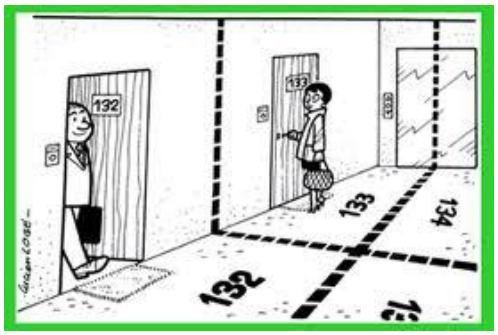
7 novembre 2011 8:54

Condominio. Innovazioni e utilizzo successivo

di Alessandro Gallucci



Il codice civile, ai fini della partecipazione ai costi di realizzazione, prevede e disciplina due distinte tipologie d'innovazioni:
a) le innovazioni che potremmo definire "ordinarie";
b) quelle gravose o voluttuarie e suscettibili di utilizzazione separata.
Le spese per le prime, deliberate dall'assemblea con le maggioranze indicate dall'art. 1136, quinto comma, c.c., devono essere sostenute da tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprieta' (art. 1123, primo comma, c.c.).
Quanto alle innovazioni suscettibili d'utilizzazione separata, sebbene la loro deliberazione sia sempre di competenza assembleare, il costo dev'essere sostenuto interamente ed esclusivamente da chi ne fara' uso.
Resta fermo, secondo la legge, il diritto degli originari dissenzienti a chiedere ed ottenere l'utilizzazione del bene in un momento successivo previa partecipazione alla spesa.
Per completezza e' bene ricordare che *"per innovazioni delle cose comuni s'intendono, dunque, non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'alterazione della entita' sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attivita' o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass.,23 ottobre 1999, n. 11936; Casa., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602)"* (cosi' Cass. 26 maggio 2006 n. 12654).
Torniamo alla questione dell'utilizzazione successiva: in che misura i subentranti devono partecipare alle spese?
Il giudice di Pace di Bari e' tornato ad occuparsi della vicenda e lo ha fatto in conformita' ai precedenti di legittimita' (ossia della Cassazione) sul punto.
Si legge in sentenza che *"in tema di condominio di edifici l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti, in caso di innovazione gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo "pro quota" nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliata al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini). Cass. civ., Sez. II, 18/08/1993, n. 8746. Cio' e' quanto deve essere riconosciuto anche in caso di installazione successiva dell'impianto di ascensore, trattandosi, come pacificamente ritenuto, di innovazione"* (Gdp Bari n. 3652/11).
Il secondo quesito riguarda la ripartizione dei costi: in che modo vanno suddivise le spese tra i condomini subentranti? Secondo il magistrato pugliese *"l'unico criterio e' quello previsto dall'art. 1123 c.c., ossia la quota di ingresso deve essere determinata in misura proporzionale al valore della proprieta' di ciascuno"* (Gdp Bari 13 ottobre 2011 n. 5632). D'altronde senza uno specifico accordo tra le parti e' a quella norma che la legge fa riferimento per il caso di ripartizione delle spese per interventi innovativi.