

### **3.04 La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

4. La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.- MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

## **CONDOMINIO**

## **INNOVAZIONI**

### **4. La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

Innovazioni in generale

Rif: art. 1120 c.c.

Permane la differenza tra innovazioni consentite, perché volte a migliorare e rendere più comodo l'uso delle cose comuni, ed innovazioni vietate, se recano pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato ovvero se alterano il decoro architettonico dello stesso o ne rendono alcune parti inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

“Il decoro architettonico, inteso dalla consolidata giurisprudenza quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia, va valutato, ai sensi dell'art. 1120, co. 2, c.c., con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità, potendo anche interessare singoli punti del fabbricato (purché l'immutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non rispetto all'impatto ambientale circostante” (Cass. 1286/2010).

Resta, altresì, inalterata la nozione di innovazione che emerge dalla giurisprudenza costante: non qualunque mutamento o modificazione della cosa comune, ma soltanto la modificazione che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria (tra le altre, Cass. 945/13).

Neppure mutato, per effetto della legge n. 220/2012, è il quorum deliberativo necessario per l'approvazione delle innovazioni che resta fissato nella maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno due terzi dei valori millesimali (art. 1136, co. 5, c.c.).

Cosa è cambiato rispetto alla vecchia disciplina:

- la tipologia delle innovazioni che sono state specificamente indicate nel comma 2 dell'art. 1120 c.c.;
- l'abbassamento dei rispettivi quorum deliberativi “nel rispetto delle normative di settore”;
- l'introduzione di un nuovo meccanismo di convocazione dell'assemblea, quando a richiederlo

### **3.04 La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

sia anche un solo condomino interessato all'adozione di una delibera che abbia per oggetto uno degli interventi indicati nel comma 2 dell'art. 1120.

Innovazioni di interesse sociale

La riforma del condominio ha introdotto una nuova disciplina riguardante alcuni tipi di innovazioni di interesse 'sociale', che possono essere approvate con una maggioranza inferiore rispetto a quella prescritta dal primo comma dell'articolo 1120 codice civile per le innovazioni in generale, ovvero con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, co. 2, c.c.).

Queste le categorie di interventi innovativi disciplinati dal legislatore:

- opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- opere ed interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto

Per quanto concerne il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati la normativa di riferimento è la legge 9 gennaio 1989, n. 13 (successivamente modificata ed integrata dalla legge. n. 62/1989 e dall'art.78 del T.U. Edilizia n. 380/2001)

Con il termine "barriera architettonica" si intendono tutti quegli ostacoli: che rappresentano una fonte di disagio per la mobilità di chiunque, con particolare riferimento ai soggetti con capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; che limitano o impediscono la comoda e sicura utilizzazione di parti o componenti dell'edificio e che rappresentano un impedimento per l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi.

Gli interventi atti ad eliminare le barriere architettoniche sono, in ogni caso soggetti, al divieto sancito dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. (Cass. 12930/2012).

La giurisprudenza costante ritiene che il superamento delle barriere, tramite l'installazione di un ascensore, configura un intervento idoneo a garantire l'accesso all'edificio non solo di

### **3.04 La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

condomini anziani e disabili, ma anche a tutti i soggetti portatori di handicap che abbiano motivi per accedere allo stabile (Cass. 18334/2012).

In merito alle innovazioni finalizzate a realizzare il contenimento del consumo energetico e la produzione di energia mediante fonti rinnovabili si evidenzia che nel panorama legislativo la prima volta che si è aperta la strada verso nuove soluzioni tendenti a favorire il risparmio energetico risale agli anni '90.

La gestione del riscaldamento negli edifici in condominio, infatti, è disciplinata dalla Legge 9 gennaio 1991 n.10, che prevedeva, tra l'altro, un sistema di 'contabilizzazione differenziata dei consumi di calore', in base al quale i complessi condominiali, dotati di impianto di riscaldamento centralizzato, potevano ed ora dovranno ripartire le spese di riscaldamento in funzione dell'effettivo consumo individuale di ciascun condomino.

Entro il 30 giugno 2017 tutti i condomini hanno l'obbligo di installare i sistemi di contabilizzazione del calore, unico sistema che, al di là degli impianti di riscaldamento autonomi, consente una gestione indipendente del servizio.

Le spese per tali interventi sono detraibili dalla dichiarazione dei redditi.

Prima della riforma, le innovazioni relative all'adozione di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e quelle riguardanti il riparto delle spese in base al consumo individuale, venivano approvate dall'assemblea di condominio a maggioranza, ai sensi dell'articolo 26 comma 5 della suddetta legge.

Detta norma è stata modificata in seguito alla riforma, in quanto il nuovo testo dell'articolo 1120, al secondo comma, prevede che per le innovazioni in oggetto l'assemblea di condominio delibera, come per le altre innovazioni di interesse sociale, con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Poiché il comma 5 dell'articolo 26 Legge 10/91 prevede che, a seguito dell'adozione del sistema di termoregolazione, la spesa debba essere ripartita necessariamente in base agli effettivi consumi registrati, sarebbe nulla un'eventuale clausola, contenuta nel regolamento contrattuale o in quello approvato dall'assemblea, che prevedesse una ripartizione delle spese del riscaldamento in base ad un criterio diverso.

Gli ulteriori interventi previsti dalla legge n. 10 finalizzati al risparmio energetico riguardavano la coibentazione degli edifici esistenti e l'installazione di nuovi generatori di calore, di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia e di apparecchiature per la trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti autonomi.

L'articolo 27 legge 23 luglio 2009, n. 99 aveva modificato l'articolo 26 della suddetta legge, stabilendo la necessità, per l'adozione delle innovazioni concernenti gli interventi in oggetto,

### **3.04 La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

della maggioranza semplice delle quote millesimali del condominio rappresentate dagli intervenuti in assemblea.

L'articolo 9 del D.P.R. n. 59/2009, infine, ha stabilito che per gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiori a quattro sia preferibile mantenere gli impianti centralizzati piuttosto che effettuare interventi volti alla loro trasformazione in autonomi per singola unità abitativa.

Per quanto riguarda, invece, il possibile passaggio al sistema contabilizzato, previsto dalla stessa norma, si può dire che tale possibilità sia stata superata dall'entrata in vigore della contabilizzazione obbligatoria.

La disciplina riguardante l'installazione di antenne satellitari all'interno dei condomini è dettata dall'art. 3, co. 13 della legge 31 luglio 1997 n. 249, a norma del quale, a decorrere dal 1° gennaio 1998, gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale si dovevano avvalere di antenne collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, e possono installare o utilizzare reti via cavo per collegare le singole unità abitative alle antenne stesse.

Quindi il legislatore, per favorire lo sviluppo e la diffusione di nuove tecnologie, con l'art. 2 bis della legge 20 marzo 2001, n. 66 stabiliva, per tipi di interventi classificati come "innovazioni necessarie", una maggioranza deliberativa speciale, pari ad un numero di voti che rappresentasse il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

La norma aveva destato non poche perplessità, sia in relazione alla introduzione di una nuova categoria di innovazioni ("necessarie"), sia in considerazione di un evidente problema di convivenza delle stesse con le innovazioni disciplinate dall'art. 1121 c.c. La questione, comunque, è stata superata dalla riforma del 2012.

Sono espressamente escluse, dal novero delle opere che necessitano l'approvazione da parte dell'assemblea, quelle riguardanti impianti che non comportino modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune, e di impedire altresì agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

Con riguardo alla costruzione di parcheggi condominiali, la legge n. 122/1989 (legge Tognoli) ha previsto la possibilità per i condomini di realizzare nel sottosuolo o nei locali posti al piano terreno del condominio, o nel sottosuolo di aree di pertinenza esterne all'edificio, parcheggi destinati a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

La legge fa comunque salvi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale, e subordina la costruzione dei parcheggi alla richiesta dei permessi necessari.

### **3.04 La disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

L'unico limite è costituito dalla circostanza che l'intervento in oggetto non deve essere lesivo dei diritti anche di un solo condominio.

Da ultimo va ricordato che, secondo il dettato del terzo comma dell'art. 1120 c.c., le innovazioni di c.d. "interesse sociale" a momenti esaminate richiedono una particolare procedura di convocazione dell'assemblea e di approvazione.

L'amministratore, infatti, è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dal momento in cui gli sia pervenuta domanda anche a cura di un solo condomino che sia interessato all'intervento.

Trattasi di una novità assoluta, poiché di norma l'amministratore ha l'obbligo di convocare la riunione straordinaria solo quando la richiesta pervenga da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (art. 66, co. 1, disp.att.c.c.).

La richiesta dovrà contenere, in modo dettagliato, l'indicazione specifica e le modalità di esecuzione dell'intervento. In caso contrario sarà cura dell'amministratore invitare il condomino/i ad integrare la domanda.