo contro rinuncia alla scalinata).

Infatti, sebbene la natura del condominio sia strettamente connaturata ai concetti di indivisibilità ed uso promiscuo, è altrettanto vero che nel caso di accordo tra i partecipanti è perfettamente legittimo procedere alla divisione del condominio stesso (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.) quando sia oggetto di una espressa deliberazione assembleare con un quorum che rappresenti almeno la maggioranza dei partecipanti al

condominio e dei due terzi del valore dell'edificio (art. 1136 c.c. 5° comma) o di provvedimento giudiziale su domanda di almeno un terzo dei condomini. Nel caso peculiare del “condominio minimo” chiaramente tali maggioranze non vengono ad avere effetto e lo scioglimento deve essere consensuale da parte di entrambi i condomini o giudiziale.

Individua l'articolo 1118 c.c. un'obbligazione *propter rem* alla conservazione della cosa comune in capo al condomino, di fatti recita “il diritto di ciascun[o...] è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene”. Il criterio per individuare e determinare le quote di spesa è il “millesimo”, ossia si parifica il valore dell'intero edificio a mille. Poniamo che “A” sia il valore dell'appartamento mentre “B” quello dell'edificio avremo :


$$C = \frac{A \times 1000}{B}$$

Numerosi sono i fattori che concorrono alla formazione delle tabelle millesimali: la qualità dell'immobile, l'orientamento cardinale ed il prospetto, le vedute e le luci, la destinazione, la superficie dell'appartamento e dell'intero, la cubatura, i servizi propri e quelli condominiali.

Le tabelle millesimali possono essere modificate quando è opportuno provvedere ad un loro aggiornamento a seguito di mutate condizioni che abbiano alterato il rapporto tra quota e valore del piano o perché i valori matematici espressi sono frutto di errori essenziali o comunque se vi è consenso unanime.

Anche nel caso di “mini” condominio sono possibili le “innovazioni(8) dirette al miglioramento” od “al maggior rendimento” della cosa comune, ma mai in danno anche di un solo condomino o della sua proprietà esclusiva(9), mentre all'opposto sono vietate tutte quelle azioni che pregiudichino la stabilità, la sicurezza, l'utilizzabilità o deturpino il decoro del fabbricato(10).

Altresì è consentito al condomino, sul quale però grava l'onere della prova, di sottrarsi alla spesa relativa a tutte quelle innovazioni economicamente gravose o prive di utilità tenuto conto delle condizioni oggettive dell'intero edificio(11).

La nomina di un amministratore non è obbligatoria, poiché il vincolo scatta quando i condomini sono più di quattro, ma facoltativa se vi è l'oggettiva impossibilità di provvedere alla cura delle cose comuni.

Neppure l'adozione di un regolamento condominiale è obbligatoria dal momento che l'articolo 1138 c.c. prevede un numero di condomini superiori a dieci. Poiché è nel regolamento condominiale che sono contenuti tutti quei divieti quali lo scuotimento dei tappeti, i panni stesi, le esalazioni o i fumi in sua assenza varrà il criterio della "normale tollerabilità" individuato dall'articolo 844 c.c.

Anche nel "mini" condominio l'assemblea è l'organo principe volto alla garanzia della partecipazione paritaria dei condomini. Attraverso di essa si ottiene la disciplina delle parti e dei servizi comuni.

Quando si procede alla convocazione di un'assemblea (vedi modello A) è obbligatoria l'indicazione dell'Ordine del Giorno in maniera sintetica ma esaustiva. Essa deve essere fatta per iscritto e con raccomandata con ricevuta di ritorno. Nell'avviso di convocazione, il condomino proponente, deve indicare esattamente giorno, ora e luogo dove sarà tenuta la riunione. Data la caratteristica del "mini" condominio riteniamo sia "non pertinente" distinguere il numero legale di partecipazione tra prima e seconda convocazione: ossia per la prima almeno i due terzi del valore dell'edificio e per la seconda un terzo del valore dell'edificio. In primis perché per la disciplina di funzionamento dell'assemblea nel condominio minimo vi è un espresso richiamo da parte della Suprema Corte all'art. 1105c.c. e ad i suoi meccanismi di procedurali ed inoltre perché distinguere il quorum porterebbe solo ad invocare l'autorità giudiziaria al fine di paralizzare ogni decisione presa da un solo condomino.

Per la convocazione dell'assemblea non è indicato un termine tassativo purché almeno una volta l'anno sia indetta l'ordinaria.

Possono partecipare direttamente i condomini ma farsi anche rappresentare (vedi modello C), in mancanza di Regolamento Condominiale o di limiti in esso specifici, anche per il "piccolo"



condominio vale il dettato dell'articolo 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, ovviamente nelle parti compatibili con le sue peculiarità, ossia : 1) ogni condomino può farsi rappresentare; 2) i proprietari di una porzione immobiliare pro-indiviso hanno diritto a farsi rappresentare da uno solo di loro o da un terzo; 3) l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che riguardano l'ordinaria amministrazione, il godimento delle cose e dei servizi comuni; 4) al nudo proprietario spetta il voto per le innovazioni, le ricostruzioni o le opere di manutenzione straordinaria.

Vediamo quali principi governano la ripartizione delle spese nel caso del "mini" condominio.

I condomini hanno la facoltà di godimento delle parti comuni, e possono esercitarla liberamente nei limiti del rispetto della destinazione della cosa e del pari godimento da parte degli altri condomini, di contro sono obbligati a contribuire al pagamento delle spese necessarie per il godimento e la conservazione delle parti comuni e per tutti i servizi, quando previste per legge o legittimamente deliberate.

Come si concilia questo con la fattispecie del Condominio "minimo"?

Anche per il Condominio "minimo" valgono le stesse regole che disciplinano la fattispecie generale del condominio così come sancito dalla Suprema Corte in una lunga e concorde giurisprudenza (di cui ultima Cass. II Sez. Civ. 22 giugno 2005 n.13371): *"in base all'art.1139 c.c la disciplina del capo II del Titolo VII del Terzo libro del codice civile ( art.1117-1138) è applicabile ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche ai cosiddetti condomini minimi, e cioè alle collettività condominiali composte da due soli partecipanti; in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili soltanto le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104,1105,1006 del codice civile"*.

Quindi il problema che si pone al riguardo del condominio minimo è quello sulle delibere assembleari, infatti come sarebbe possibile ottenere delle maggioranze nel caso di solo due condomini?

Una prima soluzione si può trovare nel disposto dell'articolo 1105 c.c. dove, proprio ai fini del computo delle maggioranze, si parla di calcolo secondo il valore delle quote.

Questa strada porterebbe “apparentemente” alla eliminazione del problema numerico dei due “soli” condomini dando prevalenza alla volontà del condomino con la quota maggioritaria almeno nei casi in cui sia necessaria per la deliberazione la maggioranza “semplice” oppure ove sia necessaria la maggioranza “qualificata” (in tale ultima ipotesi per prevalere un condomino dovrebbe possedere da solo una quota pari ai due terzi del totale).

Affermiamo “apparentemente” perché il problema si ripropone nel caso in cui il valore delle quote sia identico. In ipotesi di disaccordo non vi sarebbe altra strada che il ricorso all’Autorità Giudiziaria in tutti quei casi di provvedimenti necessari per l’amministrazione della cosa comune e ciò anche in caso di decisioni che debbano essere prese all’unanimità, la quale per vari motivi non riesca a raggiungersi.

Da ultimo sul punto sono intervenute le Sezioni Unite con la pronuncia n° 2046 del 31 gennaio 2006(12) precisando che non vi è incompatibilità del “principio maggioritario” con la natura del condominio minimo. Da un lato perché queste norme si applicano indipendentemente dal numero dei condomini. Dall’altro perché le uniche eccezioni che collegano l’applicazione della disciplina *tout court* del condominio al numero dei partecipanti sono rinvenibili all’articolo 1129 c.c., che richiede più di quattro condomini per nominare un amministratore, ed all’articolo 1138 c.c., che richiede più di dieci condomini per formare il regolamento di condominio.

Orbene per la Corte il rimborso delle spese sostenute ai fini della conservazione della cosa comune, anche nel caso di condominio composto da due soli partecipanti, viene regolato dalle norme sul condominio, ossia dall’articolo 1134 del codice, e non dalle norme sulla comunione anche perché qualora permanga disaccordo è sempre possibile adire l’Autorità Giudiziaria in sede di Volontaria Giurisdizione.

*(a cura di H.J. Iezzi e di R. Ostoni)*

Note al testo :

(1) – Il potere di ogni condomino di agire per la gestione ordinaria del bene comune, traendo origine dal diritto di concorrere alla amministrazione di tale bene (art. 1105 c.c.), incontra il suo limite nell'obbligo di rispettare la volontà della maggioranza con la conseguenza che, ove questa non possa essere raggiunta, nessuno dei condomini può porre in esecuzione, contro la volontà espressa degli altri condomini, il cennato potere di amministrazione con azioni giudiziarie in relazione alle quali la sua carenza di legittimazione attiva deve essere rilevata dal giudice anche di ufficio (nella specie, trattavasi di azione per la determinazione del canone locativo dovuto dal conduttore dell'immobile comune). Cass. civ., sez. III, 26 febbraio 1992, n. 2363.

(2) – Cass. II Sez. Civ. 22 giugno 2005 n.13371. Vedi anche: 1) Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2001, n. 4721 secondo la quale nell'ipotesi di un condominio costituito da soli due condomini (cosiddetti condomini minimi) non si applica la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., la quale richiede per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere maggioranze qualificate con riferimento al numero dei partecipanti al condominio ed in rapporto al valore dell'edificio condominiale; ma, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni di detto condominio, ivi comprese quelle attinenti la nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per l'amministrazione della comunione legale, di cui il condominio di edifici costituisce una specie; 2) Cass. civ., sez. II, 29 maggio 1998, n. 5298 [RV515902], nella ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (cd. «piccolo condominio»), le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune (nella specie, rifacimento del tetto e dei solai) devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori, benché urgenti ed indifferibili; 3) Cass. civ., sez. II, 4 agosto 1997, n. 7181 [RV506398], per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (applicabile anche nel caso di due soli condomini, onde evitare, anche nei cosiddetti condominii minimi, dannose interferenze del singolo condomino, esigenza estranea alla comunione [art. 1110 c.c.]) ossia la necessità (da valutare dal giudice di merito) di eseguirla senza ritardi, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Si veda inoltre Cass. 26 maggio 1993, n. 5914, in *Arch. civ.*

1994, 321 : in base all'art. 1139 c.c., la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro del codice civile (artt. 1117-1138) è applicabile - e solo per quanto in tali norme non espressamente previsto possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (artt. 1100-1116 c.c.) - ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai cosiddetti «condomini minimi», e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106. L'inoperatività nei condomini cosiddetti minimi delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale (art. 1136 c.c.) e la conseguente applicabilità alla gestione di tali enti delle prescrizioni riguardanti le amministrazioni dei cespiti oggetto di comunione in generale, non comporta per il rimborso di spese fatte da un condomino per le cose comuni, con riferimento a dette collettività condominiali, l'applicazione della disciplina dell'art. 1110 c.c. - la cui operatività resta preclusa a norma dell'art. 1139 c.c. - bensì della disposizione sostanziale di cui all'art. 1134 c.c., diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali, applicabili ai condomini minimi, strumenti alternativi (art. 1105, quarto comma, c.c.), al fine di ovviare alla eventualmente ingiustificata opposizione, o all'inazione delle controparti nell'adozione e nell'esecuzione dei provvedimenti non urgenti, e tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio in condominio.

(3) – Cass. civ., sez. II, 13 aprile 1987, n. 3671, in caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento, dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, di alcune unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso: ciò sempre che il contrario non risulti dal titolo, cioè che questo non dimostri una chiara ed univoca volontà delle parti di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri. Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1978, n. 4769, la nascita di un condominio di edificio non postula un formale atto costitutivo, ma si verifica pleno iure con la costruzione su suolo comune, o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario o comproprietario pro indiviso di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva.

(4) – Cass. II Sez. Civ. 22 giugno 2005 n.13371.

(5) – Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8119, per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c. lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali ad ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo. Il «suolo su cui sorge l'edificio» al quale fa riferimento l'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile. Consulta anche Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 855; Cass. civ. Sez. II, 29 maggio 1998, n. 5298; Cass. civ. Sez. II, 4 agosto 1997, n.7181; Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1984, n. 273; Cass. civ. Sez. II, 23 gennaio 1979, n. 506.

(6) – Titolo idoneo a vincere la presunzione di comunione, di cui all'art. 1117 c.c., non è l'atto di acquisto del singolo appartamento condominiale, bensì il negozio posto in essere da colui o da coloro, che hanno costituito il condominio dell'edificio. Infatti questo negozio, rappresentando la fonte comune dei diritti dei condomini, ne determina l'estensione e le limitazioni reciproche e può spiegare efficacia tra le parti. Cass. civ., sez. II, 9 maggio 1978, n. 2248.

(7) – Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2000, n. 7730 in *Arch. loc. e cond.* 2000, 717.

(8) – Costituisce innovazione qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa, e che importi una modificazione materiale della forma o della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento o, comunque, alterarne la destinazione originaria con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali debbono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata a iniziativa di un solo condomino che se ne assuma tutte le spese. Non sono, invece, innovazioni tutti gli atti di maggiore e più intensa utilizzazione della cosa comune, che non importino alterazioni o modificazioni della

stessa e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggiore uso del condomino che abbia attuato la modifica. Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 1978, n. 4592.

(9) – Cass. civ., sez. II, 21 aprile 1979, n. 2237.

(10) – Nel condominio degli edifici, il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini. In caso di accertato danno estetico di particolare rilevanza, il danno economico è da ritenersi insito, senza necessità di specifica indagine; il relativo accertamento è demandato alla discrezionalità del giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato. Cass. civ., 15 aprile 2002, n. 5417.

(11) – In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti ( e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera. Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1993, n. 8746.

(12) – Nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (c.d. condominio minimo), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod.civ. , che riconosce il diritto al rimborso solo per le spese urgenti, quelle, cioè, che, essendo impellenti, devono essere eseguite senza ritardo e al cui erogazione non può essere differita senza danno. La peculiarità della situazione di fatto e di diritto configurata dalla presenza di due soli proprietari, e la conseguente inapplicabilità del principio di maggioranza, non giustificano, secondo le Sezioni unite, l'applicabilità del diverso regime dettato dall'art. 1110 cod. civ. per la comunione in generale, secondo cui il rimborso è subordinato alla mera trascuranza degli altri condomini. L'applicabilità delle norme in materia di condominio non dipende dal numero delle persone che vi partecipano. Né, d'altra parte, alcun norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al condominio minimo: ed infatti, le due sole norme concernenti il numero dei partecipanti riguardano la nomina dell'amministratore (art. 1129) e il

regolamento di condominio (art. 1138). Pertanto, se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni, e, per conseguenza, trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici. – Cassazione Sezioni Unite Sentenza n. 2046 del 31 gennaio 2006.

Appendice :

TABELLA 1	Articolo	Libro	Contenuto/Oggetto
Normativa applicabile al "Mini" Condominio	61 e 62	Disposizioni di attuazione e transitorie al Codice civile	Scioglimento "totale" o "parziale" del condominio.
	63		Contribuzione e riscossione della stessa.
	64		Revoca dell'amministratore da parte del Tribunale nei casi degli artt. 1129 <sup>3</sup> e 1131 <sup>4</sup> c.c.
	65		Nomina di un curatore speciale ex art. 80 c.p.c. per l'inizio o la prosecuzione di una lite.
	66		Convocazione dell'assemblea straordinaria oltre i casi dell'art. 1135 c.c.
	67		Iniziativa di ciascun condomino per la convocazione dell'assemblea.
	68		Intervento in assemblea.
	69		Per i casi previsti dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c. il regolamento condominiale deve specificare in millesimi il valore proporzionale di ogni piano.
	72		Interesse di un solo condomino alla revisione delle tabelle millesimali quando queste siano errate o siano alterati i rapporti a causa di adeguamenti nell'edificio.
	713 e seguenti	Codice Civile	Divieto di deroga da parte del Regolamento condominiale agli artt. 63, 66, 67 e 69 disp.att.c.c.
	1100		Norme in tema di divisione ereditaria in quanto compatibili con le norme sullo scioglimento della comunione.
	1101		Norme Regolatrici.
	1102		Quote dei partecipanti.
	1103		Uso della cosa comune.
	1104		Disposizioni della quota.
	1105		Obblighi dei partecipanti.
	1106		Amministrazione.
	1107		Regolamento della comunione e nomina dell'amministratore.
	1108		Impugnazione del regolamento.
	1109		Innovazioni e atti eccedenti l'ordinaria amministrazione
1110		Impugnazione delle deliberazioni.	
1111		Rimborso spese.	
1112		Scioglimento della comunione.	
1112		Cose non soggette a divisione.	



1113		Intervento nella divisione e opposizione.
1114		Divisione in natura.
1115		Obbligazioni solidali dei partecipanti.
1116		Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria.
1117	Condominio	Parti comuni dell'edificio.
1118		Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.
1119		Indivisibilità.
1120		Innovazioni.
1121		Innovazioni gravose o voluttuarie.
1122		Opere sulle parti dell'edificio di proprietà in comune.
1123		Ripartizione delle spese.
1124		Manutenzione e ricostruzione delle scale.
1125		Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.
1126		Lastrici solari di uso esclusivo.
1127		Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.
1128		Perimento totale o parziale dell'edificio.
1129		Nomina o revoca dell'amministratore.
1130		Attribuzioni dell'amministratore.
1131		Rappresentanza.
1132		Dissenso dei condomini rispetto alle liti.
1133		Provvedimenti presi dall'amministratore.
1134		Spese fatte dal condomino.
1135		Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.
1137		Impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea.
1138		Regolamento di condominio.
1139		Rinvio alle norme sulla comunione.
1350 n.11		Atti che devono farsi per iscritto.
194	Disposizioni di attuazione al codice di procedura civile	Nomina dell'esperto nel giudizio di divisione.
195		Decreto di approvazione dell'attribuzione delle quote nel giudizio di divisione
187	Codice di procedura civile	Provvedimenti del giudice istruttore.
784		Litisconsorzio necessario.

785		Pronuncia sulla domanda di divisione.
786		Direzione delle operazioni.
787		Vendita di mobili.
788		Vendita di immobili.
789		Progetto di divisione e contestazione su di esso.
790		Operazioni davanti al notaio
791		Progetto di divisione formato dal notaio
<b>Nb. non sono state riportate le norme desuete</b>		

**Raccomandata n° xxxxxxxx con ricevuta di ritorno**

Il Signor Tizio  
Via Taldeitali n.1, int.1  
xxxxx Roma

Al Signor Caio  
Via Taldeitali n.1, int.2  
xxxxx Roma

**Oggetto : Convocazione di Assemblea Straordinaria**

Con la presente, volendo raggiungere un accordo, soddisfacente per entrambi, circa la sistemazione delle parti comuni del nostro stabile, invito La Sua persona alla riunione condominiale del giorno xx/xx/xxxx, nel locale di mia abitazione alle ore xx:xx in prima ed unica convocazione, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno :

- 1) Riconoscimento “formale” del Condominio “Minimo”;
- 2) Incarico a dei tecnici per la redazione delle tabelle dei millesimi e l’individuazione delle parti comuni;
- 3) Eventuale Redazione di un Regolamento di Condominio;
- 4) Varie ed eventuali.

Luogo e data.

Firma  
(a cura di H.J. Iezzi)

**Nb. Quando si procede alla convocazione di un’assemblea è obbligatoria l’indicazione dell’ordine del giorno.**

**Devono trascorrere almeno cinque giorni tra la ricezione dell’invito e l’Assemblea.**

**Può partecipare all’assemblea anche l’inquilino votando al posto del proprietario quando la delibera ha ad oggetto le spese e la gestione del riscaldamento.**

**In caso di nuda proprietà occorre convocare sia l’usufruttuario che il nudo proprietario. Difatti, mentre le delibere sull’ordinaria amministrazione spettano al primo, le decisioni circa le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni spettano al secondo.**

(a cura di H.J. Iezzi)

**Verbale di Assemblea Straordinaria  
del “CONDOMINIO MINIMO”  
sito in Via Taldeitali n° 1  
del Giorno xx/xx/2005**

\*\*\*

Il Giorno xx/xx/xxxx, alle ore xx:xx, presso l’abitazione del condomino Tizio, sita all’interno dell’edificio di Via Taldeitali n° 1, è riunita l’Assemblea Straordinaria, in prima ed unica convocazione, di tutti i condomini di Via Tal Dei Tali n° 1, per discutere e deliberare il seguente Ordine del Giorno :

**O-R-D-I-N-E-D-E-L-G-I-O-R-N-O**

- 1) **Riconoscimento “formale” del Condominio “Minimo”;**
- 2) **Incarico ad un tecnico per la redazione delle tabelle dei millesimi e l’individuazione delle parti comuni;**
- 3) **Eventuale Redazione di un Regolamento di Condominio;**
- 4) **Varie ed eventuali.**

Sono presenti, o legalmente rappresentati, i seguenti condomini :

Tizio (valori millesimali se noti).

Caio (valori millesimali se noti).

Si dichiara regolarmente costituita l’assemblea.

Constatata la presenza di entrambi gli unici partecipanti al “Condominio Minimo”, si dichiara aperta la seduta.

I condomini, vista la natura del condominio “minimo” con due soli partecipanti, rinunciano alla prassi di nominare un Presidente ed un Segretario per l’Assemblea.

I condomini, accettano che il verbale sia redatto, con l’ausilio di un computer, in duplice originale, da conservarsi a cura di ciascun condomino. La firma, apposta su entrambi gli originali dai condomini, varrà ad ogni titolo come accettazione sia della modalità di redazione che della corrispondenza del medesimo verbale a quanto da loro espresso e statuito.

Si discute il primo punto all’ordine del giorno: Riconoscimento “formale” del Condominio “Minimo”.

I condomini, concordi nel ritenere esistente il condominio di diritto, per ciò che concerne il Riconoscimento “formale” del condominio, fissando la data del giorno xx-xx-xxxx, successiva al deposito, da parte dei tecnici di cui al successivo secondo punto, delle tabelle dei millesimi e dell’esatta individuazione delle parti comuni, per la materiale redazione della scrittura privata onde procedere all’effettivo riconoscimento “formale”.

Si discute il secondo punto all’ordine del giorno: Incarico ad tecnico per la redazione delle tabelle dei millesimi e l’individuazione delle parti comuni.

I condomini, concordi, nominano il tecnico Geometra Sempronio quale



**.D-E-L-E-G-A.**

\*\*\*

Il Sottoscritto Signor Tizio, nato il giorno xx/xx/xxxx in Roma, in qualità di condomino dello stabile di Via Daldeitali, ed ivi residente, delega il Signor Rufo, nato il giorno xx/xx/xxxx in Roma, e residente in Via Diversa, a

**RAPPRESENTARLO,**

con ogni facoltà di legge, all'Assemblea Ordinaria che si terrà il giorno xx/xx/xxxx presso il luogo indicato nella Convocazione ricevuta con raccomandata del giorno xx/xx/xxxxx.

Il Sottoscritto inoltre precisa che la delega è valevole sia per la prima che per la seconda convocazione.

Il Sottoscritto approva sin da ora l'operato del Signor Rufo.

Luogo e data

Firma  
(a cura di H.J. Iezzoni)

**Atto di Riconoscimento del Condominio Minimo  
per Scrittura Privata**

I signori

- **Tizio**, nato a Roma, il giorno xx/xx/xxxx, residente in Via Taldeitali n.1 int. 1, professione, codice fiscale;
- **Caio**, nato a Roma, il giorno xx/xx/xxxx, residente in Via Taldeitali n.1 int. 2, professione, codice fiscale;

dichiarano

i) di essere rispettivamente proprietari delle seguenti porzioni immobiliari: il Signor Tizio, dell'appartamento ad uso civile abitazione sito in Via Taldeitali n° 1, piano primo, interno n° 2, e distinto nel Catasto del comune di....al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J, e facente parte di un fabbricato di nuova/antica costruzione composto da n.2 abitazioni; il Signor Caio dell'appartamento ad uso civile abitazione sito in Via Taldeitali n° 2, piano secondo, interno n° 2, e distinto nel Catasto del comune di....al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J, e facente parte di un fabbricato di nuova/antica costruzione composto da n.2 abitazioni;

ii) di voler RICONOSCERE con il presente atto, per pura formalità, l'esistenza di diritto del suddetto Condominio denominato: "CONDOMINIO MINIMO di Via Taldeitali n° 1 in Roma".

iii) che il Condominio è regolato dal "REGOLAMENTO" che, firmato dai comparenti in ogni suo foglio, si allega sotto la lettera A alla presente scrittura, e ne forma parte integrante e sostanziale.

iv) di impegnarsi e di accettare, senza riserva alcuna, sin dal momento dell'apposizione della firma che la presente scrittura privata ed il regolamento in essa contenuta siano depositati in atti di un Notaio, a scelta concorde di entrambe le parti, affinché vengano trascritti nei Registri Immobiliari al fine di acquistare efficacia anche nei confronti dei futuri condomini.

Luogo e data

Firma di Tizio

Firma di Caio

(a cura di R. Ostoni)

## **Allegato lettera “A”**

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

#### **Art. 1.**

Forma oggetto del presente Regolamento il Condominio in Roma , Via Taldeitali n° 1 , costituito dal fabbricato, di complessivi due vani, col terreno sul quale detto fabbricato è costruito, relativo giardino e cortile: il tutto distinto nel Catasto di ..... col mappale ..... del foglio .....

#### **Art. 2.**

L'Amministrazione del Condominio viene affidata ad entrambi i Condomini congiuntamente oppure ad un Amministratore scelto di comune accordo di cui verrà stabilito il compenso in Assemblea dei Condomini e le cui funzioni sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 C.C..

#### **Art. 3.**

Ciascun Condomino deve comunicare all'Amministratore del Condominio il proprio domicilio, in difetto di che s'intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

#### **Art. 4.**

Costituiscono proprietà comune, in modo inalienabile ed indivisibile per tutti i comproprietari, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà: l'area dell'intero stabile, le fondazioni dell'edificio, le strutture portanti, il tetto dell'edificio, gli anditi fino all'ingresso di ogni singolo appartamento, le scale, *(il vano di corsa dell'ascensore ed il relativo impianto, la guardiola della portineria e l'alloggio del custode)*, i corridoi di accesso alle cantine ed ai solai, gli immondezzai, *(l'impianto di riscaldamento comune con la relativa caldaia, il serbatoio di nafta)*, gli impianti di energia elettrica per luce e forza, di campanelli e di citofono, di uso comune, la fognatura ed i condotti di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas e l'energia elettrica fino al punto di diramazione degli impianti stessi agli appartamenti di proprietà esclusiva dei singoli condomini ed in generale tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

#### **Art. 5.**

La misura dei diritti di ciascun Condomino sulle cose di proprietà comune ed indivisibile indicate al precedente articolo 3, è espressa in millesimi nella tabella allegata sotto la lettera B al presente Regolamento.

#### **Art. 6.**

I singoli proprietari non potranno intraprendere nessuna opera che modifichi l'architettura esterna del fabbricato e delle parti comuni della casa e che comunque riesca di pregiudizio agli altri Condomini.

Essi potranno eseguire nei locali di loro proprietà sempreché non compromettano la stabilità dell'edificio, il funzionamento degli impianti generali della casa e le norme igienico-edilizie predisposte dalle addette autorità Comunali, le modifiche interne che credessero d'apportare; tali modifiche dovranno, però, essere tempestivamente comunicate per iscritto all'amministrazione del Condominio onde essere rese note a tutti i condomini in un' apposita Assemblea .



**Art. 7.**

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o le parti comuni, sotto pena del risarcimento dei danni.

**Art. 8.**

Qualora una unità immobiliare fosse data in locazione, il Condomino dovrà fare accettare dal conduttore tutte le obbligazioni dipendenti dal presente Regolamento di Condominio, ferma la responsabilità solidale del locatario e del proprietario locatore.

**Art. 9.**

Ciascun Condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa arrecare danno o pericolo alle cose ed alle persone o che, per effetto di esalazioni, rumori o simili, contrasti con il decoro dell'edificio.

**Art. 10.**

Nessun Condomino potrà destinare i locali acquistati ad uso o destinazione che possa offendere la moralità ed il buon costume.

**Art. 11.**

È vietato occupare, anche temporaneamente, le parti comuni. È vietato erigere costruzioni di qualunque genere, anche di carattere provvisorio, nel cortile, sui balconi e sulle terrazze.

**Art. 12.**

Il Condomino che, assentandosi, intende lasciare disabitato l'appartamento per un periodo superiore ad un mese ( 30g) è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di sua fiducia facilmente reperibile, dandone tempestivamente avviso all'Amministratore o all'altro Condomino, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per provvedere alle riparazioni urgenti od alla eliminazione di guasti che possano arrecare danni all'altro Condomino o alle parti comuni.

**Art. 13.**

È vietato applicare targhette, mostre e pubblicità qualsiasi sulle facciate, nel portico, nell'androne, sulle scale e sui portoni o cancellate d'ingresso. Potranno applicarsi solo targhette indicative sulle singole porte d'ingresso degli appartamenti e sul portone d'ingresso al fabbricato.

**Art. 14.**

I Condomini sono tenuti a gestire in comunione: l'amministrazione dello stabile, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio in tutte le sue parti comuni.

**Art. 15.**

Le spese comuni di interesse generale, quali ad esempio, l'assegno all'Amministratore, (il salario dell' eventuale portinaio e relative contribuzioni previdenziali), ove presente, le spese per la illuminazione delle parti comuni, le spese per la fognatura, per l'acqua potabile, per le assicurazioni varie, per le riparazioni del tetto e degli scarichi, per la manutenzione della facciata, degli anditi, delle cancellate, dei locali di uso comune e (quelle per la riparazione e manutenzione straordinaria dell'ascensore), le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (o dell'ascensore), le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti e dei solai, per la manutenzione, riparazione e ricostruzione dei lastrici solari di proprietà dei singoli Condomini, saranno sostenute dai Condomini in ugual

misura ( o in base alle risultanze delle proporzioni così come dalle tabelle millesimali allegate)

**Art. 16.**

*L'assunzione ed il licenziamento del portinaio, ove presente, sono di spettanza dell'Amministratore in base alla deliberazione dell'Assemblea, oppure, in caso di urgenza, dell'Amministratore, salvo ratifica dell'Assemblea.*

**Art. 17.**

*Lo stabile se servito per il riscaldamento da un impianto centrale rende obbligatorio per tutti i Condomini il concorso nelle spese relative alla gestione del servizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto nelle proporzioni indicate nella tabella millesimali allegate. Il servizio di riscaldamento avrà normalmente inizio al 1° novembre e termine al 31 marzo.*

*I servizi potranno essere anticipati o prorogati a richiesta della maggioranza dei Condomini calcolata in base ai millesimi ed il voto della maggioranza sarà obbligatorio anche per la minoranza dissenziente.*

**Art. 18.**

Gli organi del Condominio sono:

- a) l'Assemblea dei Condomini;
- b) l'Amministratore.

**Art. 19.**

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 45 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore ( o i condomini-amministratori) lo ritiene necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno uno dei due Condomini. L'Assemblea è convocata mediante avviso individuale da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata e quando trattasi di Assemblea ordinaria insieme con una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del prospetto del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell' eventuale adunanza in seconda convocazione che dovrà essere stabilita in uno dei dieci giorni successivi.

**Art. 20.**

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale sarà firmato dal entrambi i condomini in ogni suo foglio.

Per la obbligatorietà ed eventuale impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea valgono le norme stabilite dall'art. 1137 C.C.

**Art. 21.**

L'Amministratore, ove non provveda direttamente l'Assemblea, fissa le norme e gli orari per i servizi del Condominio e per l'uso dei cortili, delle terrazze e di tutti i locali comuni.

**Art. 22.**

L'Amministratore, tranne che in caso di espressa autorizzazione dell'Assemblea, per i locali comuni, non può stipulare locazioni o concedere proroghe.

**Art. 23.**

L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 dicembre; tuttavia

L'Amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.

**Art. 24.**

Nei preventivi delle spese annuali, e nei rendiconti le spese saranno classificate, oltre che per destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.

L'Amministratore dovrà trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni Condomino almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea di approvazione, e per lo stesso periodo dovrà tenere a disposizione dei Condomini i documenti e i giustificativi di cassa. I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dall'Assemblea, devono essere versati dai Condomini entro dieci giorni dalla comunicazione, ove non siano stabilite altre scadenze.

**Art. 25.**

Per tutto quanto non è specificamente previsto dal presente Regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

**(allegate tabelle millesimali).**

*(a cura di R. Ostoni)*

**Nb. Le parti evidenziate in rosso sono da intendersi eventuali.**

*(a cura di R. Ostoni)*

ATTO DI SCIOGLIMENTO CONSENSUALE  
DEL CONDOMINIO “MINIMO”  
DI VIA TALDEITALI N°1 IN ROMA

**Premesso:**

- che il Signor Tizio è unico proprietario di un appartamento ad uso civile abitazione sito alla Via Taldeitali n° 1, piano primo e distinto nel Catasto del comune di Roma al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J, costituito da *(indicazione della natura dell'immobile, dei dati censuari catastali e dei confini; eventuali dichiarazioni circa la non conformità della ditta iscritta in catasto con la ditta venditrice. Menzione degli atti di trasferimento intermedi non ancora introdotti in catasto; formalità previste dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica)*;
- che il Signor Caio è unico proprietario del contiguo appartamento ad uso civile abitazione sito alla Via Taldeitali n°1, piano secondo e distinto nel Catasto del comune di Roma al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J costituito da *(indicazione della natura dell'immobile, dei dati censuari catastali e dei confini; eventuali dichiarazioni circa la non conformità della ditta iscritta in catasto con la ditta venditrice. Menzione degli atti di trasferimento intermedi non ancora introdotti in catasto; formalità previste dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica)*;
- che le parti di uso comune dell'edificio dove sono siti gli immobili predetti ricadono sotto la disciplina del condominio minimo;

**Tutto ciò premesso:**

al fine di sciogliere l'attuale stato di comunione forzosa, il Signor Tizio ed il Signor Caio intendono con la presente scrittura privata addivenire ad un amichevole divisione dei beni condominiali tramite le seguenti attribuzioni:

- al Signor Tizio viene attribuito:

- 1) (per es.) l'ingresso posteriore con annessa scalinata, situato accanto all'entrata del garage di sua proprietà, ed individuato alla via.....n..... e distinto nel Catasto del comune di.....al foglio x, particella y, sub. Z,

cat. J;

2) cortile parzialmente coperto situato sul lato destro del fabbricato ed individuato e distinto nel Catasto del comune di.....al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J;

- al Signor Caio viene attribuito:

1) (per es.) l'ingresso anteriore con annesso androne e scalinata, situato nella parte anteriore dell'edificio individuato alla via.....n..... e distinto nel Catasto del comune di.....al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J;

2) terrazza di copertura del fabbricato situato al piano terzo e distinta nel Catasto del comune di.....al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J;

Vengono inoltre suddivisi gli impianti di energia elettrica per luce e forza, di campanelli e di citofono, di uso comune, la fognatura ed i condotti di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas e l'energia elettrica in modo che ad ognuno dei condomini vengano attribuite le condutture serventi il proprio appartamento ed in generale tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dei singoli appartamenti.

Entrambi i condomini si obbligano, inoltre, ad effettuare tutti i lavori del caso per permettere la precedente suddivisione e si obbligano a compiere tutte quelle riparazioni ed opere che gli eventuali cambiamenti renderanno necessari per evitare ogni danno alle proprietà attribuendosene in ugual misura ( ma anche diversa) le spese.

Si obbliga, inoltre il Signor Tizio, avendo ceduto ogni suo diritto sulla porzione riguardante il portone anteriore con relativo androne e scale, a chiudere la porta d'ingresso del suo appartamento che si affaccia su quel lato del fabbricato, onde garantire al meglio la privacy e l'esercizio dei propri diritti da parte del signor Caio.

Riconoscono quindi e danno atto le Parti, che, a seguito della presente scrittura, non vi saranno più parti che residueranno in comune e che quindi i due immobili verranno ad essere completamente indipendenti ed il confine fra le due porzioni immobiliari viene ad essere costituito dalle mura interne della

proprietà.

Al fine di rendere più chiara la divisione di cui alla presente scrittura, si allega, al presente atto sotto la lettera “A”, una planimetria catastale, firmata dalle parti, dei suddetti immobili in cui le porzioni attribuite e di proprietà del Signor Tizio saranno evidenziate con il colore verde e le porzioni attribuite e di proprietà del Signor Caio saranno evidenziate con il colore rosso.

Il Signor Tizio e il Signor Caio dichiarano di impegnarsi e di accettare, senza riserva alcuna, sin dal momento dell'apposizione della firma che la presente scrittura privata sia depositata in atti di un Notaio, che ne autenticherà le firme, a scelta concorde di entrambe le parti, affinché venga trascritta nei Registri Immobiliari al fine di acquistare efficacia anche nei confronti dei terzi.

Imposte e spese della presente e delle dipendenti formalità a giusta metà fra le due Parti.

Luogo e data.

Firma di Tizio

Firma di Caio

*(a cura di R. Ostoni)*

**Nb. a mente dell'articolo 1113 c.c. devono essere chiamati ad intervenire i creditori iscritti e quelli che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione prima dell'atto di divisione.**

**La divisione ha effetto retroattivo al momento in cui è sorta la comunione.**

**L'articolo 1116 c.c. richiama le norme stabilite in tema di divisione dell'eredità in quanto compatibili.**

*(a cura di H.J. Iezzi e R. Ostoni)*

\*\*\*

ATTO DI CITAZIONE  
PER LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE

(ex artt. 784 e seguenti c.p.c.)

\*\*\*

**Nell’interesse** di Tizio, nato il xx/xx/xxxx, codice fiscale, a Roma ed ivi residente in via Taldeitali n. 1 int. 1, elettivamente domiciliato presso lo studio dell’Avv. Mevio in Roma, via Litispendenze, che lo rappresenta e difende nel presente giudizio, in forza del mandato a margine del presente atto,

-CONDOMINO ATTORE-

**contro** il sig. Caio, nato il xx/xx/xxxx, codice fiscale, a Roma ed ivi residente in via Taldeitali n.1 int. 2,

-CONDOMINO CONVENUTO-

PREMESSA IN FATTO ED IN DIRITTO

a) l’attore è proprietario, in forza di atto pubblico registrato del xx/xx/xxxxx per notaio Romolo Romani racc. xxxx rep. xxxxxx dell’appartamento, ad uso civile abitazione, sito in via Taldeitali n.1, piano primo, int. 1, di vani xx, e distinto nel Catasto del comune di.....al foglio x, particella y, sub. Z, cat. J;

b) l’appartamento di cui alla lettera “a” è confinante con la proprietà del convenuto ed è parte di un fabbricato di antica costruzione composto da n.2 abitazioni;

c) entrambe le proprietà, ossia quella dell’attore e quella del convenuto, sono inserite giuridicamente in un rapporto di cosiddetto “minimo” condominio;

b) l’attore ha più volte sollecitato invitando, in via bonaria con raccomandata n° xxxxxxxx, il convenuto a voler addivenire alla divisione della comunione, dinanzi al notaio Romolo Romani, senza nessun esito.

Alla luce delle esposte considerazioni, l’attore, per mezzo del presente avvocato, invocando lo scioglimento della comunione ex artt. 784 e seguenti c.p.c.

CITA

il sign. Caio residente in ... via ... n ..., a comparire dinanzi al tribunale ordinario di ....., sezione civile, per l’udienza del giorno xx/xx/xxxx ore di rito, con invito a costituirsi con le forme previste ex art. 166 c.p.c., almeno venti giorni prima dell’indicata udienza, dinanzi al giudice designato, pena le decadenze previste dall’art. 167 c.p.c.

Si depositano in cancelleria per conoscenza i seguenti documenti:

- a) copia dell’atto di acquisto;
- b) raccomandata n° xxxxxxxx;

CONCLUSIONE

Voglia l’illustre magistrato così decidere:

- 1) in via principale, ex art. 785 c.p.c., pronunciando la divisione dei beni individuati in premessa;
- 2) in via subordinata, ex artt. 187 c.p.c. e 194 disp.att., formare la massa da dividersi e delle quote per opera di un consulente tecnico all’uopo da nominarsi;

- 3) predisporre un progetto di divisione ex art. 789 c.p.c.
- 4) porre ogni spesa e competenza a carico dei comunisti pro quota.

Luogo e data

Avv. Mevio

*(a cura di H.J. Iezzi)*

**Nb. a mente dell'articolo 1113 c.c. devono essere chiamati ad intervenire i creditori iscritti e quelli che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione prima dell'atto di divisione.**

**La divisione ha effetto retroattivo al momento in cui è sorta la comunione.**

**L'articolo 1116 c.c. richiama le norme stabilite in tema di divisione dell'eredità in quanto compatibili.**

*(a cura di H.J. Iezzi e R. Ostoni)*