

Il frazionamento dell'abitazione: questioni condominiali

Il D.L. n. 133/2014 meglio conosciuto come decreto Sblocca cantieri ha semplificato il regime amministrativo degli interventi di frazionamento annoverandoli nella categoria edilizia della manutenzione straordinaria (prima erano considerati ristrutturazione edilizia). Se l'intervento di frazionamento è effettuato all'interno di un condominio oltre al rispetto delle norme e prescrizioni in materia urbanistico-edilizia (strumenti urbanistici comunali, regolamenti edilizi, requisiti igienico-sanitari, adeguamento catastale) si pongono una serie di questioni giuridiche in materia condominiale:

- ❖ Il frazionamento è sempre ammesso?
- ❖ E' possibile l'apertura di nuove porte/finestre?
- ❖ Cosa cambia per i parcheggi già esistenti?
- ❖ È necessaria la revisione delle tabelle millesimali?

Questo approfondimento è dedicato ad individuare le norme utili per risolvere le diverse problematiche.

Il frazionamento è sempre ammesso?

In linea generale, in assenza di un regolamento contrattuale o se lo stesso non pone specifici divieti, **ogni condomino è libero di apportare tutte le modifiche che ritiene opportune** purché siano effettuate nell'ambito della proprietà esclusiva e purché ovviamente non rechino pregiudizio agli altri condomini e alle parti comuni.

Il principio è espresso chiaramente dall' **art. 1122 del codice civile**: *“Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea”*.

GIURISPRUDENZA

In materia condominiale l'art. 1122 c.c. disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere ed innovazioni all'interno della sua esclusiva proprietà. Tale norma consente l'esercizio dei poteri dominicali a condizione che non si pregiudichino le parti comuni e comunque, a condizione che ciò avvenga nel rispetto della proprietà esclusiva del vicino. Il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento apportandovi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione, con l'unico limite di non ledere i diritti degli altri condomini.

Cass. civ. Sez. II, 24-06-2016, n. 13184

GIURISPRUDENZA

Il condomino può dividere il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi concreto pregiudizio agli altri condomini, salva eventuale revisione delle tabelle millesimali; non osta che il regolamento contrattuale del condominio preveda un certo numero di unità immobiliari, qualora esso non ne vieti la suddivisione.

In materia condominiale l'art. 1122 c.c. disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere ed innovazioni all'interno della sua esclusiva proprietà. Tale norma consente l'esercizio dei poteri dominicali a condizione che non si pregiudichino le parti comuni e comunque, a condizione che ciò avvenga nel rispetto della proprietà esclusiva del vicino. Il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento apportandovi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione, con l'unico limite di non ledere i diritti degli altri condomini.

Cass. civ. Sez. II Sent., 24-06-2016, n. 13184

Al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio anche da un punto di vista "condominiale" è necessario verificare che esso non determini o sia potenzialmente in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni da parte degli altri condomini.

In ogni caso il proprietario che intenda frazionare l'unità immobiliare è tenuto ad informare preventivamente l'amministratore che a sua volta riferirà in assemblea. L'organo assembleare non ha, tuttavia, diritto ad intervenire nella sfera della proprietà individuale dei condomini.

E' bene evidenziare che se l'intervento edilizio eseguito da parte di un condomino, pur consentito da un punto di vista urbanistico-edilizio, ledesse i diritti anche di un solo condomino quest'ultimo non vedrebbe preclusa la possibilità di adire l'autorità giudiziaria rimanendo del tutto autonomi i due profili civilistico e pubblicistico.

Di pregiudizio arrecato alle parti comuni si può parlare anche al di fuori delle ipotesi contemplate dall'art. 1122 ossia quando sia, ad esempio, lesa in qualche modo il godimento delle parti o dei servizi comuni o si verifichi una diminuzione del valore delle proprietà individuali. Questa verifica deve essere effettuata in concreto e non può essere effettuata in astratto, facendo riferimento a situazioni ipotetiche

GIURISPRUDENZA

Ove la realizzazione di opere edilizie in attuazione di una DIA interessino anche il condominio, il mancato assenso di quest'ultimo, la cui porzione immobiliare inerisce, concerne esclusivamente tematiche privatistiche, cui resta estranea l'Amministrazione in sede di esame della denuncia medesima e, di conseguenza, risulta illegittima la sospensione della DIA motivata dal mancato intervento di una autorizzazione condominiale in ordine ai lavori edilizi

T.A.R. Venezia, Veneto, sez. II, 2/7/2007, n. 2139; T.A.R. Campania Salerno Sez. I, 22/6/2015, n. 1409; Consiglio di Stato, sez. VI, 9/2/2009, n. 717

Limitazioni al frazionamento possono, come anticipato, essere contenute nel regolamento condominiale ma solo in quello di origine cd. contrattuale¹. L'eventuale divieto deve essere in tal caso espresso in forma chiara ed univoca.

¹ Il regolamento condominiale oltre a poter essere approvato dall'assemblea può, infatti, essere di derivazione esterna (costruttore o unico proprietario iniziale) ovvero concordato da tutti i condòmini e formalizzato in un contratto vero e proprio. Tale tipologia di regolamento può contenere tanto prescrizioni che incidono sui diritti dei singoli quanto regole "ordinarie", volte cioè a disciplinare aspetti attinenti all'utilizzo delle parti comuni.

GIURISPRUDENZA

(...) le norme contenute nei regolamenti condominiali posti in essere per contratto possono imporre limitazioni al godimento ed alla destinazione di uso degli immobili in proprietà esclusiva dei singoli condomini, disposizioni che si risolvano nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti ed in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche afferiscono immediatamente alla cosa, purché espressamente e chiaramente manifestate dal testo (o comunque risultanti da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso).

Cass. civ. Sez. II, 24-10-2013, n. 24125

GIURISPRUDENZA

(...) il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche con riferimento a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.

Cassazione, Sezione II civile, Ord. 19-09-2017, n. 21632

E' possibile l'apertura di nuove porte/finestre?

L'intervento di frazionamento potrebbe comportare la necessità di creare nuove aperture come una porta di ingresso sul pianerottolo così come nuove finestre sui muri comuni.

In tal caso oltre al già richiamato art. 1122 e ai limiti che esso pone nell'ipotesi di apertura di porte o finestre va menzionato anche l'art. 1102 del codice civile: *"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso."*

Il singolo condomino può dunque utilizzare il muro perimetrale per effettuare un'apertura sul medesimo purché questa non ne alteri la sua destinazione, né impedisca il pari uso degli altri condomini. I muri perimetrali, oltre alla funzione di sostenere la copertura dell'edificio, hanno anche quella di essere al servizio dei singoli appartamenti pertanto ogni condomino può usare i muri perimetrali che delimitano il suo appartamento in ordine non solo alla parte interna, ma anche alle pareti esterne. La giurisprudenza è pacifica nel ritenere che non costituisce, di per sé, abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune l'ampliamento o l'apertura di una porta o finestra, da parte di un condomino.

Ciò non toglie che in presenza di modificazioni apportate dal singolo a proprie spese, per la migliore utilizzazione della cosa comune nell'interesse della sua proprietà esclusiva permane il diritto di ciascun degli altri condomini di opporsi.

Altro aspetto da non trascurare è la possibilità che l'apertura di finestre possa incidere sull'estetica/decoro del fabbricato. Inoltre non va dimenticata un'altra questione di

fondamentale importanza, che in questa sede non viene trattata, che attiene al problema del rispetto delle distanze legali.

GIURISPRUDENZA

(...)l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino, comunque compresa nel complesso condominiale, rientra pur sempre nell'ambito del concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, nè determina alcuna costituzione di servitù (Cass. Sez. 2, 03/06/2003, n. 8830).

Cass. civ. Sez. VI, Ord. 25-01-2018, n. 1849

Cosa cambia per i parcheggi già esistenti?

L'intervento di frazionamento potrebbe avere conseguenze anche sull'utilizzo dei parcheggi. In linea di massima nel caso in cui una delle due unità venisse alienata si ritiene che in presenza di un posto auto legato da vincolo pertinenziale sarà necessario definire gli aspetti giuridici nell'atto notarile.

Nel caso, invece, di parcheggio di proprietà condominiale utilizzato, ad esempio, in turnazione si pone il problema della presenza di un nuovo soggetto potenzialmente interessato a fruire dello spazio comune. In tal caso o il nuovo comproprietario viene estromesso dall'utilizzo oppure dovrebbe essere inserito nell'uso turnario. In tal caso la nuova assegnazione dei parcheggi dovrà però essere deliberata dall'assemblea.

Le vicende possono tuttavia essere diverse e andranno regolate caso per caso.

È necessaria la revisione delle tabelle millesimali?

Le tabelle millesimali possono essere oggetto di revisione nei casi di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. Nella fattispecie di frazionamento di un appartamento la norma applicabile sarebbe nello specifico il n. 2 della disposizione citata: *“(omissis) Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) (omissis); 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione”*.

Pertanto se l'intervento non comporta, come generalmente avviene, aumenti di superfici e di volumi ma si concretizza in sole modifiche interne sarà sufficiente dividere i valori riferiti all'unità intera sulle due unità risultanti dal frazionamento.

Se, diversamente, il frazionamento ha alterato i valori millesimali in misura superiore al 20% allora sarà onere di chi ha dato luogo alla variazione procedere a propria cura e spese alla revisione.

Quindi non è possibile dare una risposta in generale ma occorre valutare caso per caso. L'approvazione di nuove tabelle millesimali è comunque obbligatoria nel caso in cui uno dei due

appartamenti sia destinato alla vendita, altrimenti il nuovo proprietario non potrebbe avere millesimi.

 **GIURISPRUDENZA**

La mancata inclusione di una unità immobiliare nella tabella millesimale in vigore non priva il proprietario della stessa dei diritti a lui spettanti quale condomino né lo esonera di fatto dal contribuire alle spese di gestione

Cass. civ. Sez. II, 24-02-2017, n. 4844