



ALVISE CECCHINATO

LAVORI EDILI IN CONDOMINIO

MANUTENZIONE E INNOVAZIONE
NELLA GESTIONE COLLETTIVA E AD INIZIATIVA INDIVIDUALE



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

PRESENTAZIONE

a cura dell'Avv. PAOLO ALVIGINI, *Direttore del Centro Studi Veneto di Anaci*
- *Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.*

Alvise Cecchinato, da sempre appassionato ed intelligente cultore della materia condominiale, affronta, con questa sua brillante pubblicazione, un tema, quello dei lavori edili nel condominio, che è consustanziale alla figura stessa del condominio degli edifici.

Tale istituto riveste un'importanza enorme nella società italiana, ove i tre quarti dei cittadini vivono o lavorano in fabbricati disciplinati da tale normativa, generando movimenti e flussi finanziari giganteschi, senza dire delle delicate implicazioni afferenti alla convivenza civile.

Gli edifici - parti comuni e parti private - e gli impianti di cui essi sono dotati necessitano, di continuo, di interventi manutentivi, sia in via ordinaria che in via straordinaria, la cui gestione, da parte dell'assemblea e dell'amministratore, presuppone non di rado la soluzione di tematiche di non poco momento.

D'un lato la cura di un bene fondamentale qual è la proprietà immobiliare, dall'altro il ricorso ad esborsi economici anche rilevanti.

Come correttamente osserva l'Autore, nella sua disamina, per affrontare correttamente e coerentemente tali vicende, si rende indispensabile disporre di una conoscenza approfondita sia della parte tecnica che della parte giuridica che vengono in rilievo.

Compito questo di non agevole evasione, anzitutto perché, come detto, è spesso il lato economico ad imporsi come scriminante e, quindi, perché non aiutano certo le normative vigenti, farraginose quanto carenti, né le interpretazioni giurisprudenziali troppo di sovente astratte quando non contraddittorie.

Venire a capo di tanta materia appare una prospettiva ambiziosa ma ineludibile; di qui la grande utilità del lavoro ermeneutico e scientifico di cui si è fatto carico l'Avvocato Alvise Cecchinato.

L'approccio offerto dall'opera è puntuale nel collocare ogni argomento in una ben precisata casella, a cominciare dalla nozione stessa di condominio, di opera edile, di beni comuni e beni privati, con dovizia di spunti giurisprudenziali, legislativi ma anche con considerazioni proprie che agevolano la lettura del testo.

Un volume completo che non trascura alcuno degli argomenti salienti relativi ai lavori edilizi in condominio e che, proprio per tale ragione, non dovrebbe mancare nella biblioteca di tutti gli operatori del settore, formando un valido ausilio nella soluzione dei tanti dubbi che quotidianamente li assillano.

Grazie dunque ad Alvisè Cecchinato che, con il suo lavoro, frutto di grande esperienza ma anche di quella sapiente e peculiare interlocuzione con il mondo condominiale che ha maturato, ha posto un ulteriore mattone nella costruzione del diritto condominiale.

SOMMARIO

PRESENTAZIONE

a cura dell'Avv. PAOLO ALVIGINI, <i>Direttore del Centro Studi Veneto di Anaci</i> - <i>Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.</i>	p.	11
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	----

SEZIONE I

PARTI COMUNI E PARTI INDIVIDUALI DELL'EDIFICIO	"	13
-------------------------------------------------------------	---	----

PREMESSA	"	13
-----------------------	---	----

1. LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO NEGLI EDIFICI	"	15
------------------------------------------------------------	---	----

1.1. Ambito di applicazione della disciplina del condominio (l'esistenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile)	"	15
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----

1.2. Edificio e unità	"	17
-----------------------------	---	----

1.3. Tipi di condominio	"	19
-------------------------------	---	----

1.4. Inizio e fine del condominio e successione di leggi nel tempo	"	21
-----------------------------------------------------------------------------	---	----

2. L'INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI	"	25
-----------------------------------------------------	---	----

2.1. L'elenco di legge e la presunzione di condominialità	"	25
-----------------------------------------------------------------	---	----

2.1.1. Parti comuni per necessità o per destinazione (condominialità materiale o funzionale)	"	28
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----

2.1.2. Parti comuni a tutti o ad alcuni (condominio unitario e parziale)	"	30
-----------------------------------------------------------------------------------	---	----

2.2. Applicazioni giurisprudenziali	"	35
-------------------------------------------	---	----

2.2.1. Sottosuoli	"	36
-------------------------	---	----

2.2.2. Sottotetti	"	36
-------------------------	---	----

2.2.3. Terrazze a livello	"	39
---------------------------------	---	----

2.2.4. Balconi (aggettanti e incassati)	"	40
-----------------------------------------------	---	----

2.2.5. Condutture	"	43
-------------------------	---	----

2.2.6.	Spazi aperti esterni	p.	45
2.2.7.	Spazi aperti interni	"	45
2.2.8.	Alberi	"	45
2.3.	Le risultanze contrarie dal titolo	"	46
2.3.1.	L'atto costitutivo	"	47
2.3.2.	Il regolamento condominiale (di natura contrattuale e in senso proprio)	"	49
2.3.3.	I registri della proprietà immobiliare	"	56
2.3.4.	La questione dell'uso esclusivo in condominio (cassazione civile sez. un., 17/12/20, n. 28972)	"	57
3.	LE TABELLE MILLESIMALI	"	61
3.1.	Rilevanza del valore dell'unità	"	61
3.2.	La regola di legge sulla adozione delle tabelle millesimali	"	62
3.3.	La regola di legge sulla modifica delle tabelle millesimali	"	63
SEZIONE II			
LAVORI EDILI NELLA GESTIONE COLLETTIVA			
DELLE PARTI COMUNI			
		"	66
PREMESSA			
		"	66
1.	LE MAGGIORANZE PER LE MANUTENZIONI		
	DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	"	70
1.1.	Concetto di manutenzione nella interpretazione della giurisprudenza	"	70
1.2.	La maggioranza per le riparazioni straordinarie di notevole entità	"	73
1.3.	La maggioranza per le altre manutenzioni	"	74
1.4.	Applicazioni giurisprudenziali sulla notevole entità delle riparazioni straordinarie	"	75
2.	LE MAGGIORANZE PER LE INNOVAZIONI		
	DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	"	77
2.1.	Concetto di innovazione nella interpretazione della giurisprudenza	"	78
2.2.	Applicazioni giurisprudenziali sul senso tecnico giuridico di innovazione	"	79
2.3.	Le previsioni di legge che agevolano determinate innovazioni	"	81
2.3.1.	Il miglioramento della salubrità e della sicurezza	"	90

2.3.2.	Gli impianti di videosorveglianza.....	p.	92
2.3.3.	L'eliminazione delle barriere architettoniche.....	"	93
2.3.4.	La realizzazione di parcheggi	"	95
2.3.5.	Il contenimento del consumo energetico e gli impianti di produzione di energia	"	97
2.3.6.	Gli impianti di ricezione radio televisiva e di accesso a flussi informativi	"	99
2.4.	La previsione di legge sulle modificazioni delle destinazioni d'uso.....	"	100
2.5.	La maggioranza per le innovazioni in senso tecnico giuridico non agevolate (art. 1120 comma primo codice civile).....	"	102
2.6.	La maggioranza per le innovazioni in senso tecnico giuridico agevolate (art. 1120 comma secondo codice civile, leggi di settore e normative sui bonus)	"	102
2.7.	La maggioranza per le modifiche non innovazioni in senso tecnico giuridico	"	103
2.8.	La maggioranza per le innovazioni con modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117-ter codice civile)	"	104
3.	I LIMITI ALLE INNOVAZIONI DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA	"	105
3.1.	Le previsioni di legge che vietano determinate innovazioni.....	"	105
3.1.1.	Il possibile pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato (art. 1120 comma quarto codice civile)	"	107
3.1.2.	L'alterazione del decoro architettonico del fabbricato (art. 1120 comma quarto codice civile)	"	107
3.1.3.	Il rendere parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 comma quarto codice civile)	"	114
3.1.4.	La gravosità e la voluttuarietà (art. 1121 codice civile)	"	116
3.2.	I limiti presenti nell'atto costitutivo e nel regolamento condominiale	"	119
3.3.	I limiti derivanti dai diritti individuali	"	120
3.3.1.	Le proprietà esclusive	"	120
3.3.2.	Le immissioni	"	122
3.3.3.	Le distanze.....	"	123
4.	LE DELIBERE ED I CONTRATTI PER I LAVORI EDILI	"	127
4.1.	Tipi di assemblea	"	127

4.1.1.	Assemblea ordinaria e assemblea straordinaria.....	p.	127
4.1.2.	Assemblea in prima e seconda convocazione	"	129
4.1.3.	Assemblee di supercondominio: dei rappresentanti e totalitaria	"	131
4.2.	Modalità di svolgimento e partecipazione	"	133
4.2.1.	Assemblea in compresenza, in videoconferenza e mista	"	133
4.2.2.	Partecipazione all'assemblea di persona e per delega	"	134
4.3.	Calcolo dei quorum in casi particolari	"	137
4.3.1.	Condomino con più unità	"	137
4.3.2.	Condomino in conflitto di interessi	"	137
4.4.	Convocazione e partecipazione in casi particolari	"	139
4.4.1.	Unità in comproprietà.....	"	139
4.4.2.	Unità in usufrutto	"	141
4.4.3.	Unità in locazione e in leasing	"	143
4.5.	Il contenuto della delibera che decide l'effettuazione di lavori edili	"	145
4.5.1.	Il ruolo del consiglio di condominio	"	146
4.5.2.	La nomina di un direttore dei lavori	"	148
4.6.	Il fondo speciale.....	"	149
4.7.	Il contratto con le imprese e con i professionisti.....	"	151
4.7.1.	Il condominio quale consumatore.....	"	152
4.7.2.	L'appaltatore e il <i>general contractor</i>	"	155
5.	LE MANUTENZIONI		
	DISPOTE DALL'AMMINISTRATORE	"	157
5.1.	Il mandato dell'amministratore di condominio.....	"	157
5.2.	Concetto di manutenzione ordinaria nella interpretazione della giurisprudenza.....	"	160
5.3.	Concetto di manutenzione straordinaria di carattere urgente nella interpretazione della giurisprudenza.....	"	162
5.4.	Atti conservativi	"	166
6.	ILLICITÀ ED INERZIA DELL'ASSEMBLEA E DELL'AMMINISTRATORE	"	168
6.1.	Invalidità della delibera e giudizio per la sua impugnazione	"	168
6.1.1.	La procedura di mediazione	"	169
6.1.2.	Vizi di annullabilità e di nullità	"	171
6.2.	Irregolarità dell'amministratore e giudizio per la sua revoca	"	174

6.3.	Omissioni e procedimento ex art. 1105 ultimo comma codice civile	p. 175
7.	INADEMPIMENTO E RESPONSABILITÀ DELL'IMPRESA E DEL CONDOMINIO	" 177
7.1.	Vizi e difformità delle opere	" 177
7.1.1.	La garanzia biennale	" 178
7.1.2.	La garanzia decennale	" 179
7.1.3.	Le garanzie assicurative e fideiussorie	" 180
7.2.	Iniziative dell'impresa per il recupero del corrispettivo dell'appalto (solidarietà condominiale e beneficio di escussione)	" 181
7.3.	Iniziative dell'amministratore per il recupero delle spese condominiali (il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo)	" 183
7.3.1.	Spese condominiali e passaggi di proprietà	" 184
7.3.2.	Spese condominiali e unità in comproprietà	" 185
7.3.3.	Spese condominiali e unità in usufrutto	" 186
7.3.4.	Spese condominiali e unità in locazione	" 186
 SEZIONE III		
LAVORI EDILI AD INIZIATIVA DEL SINGOLO SULLE PARTI COMUNI E NELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI		
		" 187
PREMESSA		
		" 187
1.	LA GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE DELLE PARTI COMUNI IN CASO DI URGENZA (ART. 1134 CODICE CIVILE)	" 189
1.1.	Inquadramento del diritto e limiti	" 189
1.2.	Applicazioni giurisprudenziali sull'urgenza dell'intervento	" 195
2.	GLI INTERVENTI DIRETTI ALLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART. 2 COMMA 2 LEGGE 13/1989, ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)	" 196
3.	GLI INTERVENTI DIRETTI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E AL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE (ART. 10 COMMA 3 D.L. 76/2020)	" 200

4. LE MODIFICAZIONI ALLA COSA COMUNE NECESSARIE PER IL MIGLIOR GODIMENTO DELLA STESSA (ART. 1102 CODICE CIVILE)	p.	202
4.1. Inquadramento del diritto	"	202
4.2. Il limite della destinazione	"	204
4.3. Il limite del pari uso	"	205
4.4. Gli altri limiti	"	207
4.5. Applicazioni giurisprudenziali sull'uso particolare delle parti comuni	"	209
5. GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (ART. 1122-BIS CODICE CIVILE)	"	216
6. LE OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE (ART. 1122 CODICE CIVILE)	"	218
6.1. I limiti di legge alle opere su parti di proprietà o uso individuale	"	218
6.2. I limiti di regolamento	"	220
6.3. La rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento	"	221
7. LA SOPRAELEVAZIONE (ART. 1127 CODICE CIVILE)	"	227
7.1. Il concetto di costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio	"	227
7.2. I limiti del diritto	"	231
7.3. L'obbligo della indennità	"	235
SEZIONE IV		
APPENDICE	"	239
A.1. Le norme del codice civile sul condominio	"	239
A.1.1. Artt. 1100-1116 codice civile (capo sulla comunione in generale)	"	241
A.1.2. Artt. 1117-1139 codice civile (capo sul condominio negli edifici)	"	244
A.1.3. Artt. 61-72; 155-155-bis disposizioni di attuazione del codice civile (norme su comunione e condominio)	"	256
A.2. Norme di leggi speciali sui lavori edili in condominio	"	263

A.2.1. Leggi speciali sulla eliminazione delle barriere architettoniche: art. 2 legge 13/1989 e art. 1 d.p.r. 503/1996	p.	263
A.2.2. Leggi speciali sul risparmio energetico e sulle fonti rinnovabili: art. 26 legge 10/1991	"	265
A.2.3. Leggi speciali sulle telecomunicazioni: art. 2-bis comma 13 del d.l. 5/2001	"	266
A.2.4. Leggi sulle semplificazioni: art. 10 comma 3 d.l. 76/2020	"	266
A.2.5. Leggi sul rilancio: artt. 119 comma 9-bis e 119-ter comma 4-bis d.l. 34/2020	"	267
A.3. Sul funzionamento dell'assemblea e testi per comunicazioni.....	"	268
A.3.1. Tabella dei quorum costitutivi in prima e seconda convocazione	"	268
A.3.2. Tabella dei quorum deliberativi in prima convocazione	"	268
A.3.3. Tabella dei quorum deliberativi in seconda convocazione.....	"	270
A.3.4. Testi per modificare il regolamento con la previsione dell'assemblea in videoconferenza	"	271
A.3.5. Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria.....	"	272
A.3.6. Testo per richiesta all'amministratore di convocazione di assemblea straordinaria su innovazioni agevolate	"	273
A.3.7. Testo per convocazione di assemblea in mancanza di amministratore	"	274
A.3.8. Testo per comunicazione di lavori nella unità	"	275
A.3.9. Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili di lavori.....	"	276
A.3.10. Testo per comunicazione di realizzazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.....	"	276
CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	"	278
Contenuti della WebApp	"	278
Requisiti hardware e software.....	"	279
Attivazione della WebApp.....	"	279



Si stima che più della metà degli italiani (circa 14 milioni di famiglie) viva in condominio: l'Italia è tra i Paesi dell'Unione Europea con la maggior percentuale di fabbricati condominiali. L'enorme numero di tali edifici costituisce un patrimonio immobiliare rilevantisimo, continuamente oggetto di lavori edili per conservarlo e per valorizzarlo. Il condominio è quindi anche fonte di appalti per le imprese e di incarichi per i professionisti: è infatti la regola e non l'eccezione, oltre alla nomina di un amministratore di professione, il fatto che gli interventi da effettuare sull'immobile richiedano pratiche amministrative autorizzatorie, così come studi di fattibilità, progettazione, cantierizzazione, direzione lavori, etc.. Il delicato equilibrio tra gli interessi condominiali e gli interessi individuali, tra la gestione collettiva delle parti comuni, le proprietà esclusive e le iniziative dei singoli, rende indispensabile l'ausilio di tecnici, e altresì di legali: incomprensioni e contrapposizioni sono naturali in ambito condominiale (*vicinitas est mater discordiarum*, dicevano i latini, tanto è vero che le cause aventi ad oggetto rapporti condominiali risultano almeno il 10% del contenzioso civile complessivo, e si stimano tra le 300.000 e le 500.000 l'anno), e diventano particolarmente frequenti e delicate facendosi questione di lavori e di spese.

L'obiettivo del manuale è di essere uno strumento per conoscere le realtà e le dinamiche che contraddistinguono il condominio. Una guida dedicata anzitutto alle professionalità (amministratori condominiali, avvocati, ingegneri, architetti, geometri, etc.) che hanno a che fare con il condominio, e desiderano rapportarsi in modo corretto rispetto alle regole e alle procedure di legge; e anche a tutti coloro che, vivendo in condominio, sono interessati a comprendere meglio come far in modo che vengano realizzati i lavori che si desiderano, e siano impediti quelli che ledono i loro diritti.

Il punto di forza del manuale è che, a dieci anni da una importante riforma del codice civile (la legge 220/2012), e in un contesto normativo in piena evoluzione (tra leggi di settore, tentativi di semplificazione e misure di incentivazione oramai costanti, basti pensare al fenomeno dei *bonus*), analizza il tema dei lavori in condominio in modo organico, offrendo un quadro approfondito, comprensivo sia di normativa coordinata che di giurisprudenza essenziale (oltre 350 citazioni di pronunce, soprattutto di legittimità, con riferimento a casi pratici).

La **WebApp inclusa** contiene:

- Norme del codice civile sul condominio;
- Norme di leggi speciali sui lavori edili in condominio;
- Funzionamento dell'assemblea e testi per comunicazioni;
- Pronunce della giurisprudenza di legittimità sul condominio.

REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

Alvise Cecchinato, Avvocato. Dal 1994 esercita la professione forense nello studio "Cecchinato & Geremia Avvocati" da lui fondato (www.cecchinatogeremiaavvocati.com). Tratta da anni la materia condominiale anche come relatore in iniziative di formazione e aggiornamento.



ISBN 13 978-88-277-0378-6



9 788827 703786 >

Euro 40,00