

3.05 Innovazioni gravose o voluttuarie

5. Innovazioni gravose o voluttuarie - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

5. Innovazioni gravose o voluttuarie

Rif: art. 1121 c.c.

Con riferimento alla disciplina precedente non vi sono state modifiche.

La norma, infatti, prevede la possibilità di introdurre innovazioni gravose, per spesa, o voluttuarie, per finalità, in relazione alle particolari condizioni dell'edificio, quando si tratti di opere e manufatti suscettibili di utilizzazione separata (co.1).

Dalla spesa sono esonerati i condomini che non intendono trarne vantaggio.

I contributi si riferiscono sia alle spese di installazione, sia a quelle di gestione, sia a quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La gravosità della spesa deve avere un carattere oggettivo e non deve essere riferito alla situazione patrimoniale del singolo condomino.

Il termine "volutuario" è sinonimo di intervento scarsamente utile o del tutto inutile.

Il dissenso del condomino deve essere manifestato chiaramente in assemblea.

Resta fermo il diritto, per i dissenzienti, eredi o aventi causa, di parte in qualunque momento ai vantaggi dell'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera (co. 3).

Per stabilire a quanto ammonta la somma dovuta si dovrà tenere conto del complesso delle spese sostenute nel periodo intercorrente tra l'esecuzione dell'innovazione ed il momento della partecipazione, ragguagliate al valore attuale della moneta, tenendo altresì conto del deprezzamento subito dal bene a seguito dell'uso continuato. Diversamente si verificherebbe un arricchimento in danno dei condomini che avevano assunto l'iniziativa (Cass. 8749/1993).

Da ultimo, se l'utilizzazione separata non fosse possibile, l'innovazione non è consentita a meno che la maggioranza dei condomini che l'hanno deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (co. 2).

CONDOMINIO

3.05 Innovazioni gravose o voluttuarie

INNOVAZIONI