

# SOMMARIO

<i>Introduzione</i>	11
CAPITOLO I	
<i>Profili di complessità della proprietà condominiale: peculiarità del modello normativo e variabilità della “struttura” del complesso edilizio</i>	
1. Approccio metodologico al problema della natura giuridica del condominio. Necessità di un’analisi dei profili oggettivo e soggettivo orientata alla definizione del contenuto delle situazioni soggettive dei partecipanti e dei principi operanti nei loro rapporti	24
2. Radici storiche della disciplina del condominio negli edifici: dal Codice civile del 1865 al Codice civile del ’42. Percorso evolutivo successivo all’entrata in vigore della Carta costituzionale: dalle tutele introdotte dalla legislazione speciale alla riforma della disciplina condominiale con l. n. 220 del 2012	26
3. Analisi del profilo oggettivo. Rilevanza del progetto edilizio e abitativo dal quale trae origine l’edificio destinato a condominio. I c.dd. contratti condominiali. Il condominio quale possibile effetto diretto – oppure solo riflesso – di un atto negoziale. La fattispecie di cui all’art. 1117 c.c.: un caso di tecnica legislativa fuorviante	34
4. Teorie sulla natura giuridica del condominio. In particolare: A) Teorie che considerano il condominio come disciplina delle sole parti comuni di un edificio. Teoria collettivista. Condominio quale comunione <i>sui generis</i> . Critica	42
5. <i>Segue</i> . B) Teorie che configurano nel condominio la coesistenza di un regime di proprietà esclusiva e un regime di comunione. Problema della configurazione giuridica del rapporto tra proprietà esclusiva e proprietà comune. Condominio quale proprietà esclusiva <i>sui generis</i> o tipo di comunione a godimento diviso. Critica	45
6. Analisi della proprietà condominiale. Il problema dell’autonoma individualità delle parti di cui si compone l’edificio. Destinazione giuridica e destinazione economica. Profili di differenziazione tra condominio, comunione e gli altri modelli di proprietà comune o collettiva	47
7. <i>Segue</i> . Individuazione delle «parti comuni dell’edificio». Cose elencate nel n. 1) dell’art. 1117 c.c.: duplice natura di semplici parti delle unità immobiliari e di «parti comuni dell’edificio». Condominialità “necessaria” e condominialità “funzionale”. Necessità di considerare il bene sia come oggetto di atti giuridici, sia come termine di riferimento di situazioni soggettive e rapporti	57
8. Individuazione dell’oggetto della «proprietà comune». Problema di <i>come</i> stabilire quali cose immobili rientrano o fuoriescono da	

- tale perimetro. Rilevanza della concreta e obiettiva funzione e destinazione dei beni. Critica alla tesi che riserva un diverso trattamento giuridico alle cose che non sono specificamente elencate nell'art. 1117 c.c. 64
9. Presunzione di condominialità e c.d. titolo contrario. Problema di stabilire se le «parti dell'edificio necessarie all'uso comune» possono formare oggetto di proprietà esclusiva. Il caso del lastrico solare oggetto di proprietà esclusiva (art. 1126 c.c.) e di cui tutti o parte dei condomini hanno il diritto di usare (art. 1127 c.c.). Due piani distinti: disciplina della titolarità (*appartenenza della proprietà*) e disciplina dei modi di godimento e gestione (*appartenenza gestoria*) del bene condominiale. Approccio comune ad altri casi concreti: la facciata dell'edificio e gli alberi di proprietà esclusiva 74
10. *Segue*. Inammissibilità della rinuncia ai diritti sulle parti comuni ex art. 1118 c.c. e accostamento sul piano logico e funzionale al divieto di rinuncia ex art. 882, comma 2, c.c.: ipotesi di titolarità istituzionale. Divieto di rinuncia quale norma imperativa vincolante per l'autonomia negoziale dei privati. Ambito di operatività. Dubbia validità degli atti di riserva di diritti su parti comuni necessarie: riserva della proprietà o di un determinato uso? 81
11. Variabilità in concreto delle relazioni (collegamento funzionale) tra singole parti comuni e singole unità immobiliari e di queste relazioni tra loro in proporzione al tutto unitario. Centralità delle regole e dei criteri di cui all'art. 1123 c.c. Il caso del c.d. condominio parziale: regole sulla gestione di alcune parti comuni riservata al gruppo di condomini che ne trae utilità e sulla *misura della titolarità*. Critica 87
12. Diversa natura dei criteri determinanti la contitolarità della proprietà delle parti comuni (proprietà delle singole unità immobiliari) rispetto ai criteri determinanti i modi di partecipazione al godimento e gestione delle parti comuni (valore della proprietà esclusiva; utilità di ciascun bene; titoli conformativi; ragioni di efficienza economica). Uso più intenso della cosa comune ex artt. 1123 e 1102 c.c. 94
13. Questione della natura del diritto di uso esclusivo di parti comuni dell'edificio in ambito condominiale. Confronto tra i diversi orientamenti della giurisprudenza fino al recente intervento delle Sezioni Unite della Cassazione 98
14. *Segue*. Critica all'orientamento delle Sezioni Unite che considera il diritto di uso esclusivo di una parte comune inconciliabile con «la regola basilare dettata dall'art. 1102 c.c.». Due ipotesi: a) uso

- esclusivo quale uso piú intenso; b) uso esclusivo quale destinazione pertinenziale 103
15. *Segue*. Critica all'orientamento delle Sezioni Unite che considera il diritto di uso esclusivo di una parte comune incompatibile con i principi del numero chiuso e della tipicità dei diritti reali: l'uso esclusivo condominiale è situazione reale di godimento rispondente ad uno schema tipico, previsto e disciplinato dall'ordinamento, coerente ai principi del sistema 108
16. Il c.d. condominio complesso o supercondominio di cui all'art. 1117-*bis* c.c. L'evoluzione del dibattito sulla disciplina applicabile alle parti comuni: condominio o comunione? Variabilità della "struttura" del complesso edilizio e applicazione generalizzata della disciplina condominiale. L'art. 1117-*bis* c.c. è norma che concorre con le altre a delineare la natura oggettivamente complessa del condominio 112
17. Condominio e tessuto urbano. Interessi particolari e interessi generali. Dalla disciplina della proprietà (profilo oggettivo) alla disciplina di un gruppo organizzato di persone (profilo soggettivo) 119

## CAPITOLO II

*Persone e "gruppo". Elementi di variabilità del condominio e relatività della sua natura giuridica*

1. Il c.d. "condominio minimo" o piccolo condominio composto da due soli proprietari. Problema della compatibilità con il metodo collegiale e il principio di maggioranza. Applicabilità della disciplina condominiale relativa all'organizzazione del gruppo. Relatività della nozione di condominio. Diverse declinazioni concrete: dal condominio minimo al supercondominio 128
2. Autonomia rilevanza, ai fini delle decisioni collegiali, attribuita al voto personale dei singoli condomini in virtù della loro qualità di proprietari individuali. Diversa posizione dei comproprietari *pro indiviso* di una o piú unità immobiliari condominiali, considerati quale unitario centro di interessi ai fini del voto. Il condominio quale particolare disciplina di rapporti tra (pieni) *proprietari* vicini 133
3. Rilevanza di un aspetto "associativo" nel fenomeno condominiale. Tesi che ravvisano nel condominio un "ente collettivo" proprietario delle parti comuni, o un "ente di gestione" non personificato. Critica e contrapposizione di una concezione del condominio atomista o individualistica. Ulteriori argomenti a favore e contro l'autonoma soggettività giuridica del condominio dopo la riforma del 2012 137
4. Emersione nella prassi della figura del c.d. consorzio di urbanizza-

- zione o consorzio residenziale. Avallo della giurisprudenza. Modello organizzativo riconducibile non agli enti consortili o associativi previsti dal Codice civile o dalla legislazione speciale, bensì allo spazio lasciato all'autonomia negoziale dall'art. 1117 c.c. 141
5. Critica alla prospettiva patrimonialistica e individualistica del condominio. Tesi che ravvisa nel condominio una formazione sociale *ex art. 2 cost.* destinata a realizzare e a tutelare le esigenze abitative. Un'altra angolazione prospettica: il condominio quale disciplina dei rapporti interni a un gruppo di persone 147
6. Relatività e flessibilità della nozione di "condomino" o "partecipante al condominio". Graduale ampliamento dell'ambito dei soggetti coinvolti dalla disciplina rispetto al gruppo dei singoli proprietari. Partecipazione dei titolari di diritti reali godimento: usufruttuari, multiproprietari, ecc.; e di diritti personali di godimento: limitata partecipazione dei locatari 149
7. *Segue.* Critica al preteso carattere eccezionale delle norme che ammettono la partecipazione dei locatari all'organizzazione condominiale, alle omissioni e ai vuoti di tutela creati dal legislatore e dalla giurisprudenza. Ricadute nella disciplina della videosorveglianza sulle parti comuni *ex art. 1122-ter c.c.* Necessità di applicare il principio di tutela della persona umana nel contesto condominiale ove vengano in rilievo interessi non patrimoniali 158
8. *Segue.* Necessità di estendere l'applicazione del principio di tutela della persona umana nell'ipotesi di edificio *non in condominio* con un solo proprietario e una pluralità di locatari. Critica al trattamento giuridico di tale fattispecie che limita oltremodo l'operatività del modello normativo ed organizzativo proprio del condominio 163
9. Modelli organizzativi di proprietà mista pubblica e privata negli edifici o complessi edilizi residenziali. A) Edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica realizzati o recuperati da enti pubblici. Dalla gestione accentrata in capo all'ente proprietario alla possibilità di autogestione da parte degli assegnatari. B) Edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica realizzati da cooperative edilizie a contributo erariale e mutuarie della Cassa depositi e prestiti. Disciplina speciale di "condominio" *ex artt. 201 ss. del "Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica"* 168
10. Riflessioni conclusive sulla natura giuridica del condominio. Critica alle diverse impostazioni fin qui adottate: condominio come a) ente gestore; b) comunione *pro quota*; c) concorso di diritti. Il condominio quale disciplina di un modello di proprietà oggettivi-

- vamente e soggettivamente complessa che opera una dissociazione tra regime della (con)titorialità (appartenenza della proprietà) e disciplina dell'uso e della gestione dei beni e dei servizi comuni (appartenenza gestoria). Variabilità in concreto del fenomeno condominiale sul piano oggettivo (assetto proprietario) e soggettivo (organizzazione del gruppo) e natura giuridica complessa del condominio con sfumature diverse di soggettività (funzionale al perseguimento di specifiche finalità). Necessità di interpretare ed applicare la disciplina condominiale nella prospettiva assiologica delineata dagli artt. 2 e 42 cost. 173
11. Problema della qualificazione del condominio come “consumatore” nei rapporti esterni di consumo. Recenti aperture della giurisprudenza in Italia avallate dalla Corte di Giustizia UE. Critica. Necessità di una valutazione caso per caso 183
12. Il condhotel quale modello di condominio in edificio con destinazione mista ricettiva e abitativa (vincolo alberghiero e proprietà condominiale) e gestione unitaria. Impossibilità di configurare il condominio come “imprenditore”. Facoltà del condominio di stipulare contratti e questione dei limiti all'autonomia collegiale 191

### CAPITOLO III

#### *Le nuove frontiere del personalismo e solidarismo nei rapporti di condominio: poteri e limiti dell'autonomia collegiale*

1. Il “regolamento di condominio” ex art. 1138 c.c. Orientamenti a confronto sulla sua natura giuridica. Distinzione tra regolamento di origine interna (o “assembleare”) e regolamento di origine esterna (o “contrattuale”). Natura negoziale di tutti i regolamenti quale espressione dell'autonomia organizzativa del gruppo dei condomini 204
2. Limiti all'autonomia collegiale. Contenuto necessario del “regolamento di condominio” ex art. 1138 c.c. Contenuti eventuali e contenuti vietati. Inderogabilità delle norme elencate dal quarto comma dell'art. 1138 c.c. e dall'art. 72 disp. att. c.c. 210
3. *Segue*. Divieto di menomare in qualsiasi modo «i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni»: presunto criterio di differenziazione tra il regolamento di condominio “assembleare” e il “regolamento contrattuale”. Critica. Funzioni dell'autonomia del gruppo dei partecipanti: a) *disposizione*; b) *organizzazione*; c) *gestione*... e corrispondenti strumenti attuativi: *contratti*; *regolamento*; *delibere*. Graduale superamento del dogma di intangibilità dei diritti individuali ad opera dell'autonomia collegiale: indici ricavabili dagli artt. 1117-

- ter* e 1122-*ter* c.c. Separazione sul piano funzionale tra “contratto” (titolo contrario) e “regolamento” benché entrambi aventi natura negoziale. Estensione ai regolamenti di condominio dei controlli di liceità e meritevolezza 215
4. *Segue.* Applicazione ai regolamenti di condominio delle norme in materia di interpretazione del contratto. Casistica relativa alle clausole che limitano la destinazione turistica delle unità immobiliari. Incidenza dell’evoluzione dei costumi sociali sui recenti indirizzi giurisprudenziali. *Sharing economy* e solidarietà *ex art. 2* cost. 230
5. Delibere dell’assemblea. Limiti derivanti dalle attribuzioni (*ex art. 1135 c.c.*) e dalla concreta organizzazione condominiale. Formazione delle delibere: metodo collegiale e principio di maggioranza. Tesi che contrappone la “delibera” al “negozio”. Critica. Disciplina delle cause di invalidità: annullabilità *ex art. 1137 c.c.* e ipotesi di nullità delineate dalla giurisprudenza. Nullità delle delibere contrastanti con il principio di intangibilità dei diritti dei condomini da parte della maggioranza. Critica. Necessità di un approccio ermeneutico ispirato al personalismo e al solidarismo. Impatto nella casistica concreta 236
6. *Segue.* A) Delibere relative all’installazione di un impianto ascensore nelle parti comuni dell’edificio allo scopo di renderlo accessibile a tutti. Incertezze legate all’interpretazione del concetto di “inservibilità” della parte comune *ex art. 1120*, ultimo comma, c.c. Valorizzazione della solidarietà condominiale e individuazione del suo confine invalicabile: recessività dell’iniziativa diretta a rendere «accessibile» l’edificio condominiale rispetto all’intangibilità della proprietà individuale o della comproprietà “pro quota” di una parte comune anche di un solo condomino 247
7. *Segue.* La questione controversa del conflitto tra interesse alla eliminazione delle barriere architettoniche nell’edificio e interessi dei proprietari condomini: quale gerarchia di valori? Recente modifica dell’art. 2, comma 1, l. n. 13 del 1989: deroga parziale al divieto previsto dall’art. 1120, ultimo comma, c.c. Possibile superamento del limite di “inservibilità”. Altre ricadute applicative 256
8. *Segue.* Parametri di controllo dell’autonomia collegiale: valori espressi dagli artt. 2, 3, 32 e 42 cost. Innovazioni per l’eliminazione delle barriere architettoniche e temperamenti al limite di intangibilità delle proprietà individuali. Configurabilità di una (atipica) servitù d’uso sul suolo altrui per l’abbattimento delle barriere architettoniche di un edificio. Corollari applicativi 262
9. *Segue.* Abuso della maggioranza in danno di un singolo condo-

mino escluso dall'utilizzo dell'impianto ascensore. Nullità della delibera assembleare 'vessatoria'	269
10. <i>Segue.</i> B) Delibere che dispongono di situazioni soggettive non patrimoniali dei partecipanti: il caso dell'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. Il delicato equilibrio tra potere della maggioranza ed esigenze personali di tutela della riservatezza e di protezione dei dati personali	271
11. <i>Segue.</i> C) Delibere aventi ad oggetto un'innovazione o un atto di amministrazione che può comportare rischi per la salute e la sicurezza dei condomini: il caso della proposta di installazione di un ripetitore di segnale. Critica alle omissioni argomentative di una recente pronuncia delle Sezioni Unite. Ricadute di un approccio ermeneutico ispirato al personalismo sul modo di formazione e approvazione della delibera	280
12. Edifici condominiali dichiarati degradati e intervento pubblico in funzione sussidiaria o di supplenza dell'autonomia del gruppo e dei singoli condomini. Nomina di un amministratore giudiziario per l'assunzione delle decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea.	285
<i>Conclusioni</i>	293
<i>Indice degli autori</i>	309