

LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE PER ADEGUAMENTO ANTINCENDIO IN EDIFICI COMPLESSI IN CONDOMINIO.

E' capitato molto spesso che numerosi colleghi abbiano formulato quesiti al Centro Studi Regionale

ANACI per avere un indirizzo o un consiglio su quali debbano essere i corretti criteri di ripartizione delle spese derivanti da obblighi di prevenzione incendi, con particolare riguardo ai complessi interventi di adeguamento in caso di fabbricati esistenti con CPI scaduto o mai rilasciato.

Infatti le diverse attività soggette alle tutele prevenzionistiche antincendio si concretizzano in ogni determinato edificio in obblighi derivanti dalla presenza o meno di centrali termiche di elevata potenza, di scale o ascensori oltre certe altezze, di autorimesse di grandi dimensioni. Spesso non appare chiaro chi debba sostenere le spese relative e a volte anche a chi competa la decisione di intervenire.

Tale evidenza ha portato spesso a considerare come obbligati solo i soggetti fruitori dei diversi separati impianti, senza tenere conto della sicurezza del fabbricato nella sua interezza e delle responsabilità gravanti sui proprietari delle diverse parti comuni.

Quasi mai la risposta è stata completa o soddisfacente. L'argomento infatti è particolarmente articolato, non essendo identificabile una norma generale facilmente applicabile, e dovendosi invece tenere conto sia dei contenuti tecnici delle prescrizioni specifiche di ogni particolare progetto, sia dallo stato fisico e giuridico di ogni diverso condominio.

Non è pertanto possibile una risposta standard utile per ogni caso di adeguamento, ma dovrà ogni volta essere ricercata una specifica risposta per ognuno dei casi concreti.

Con questo intervento si cercherà di fornire alcune semplici basi per una completa analisi del problema, per consentire ad ogni amministratore di elaborare una propria valutazione, utile per ognuno dei diversi casi che dovrà affrontare e tenute ben presenti le rilevanti responsabilità dettate dall'art.20 del DLGS 139/2006 per sanzioni penali ed eventuale sospensione della attività.

Art. 20. *Sanzioni penali e sospensione dell'attività* (articoli 1, 5, commi 1 e 2, legge 7 dicembre 1984, n. 818; articolo 2, legge 26 luglio 1965, n. 966)

1. Chiunque, in qualità di titolare di una delle attività soggette al rilascio del certificato di prevenzione incendi, ometta di richiedere il rilascio o il rinnovo del certificato medesimo e' punito con l'arresto sino ad un anno o con l'ammenda da 258 euro a 2.582 euro, quando si tratta di attività che comportano la detenzione e l'impiego di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi, da cui derivano in caso di incendio gravi pericoli per l'incolumità della vita e dei beni, da individuare con il decreto del Presidente della Repubblica. previsto dall'articolo 16, comma 1.

2. Chiunque, nelle certificazioni e dichiarazioni rese ai fini del rilascio o del rinnovo del certificato di prevenzione incendi, attesti fatti non rispondenti al vero e' punito con la reclusione da tre mesi a tre anni e con la multa da 103 euro a 516 euro. La stessa pena si applica a chi falsifica o altera le certificazioni e dichiarazioni medesime.

3. Ferme restando le sanzioni penali previste dalle disposizioni vigenti, il prefetto può disporre la sospensione dell'attività nelle ipotesi in cui i soggetti responsabili omettano di richiedere: il rilascio ovvero il rinnovo del certificato di prevenzione incendi; i servizi di vigilanza nei locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento e nelle strutture caratterizzate da notevole presenza di pubblico per i quali i servizi medesimi sono obbligatori. La sospensione e' disposta fino all'adempimento dell'obbligo.

LE PARTI COMUNI DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART.1117 DEL C.C.

Come noto il Codice Civile definisce in modo molto preciso quali parti dell'edificio .debbano essere considerate comuni a tutti i condomini. In particolare tra queste sono tassativamente elencati i muri maestri e le parti strutturali.. Tale inquadramento deriva dalla loro essenza fondamentale, non essendo configurabile un edificio che ne sia privo. Inoltre il deterioramento di tali porzioni o la loro distruzione, determinano la rovina stessa dell'edificio, esse sono pertanto parti essenziali ed utili all'intera compagine condominiale. Vengono definite infatti parti comuni "necessarie".

Queste semplici considerazioni servono per comprendere l'intenzione del legislatore che ha voluto, in ogni caso non diversamente determinato, porre tali porzioni tra quelle principali e meritevoli della massima tutela giuridica e quindi economica e materiale.

Solo a determinate condizioni questo assunto generale può essere superato. Infatti la eventuale separazione in due o più entità diverse dei beni comuni essenziali di cui al 1° comma del 1117, deve essere debitamente regolata dal titolo. Titolo che nel caso di specie, trattandosi di diritto di proprietà su un bene reale, necessità in modo sostanziale, della trascrizione presso i pubblici registri.

Si può pertanto affermare che la proprietà di una parte comune essenziale dell'edificio possa essere assegnata non più alla intera compagine dei comproprietari, ma a solo una parte di essi, solo se il proprietario originale ne avrà espressamente manifestato la relativa volontà nelle forme previste dalle norme di tutela del diritto reale.

- Art. 2643 Atti soggetti a trascrizione

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta; 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti; 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili (omissis).

In tutti i casi in cui questa volontà non sia pienamente stata verificata, ovvero in tutti i casi in cui il rogito e la successiva trascrizione non abbiano chiaramente separato la proprietà di una o più delle parti comuni tra diversi gruppi di condomini, queste debbano essere considerate a tutti gli effetti parti comuni generali a tutti i condomini, nessuno escluso.

LE PARTI COMUNI DEL 2° E 3° COMMA DELL'ART.1117

Una seconda categoria di parti comuni è rappresentata dalle parti di edificio utili ai servizi accessori di uso comune oppure dagli impianti destinati a servire anche in misura diversa le singole unità immobiliari. Si tratta in particolare delle parti comuni e degli impianti previsti dal 2°

e 3° comma dell'art-1117. Queste parti comuni non solo non sono sempre presenti in un edificio, ma non sono comunque ad esso essenziali in quanto la loro presenza o la loro rovina non preclude di per sé l'esistenza stessa delle singole unità immobiliari componenti il fabbricato.

In sintesi quindi con il 1° comma il legislatore ha voluto inquadrare le parti dell'edificio senza le quali le singole unità immobiliari non esisterebbero, con il 2° comma le parti dell'edificio per alcuni servizi presenti e a godimento comune di tutti i condomini, con il 3° comma gli impianti aggiunti a cui le singole unità possono o meno allacciarsi, in funzione di esigenze comunque individuali.

I BENI COMUNI DEL 3°COMMA A STRUTTURA COMPLESSA

Quasi sempre tali beni comuni, pur presentando per norma tecnica unicità funzionale, hanno funzioni multiple che servono scopi diversi e gruppi diversi di condomini.

Un approfondimento particolare riserviamo quindi agli impianti elettrici come tipologia paradigmatica, in quanto la loro estensione (nel singolo fabbricato) e la loro variabilità (tra fabbricati diversi) può servire a meglio illustrare le caratteristiche degli impianti di cui al 3° comma.

Sono quasi sempre a servizio di una sola parte di condomini. L'impianto della antenna Tv centralizzata o l'impianto citofonico servono solo gli alloggi, e non collegano. di solito né i negozi, né le autorimesse o i magazzini. Altri impianti possono viceversa servire solo le autorimesse per la loro illuminazione, altri ancora solo negozi e magazzini, per luci esterne o cartelli pubblicitari.

Di norma anche in un edificio di tipo semplice gli impianti elettrici sono numerosi. Ognuno di essi è collegato ad un separato circuito protetto da singolo differenziale. Solo l'impianto di messa a terra, per ragioni di natura tecnica e normativa, collega tutte le proprietà singole e tutte le

strutture tra loro. Per tutti gli altri tipi i casi possibili sono infiniti.

Dipende solo dalla grandezza e dalla complessità dell'edificio. Si pensi a solo titolo di esempio per la loro estensione e complessità, agli impianti di condizionamento centralizzato, di trasmissione dati per i controlli dei contatori o di varchi di sicurezza, di ascensori, cancelli, estrattori di fumi, allarmi antincendio.

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE SECONDO **L'ART.1123**

Le spese relative alla conservazione delle parti comuni del 1° comma sono sopportate quindi dall'intera compagine condominiale proprio per la loro essenzialità. E il concetto è rimarcato dal codice anche quando si tratti di definire i criteri per la compilazione della tabella delle comproprietà generali(1° comma, art.68 delle Disp.Att.C.C.)

- Art. 68

Capo I - Disposizioni di attuazione Sezione III - Disposizioni relative al Libro III

Per gli effetti indicati dagli articoli [1123](#), [1124](#), [1126](#), e [1136](#) del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio,... (omissis)

E' pur vero che il Codice Civile ha inquadrato alcune altre fattispecie, regolate dall'art.1123, nel quale le spese per le parti comuni soggette ad un uso diverso tra i condomini previste dal 3° comma, possono essere suddivise in modo proporzionale al diverso uso che ciascun condomino può farne. E' il caso dei consumi a contatore, come quelli dell'acqua, oppure delle spese di energia elettrica o per la pulizia di porzioni utilizzate da solo una parte di condomini.

Questi criteri sono applicabili tuttavia alle sole spese d'uso relative a parti comuni di cui al 2° e 3° comma, mentre non saranno mai applicabili alle parti comuni di cui al 1° comma.

04/04/2001

Corte di Cassazione Civile: Sentenza 04/4/2001 n° 4953

Cose comuni o esclusive

-Il vano di accesso a uno dei garage condominiali, anche se di solito utilizzato solo da proprietario di quest'ultimo, non è di sua esclusiva proprietà ma, in assenza di un contratto che dimostri il contrario, deve essere considerato bene comune.

12/02/2001

Corte di Cassazione Civile: Sentenza 12/2/2001 n° 1959
Condominio parziale

-In caso di condanna di un condominio al risarcimento del danno nei confronti di un terzo per cattiva manutenzione dell'immobile, il singolo condomino può chiedere l'azione di accertamento dell'esistenza di un condominio parziale al fine di essere escluso dal pagamento della quota.

30/05/2000

Corte di Cassazione - Sez. II, 30 maggio 2000, n. 13290. Pres. Garofano - Est. Triola - P.M. Uccella (diff.) - Mameli (avv. Di Meo) c. Trombetti ed altri (avv. Mazza Ricci) ed altri Contributi e spese condominiali - Tabelle millesimali - Locali destinati a negozio o autorimessa - Condominio parziale - Tabella relativa - Predisposizione - Tabelle relative alle c.d. spese generali - Rilevanza.

La circostanza che per i locali destinati a negozio o auto- rimessa - costituenti un c.d condominio parziale - sia stata predisposta una tabella avente ad oggetto la ripartizione delle spese che specificamente li riguarda, non implica che dei locali in questione, in quanto facenti parte del condominio, non si debba tener conto anche ai fini della predisposizione delle tabelle relative alle c.d. spese generali, alla ripartizione delle quali anche essi devono concorrere. (C.c., art. 1123)

L'ISTITUTO DEL CONDOMINIO PARZIALE NON PUO' DEROGARE ALLE NORME GENERALI DELL'ART.1117

A tutti è però ampiamente nota la prassi di vedere separate le proprietà di alcune parti comuni non comprese nel 1° comma del 1117.

E' il caso delle due diverse scale utilizzate in modo esclusivo da parte di due diversi gruppi di condomini. In questi casi la Cassazione (n.8136/2004 e 7885/94) ha introdotto una fattispecie di separazione delle parti comuni, assegnandone la proprietà a diversi gruppi di condomini, che vengono a costituire così, due diversi gruppi di comproprietari delle due diverse scale.

*Cassazione Civile, Sezione II, 24 novembre 2010 n. 23851
Presidente dott. Triola Roberto Michele, Relatore dott. Burghese Gaetano Antonio*

In tema di condominio deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà', venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene.

Con questo pronunciamento, molti autorevoli autori ritengono che si sia così costituito l'istituto giuridico del cd "condominio parziale".

Le considerazioni di cui al 1° comma devono però rimanere ben presenti quando si ragiona di condominio parziale.

E' infatti necessario dare risposta a due fondamentali quesiti:

- 1. è possibile che il semplice uso separato di un bene, determini di per sé la separazione della proprietà del bene ?**
- 2. è possibile che un diritto reale come quello della proprietà immobiliare, possa essere assegnato a soggetti diversi senza che la loro espressa volontà sia resa pubblica e conoscibile attraverso la trascrizione presso i pubblici registri ?**

A sommeso parere di chi scrive dobbiamo assolutamente escluderlo. La semplice tacita volontà anche unanime non può determinare la modifica di un patto che ha valore pubblicistico, come quello della responsabilità gravante su un bene costruito.

Infatti fino a che si tratti di definire come partecipare alle spese e godere l'uso di due distinti beni da parte di due distinti gruppi di condomini, nulla osta a tale accordo di natura interna e privatistica.

Ma cosa accadrebbe se uno dei due beni così semplicisticamente separati dovesse andare in rovina e crollare, e determinare danni gravi non solo all'intero fabbricato condominiale, ma anche ai fabbricati vicini o alla strada pubblica ? Ragioniamo quindi per assurdo e immaginiamo cosa accadrebbe se tutti i condomini parziali della scala che ha determinato un grave danno a terzi, non fossero solvibili e lo fossero invece i condomini dell'altra scala, quella che non è crollata.

Tutti i condomini avrebbero ugualmente la responsabilità dei danni provocati a terzi, senza alcuna distinzione tra i componenti dei due diversi condominii parziali, e ciò per la semplice considerazione che l'esercizio del diritto/dovere della proprietà, sia per acquisizione che per cessione od evizione, non può prescindere dalla titolarità dei soggetti identificati così come risultanti dai pubblici registri.

E' per questo fondamentale motivo che la presunzione di comproprietà generale di tutti i condomini delle parti comuni fondamentali così come

previste dal 1° comma del 1117, si deve ritenere possa essere superata solo da atti dotati della necessaria pubblicità immobiliare.

LE CARATTERISTICHE ORIGINALI DELLE PARTI COMUNI E IL LORO ADEGUAMENTO ALLE NORME VIGENTI

Ogni parte comune, quale componente dell'intero edificio finito, possiede caratteristiche che le sono imposte oltre che dalla fantasia del progettista, dalle caratteristiche tecniche previste dalle norme. Tali norme dettano le più minute regole anche dei particolari, costituendo di fatto un reticolo molto ben definito all'interno del quale il progettista ha possibilità di muoversi in modo tutto sommato limitato.

Il modo nel quale oggi è costruita – ad esempio - una autorimessa, è molto diverso da quanto previsto fino a qualche decennio fa. E lo stesso vale per un impianto elettrico, un ascensore, una centrale termica e per qualsiasi altra porzione dell'edificio. Le norme tecniche si sono infatti evolute ricercando principalmente la sempre maggiore sicurezza dei componenti edilizi, siano essi impianti che strutture.

L'evoluzione e la successione molto rapida delle norme ha fatto sì che aumentasse la necessità di interventi di adeguamento dell'edificio, con una rapidissima accelerazione che mal si accompagna alla elevata durabilità sia prestazionale che economica, che ai nostri edifici viene richiesta.

Di fatto, la necessità di adeguare nel tempo le caratteristiche degli edifici, rende obbligatorio procedere ad una continua trasformazione dell'esistente, e con periodicità sempre più ravvicinata, provvedendo ad intervenire in tutte le sue componenti. Si pensi agli effetti sulle programmazione degli interventi di manutenzione dell'edificio, derivati dagli obblighi relativi a linee vita, insonorizzazione e coibentazione delle pareti opache, miglioramento antisismico, miglioramento della accessibilità, efficienza della produzione di calore, sicurezza elettrica,

sicurezza degli ascensori, riduzione degli infortuni, tutela del lavoro subordinato, ecc.,ecc.

Dietro ad un ognuno di questi settori di intervento esistono norme generali che ne regolano la costruzione e l'uso e migliaia di norme tecniche, di dettaglio e di indirizzo che quotidianamente vengono modificate ed aggiornate, per migliorarne le caratteristiche ed aumentare la sicurezza, in linea con quella che è la evoluzione tumultuosa della tecnica e della tutela della persona.

Oggi un edificio è pertanto un cantiere permanente, nel quale le fasi di esecuzione di un intervento si succedono senza soluzione di continuità con le fasi di progettazione di un altro suo componente, con l'intervento di manutenzione su guasto di un altro, con la fase precontrattuale di un altro ancora.

La descrizione di questa articolata complessità manutentiva in continua evoluzione, non viene richiamata per illustrare la grande complessità del lavoro del gestore della realtà immobiliare odierna, ma spiega quanto sia importante la figura del proprietario, soggetto primo responsabile di questa continua e complessa azione manutentiva, e quanto sia indispensabile la sua chiara e precisa identificazione.

Nel condominio italiano in particolare, al di là dei più ampi auspici messi in campo con i reiterati e al momento del tutto infruttuosi tentativi di riforma del condominio, le norme vigenti e anche l'indirizzo giurisprudenziale più recente, riducono e comprimono in modo determinante la autonomia decisionale del gestore, relegandolo ad un puro ruolo esecutivo soggetto in modo cogente ed esclusivo alla volontà del proprietario.

Pertanto, fino alla più che auspicabile istituzione per legge della tanto sospirata personalità giuridica del condominio, quanto maggiore sarà la

rapidità e la complessità del processo manutentivo, tanto maggiore dovrà essere la rapida e precisa identificazione del proprietario.

Non potranno infatti ammettersi, su questo delicato versante, incertezze interpretative o margini di discrezionalità nella identificazione dei soggetti responsabili, affinché possa essere garantito il pieno rispetto della funzione sociale della proprietà immobiliare privata.

LE DISPOSIZIONI ATTUALI PREVISTE DPR 380/01 E LA LEGGE REGIONALE EMILIA ROMAGNA 31/02

Limitando il campo, ogni unità immobiliare utilizzata come ricovero di autovetture, al di là del loro numero, deve possedere alcune caratteristiche minime che sono ordinariamente previste dai Regolamento Urbanistico Edilizio di ogni Comune e dal relativo Piano Operativo Comunale. Tale obbligo deriva dal vigente testo unico sull'edilizia e dalla sua applicazione regionale (DPR.380/01, e per l'Emilia Romagna LR 31/02 art.33 requisiti delle opere edilizie) ed espressamente richiedono una determinata resistenza al fuoco delle pareti e dei soffitti, oltre che impianti elettrici interni adeguati alle norme vigenti al momento della presentazione del progetto. In caso di cambio di destinazione o di adeguamento non sono pertanto ammesse caratteristiche inferiori.

In particolare le caratteristiche minime, riprese dal DM 1.2.1986 punto 2, sono:

- **Strutture, pareti, soffitti REI 60**
- Porte interne metalliche
- **Ventilazione verso l'esterno maggiore 1/30**
- H minima 2,00 mt
- Ventilazione verso l'interno maggiore 1/100
- Setti box REI 30
- Impianti elettrici DM.37/08 no sgancio

- **Fognatura no de grassatori**

2. – AUTORIMESSE AVENTI CAPACITA' DI PARCAMENTO NON SUPERIORE A NOVE AUTOVEICOLI.

2.1. Autorimesse del tipo misto con numero di veicoli non superiori a nove:

- le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R 60 e, se di separazione, almeno REI 60;
- le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili;
- la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30;
- ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta: l'aerazione pur avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.

Si evidenzia che in tale elenco alcune parti comuni sono riconducibili al 1° comma ed altre al 3° comma dell'art.1117.

CARATTERISTICHE ANTINCENDIO PER AUTORIMESSE FINO ED OLTRE 300 METRI QUADRATI.

Quando poi le autovetture collocabili supera il numero di nove (superficie maggiore di mq.300), diventano cogenti le norme specifiche di prevenzione incendi, che variano essenzialmente all'aumento della superficie complessiva dell'autorimessa. Maggiore è la superficie, maggiori saranno le caratteristiche che i locali devono possedere. Tali obblighi riguardano come già detto sia parti strutturali o essenziali riconducibili al 1° comma, che parti non essenziali derivanti all'uso stesso dei locali e riconducibili al 2° e 3° comma. Al di là degli specifici interventi richiesti, per definire chi debba essere il soggetto chiamato a decidere e a partecipare alla spesa è necessario quindi effettuare una vera e propria analisi funzionale e definire su quale tipo di parte comune le prescrizioni obblighino ad intervenire.

In particolare le caratteristiche minime, riprese dal DM 1.2.1986 punto 3, sono:

- **Isolamento da adiacenti REI 120 o REI 60;**
- **Aperture non collocate sotto aperture**
- **Altezza piano 2,40-2,00**
- **Superficie minima di parcheggio mq.20**

- **Strutture protette REI 90 – REI 180**
- **Divieto di comunicazione con altri locali a rischio**
- **Compartimentazione e loro collegamenti**
- **Accessi**
- **Rampe**
- **Pavimenti**
- **Pendenze**
- **Raccolta spandimenti di liquidi**
- **Ventilazione**
- **Superficie di ventilazione**
- **Ventilazione meccanica**
- **Capacità di deflusso**
- **Vie di uscita, dimensionamento e ubicazione**

3. – AUTORIMESSE AVENTI CAPACITA' DI PARCAMENTO SUPERIORE A NOVE AUTOVEICOLI.

3.0. Non è consentito destinare ad autorimessa locali situati oltre il sesto piano interrato e il settimo fuori terra.

3.1. Isolamento.

Ai fini dell'isolamento le autorimesse devono essere separate da edifici adiacenti con strutture di tipo non inferiore a REI 120. E' consentito che tali strutture siano di tipo non inferiore a REI 90 se l'autorimessa è protetta da impianto fisso di spegnimento automatico.

Le aperture dei locali ad uso autorimessa non protetti da impianto fisso di spegnimento automatico, non devono essere direttamente sottostanti ad aperture di locali destinati ad attività di cui ai punti 83, 84, 85, 86 e 87 del decreto ministeriale 16 febbraio 1982.

3.2. Altezza dei piani.

L'altezza dei piani non può essere inferiore a 2.4 m. con un minimo di 2 m. sotto trave. Per gli autosilo è consentita un'altezza di 1,8 m.

3.3. Superficie specifica di parcheggio.

La superficie specifica di parcheggio non può essere inferiore a:

20 m² per autorimesse non sorvegliate;

10 m² per autorimesse sorvegliate e autosilo.

Nelle autorimesse a box purché di volume netto, per ogni box, non inferiore a 40 metri cubi è consentito l'utilizzo di dispositivo di sollevamento per il ricovero di non più di due autoveicoli.

3.4. Fino a quando non saranno state emanate le norme sulla resistenza al fuoco degli elementi costruttivi previsti dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

3.4.1. Strutture dei locali.

I locali destinati ad autorimessa devono essere realizzati con strutture non separanti non combustibili di tipo R 90. Le strutture di separazione con altre parti dello stesso edificio devono essere di tipo non inferiore a REI 90 e per gli autosili non inferiore a REI 180.

Le strutture di separazione con locali di edifici destinati ad attività di cui ai punti 24, 25, 51, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 90 e 91 di cui al decreto ministeriale 16 febbraio 1982 devono essere almeno di tipo REI 180.

Per le autorimesse di tipo isolato e gli autosilo le strutture orizzontali e verticali non di separazione possono essere non combustibili.

3.5. Comunicazioni.

3.5.1. Le autorimesse e simili non possono avere comunicazioni con locali destinati ad attività di cui al punto 77 del decreto ministeriale 16 febbraio 1982.

3.5.2. Le autorimesse fino a quaranta autovetture e non oltre il secondo interrato possono comunicare con locali di attività ad altra destinazione non elencate nel decreto ministeriale 16 febbraio 1982 e/o fabbricati di civile abitazione e di altezza antincendi non superiore a 32 m a mezzo di aperture con porte di tipo almeno RE 120 munite di congegno di autochiusura.

Le autorimesse private fino a quindici autovetture possono comunicare con locali di abitazione di edifici di altezza inferiore a 24 m a mezzo aperture munite di porte metalliche piene dotate di congegno di autochiusura.

Le autorimesse fino a quaranta autovetture e non oltre il secondo interrato possono comunicare con locali destinati ad altra attività attraverso disimpegno, anche non aerato, avente porte di tipo almeno RE 60 munite di congegno di autochiusura con esclusione dei locali destinati ad attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 45, 51, 75, 76, 78, 79, 80, 83, 84, 86, 87, 89, 90 e 91 del decreto ministeriale 6 febbraio 1982.

Le autorimesse fino a quaranta autovetture e non oltre il secondo interrato possono comunicare attraverso filtri, come definiti dal decreto ministeriale 30 novembre 1983, con locali destinati a tutte le altre attività con l'esclusione di quelle di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 45, 75, 76, 78, 79 e 80.

3.5.3. Le autorimesse possono comunicare attraverso filtri come definiti dal decreto ministeriale 30 novembre 1983 con locali destinati ad attività di cui al decreto ministeriale 16 febbraio 1982 con l'esclusione delle attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 45, 75, 76, 78, 79, 80 e 83.

3.5.4. Gli autosilo non possono avere comunicazione con altri locali.

3.6. Sezionamenti:

3.6.1. Compartimentazione.

Le autorimesse devono essere suddivise, di norma, per ogni piano, in compartimenti di superficie non eccedente quelle indicate nella seguente tabella:

piano	Fuori terra		Sotterranee	
	miste	Isolate	miste	Isolate
Aperte Chiuse	Aperte Chiuse	Aperte Chiuse	Aperte Chiuse	

Terra 1 2 3 4 5 6 7	7500 50005500 35005500 3500 3500 2500 3500 2500 2500 2500 2000	10000 75007500 55007500 5500 5500 3500 5500 3500 5000 2500 5000 4000	5000 25003500 20002000 1500 1500 1500 1500	7000 30005500 25003500 2000 2500 1500 2000 1500 2000 1500 2000 1500
------------------------	---	---	---	---

Un compartimento può essere anche costituito da più piani di autorimessa, a condizione che la superficie complessiva sia non superiore al 50% di quella risultante dalla somma delle superfici massime consentite per i singoli piani della precedente tabella e che la superficie del singolo piano non sia eccedente quella consentita da quello più elevato per le autorimesse sotterranee o più basso per quelle fuori terra né che le singole superfici per piano eccedano il 75% di quelle previste dalla tabella. Limitatamente alle autorimesse situate al piano terra, primo e secondo interrato e primo, secondo, terzo e quarto fuori terra chiuse, le superfici indicate possono raddoppiarsi in presenza di impianti fissi di spegnimento automatico; oltre il secondo interrato e oltre il quarto piano fuori terra le autorimesse chiuse devono sempre essere protette da impianto fisso di spegnimento automatico. Limitatamente alle autorimesse fuori terra aperte sino al quinto piano fuori terra le superfici indicate possono essere triplicate in presenza di impianti fissi di spegnimento automatico. Oltre il quinto piano dette autorimesse devono essere sempre protette da tali impianti. Le pareti di suddivisione fra i compartimenti devono essere realizzate con strutture di tipo almeno REI 90; è consentito realizzare attraverso le pareti di suddivisione, aperture di comunicazione munite di porte almeno REI 90, a chiusura automatica in caso di incendio.

3.6.2. I passaggi tra i piani dell'autorimessa, le rampe pedonali, le scale, gli ascensori, gli elevatori, devono essere esterni o racchiusi in gabbie realizzate con strutture non combustibili di tipo almeno REI 120 e muniti di porte di tipo almeno REI 120 provviste di autochiusura.

3.6.3. Le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,5 m e a 5 m nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.

3.7. Accessi.

3.7.0. Ingressi.

Gli ingressi alle autorimesse devono essere ricavati su pareti attestate su vie, piazze pubbliche o private, o su spazi a cielo scoperto.

Se l'accesso avviene tramite rampa, si considera ingresso l'apertura in corrispondenza dell'inizio della rampa coperta. 3.7.1. Per gli autosilo deve essere previsto un locale per il ricevimento degli autoveicoli. Tale locale di dimensioni minime 4,5 x 5,5 m, deve avere le stesse caratteristiche costruttive dell'autosilo.

3.7.2. Rampe.

Ogni compartimento deve essere servito da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a 3 m o da una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a 4,5 m.

Per le autorimesse sino a quindici autovetture consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3 m.

Diversi compartimenti, realizzati anche su più piani, possono essere serviti da unica rampa o da unica coppia di rampe a senso unico di marcia come sopra descritto purché le rampe siano aperte a prova di fumo.

Le rampe non devono avere pendenza superiore al 20% con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a 8,25 m per le rampe a doppio senso di marcia e di 7 m per rampe a senso unico di marcia.

3.8. Pavimenti.

3.8.0. Pendenza.

I pavimenti devono avere pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque e la loro raccolta in un dispositivo per la separazione di liquidi infiammabili dalle acque residue.

3.8.1. La pavimentazione deve essere realizzata con materiali antisdrucchiolevoli ed impermeabili.

3.8.2. Spandimento di liquidi.

Le soglie dei vani di comunicazione fra i compartimenti e con le rampe di accesso devono avere un livello lievemente superiore (3-4 cm) a quello dei pavimenti contigui per evitare spargimento di liquidi da un compartimento all'altro.

3.9. Ventilazione.

3.9.0. Ventilazione naturale.

Le autorimesse devono essere munite di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti e/o nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio.

Al fine di assicurare una uniforme ventilazione dei locali, le aperture di aerazione devono essere distribuite il più possibile uniformemente e a distanza reciproca non superiore a 40 m.

3.9.1. Superficie di ventilazione.

Le aperture di aerazione naturale devono avere una superficie non inferiore ad 1/25 della superficie in pianta del compartimento. Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica di cui al successivo punto, una frazione di tale superficie – non inferiore a 0,003 m² per metro quadrato di pavimento – deve essere completamente priva di serramenti.

Il sistema di ventilazione deve essere indipendente per ogni piano.

Per autorimesse sotterranee la ventilazione può avvenire tramite intercapedine pur avvenire tramite intercapedine e/o camini; se utilizzata la stessa intercapedine, per consentire l'indipendenza della ventilazione per piano si può ricorrere al sezionamento verticale o all'uso di canalizzazioni di tipo "shunt". Per le autorimesse suddivise in box l'aerazione naturale deve essere realizzata per ciascun box. Tale aerazione può essere ottenuta con canalizzazioni verso l'esterno o con aperture anche sulla corsia di manovra, prive di serramenti e di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta del box stesso.

3.9.2. Ventilazione meccanica.

Il sistema di aerazione naturale deve essere integrato con un sistema di ventilazione meccanica nelle autorimesse sotterranee aventi numero di autoveicoli per ogni piano superiore a quello riportato nella seguente tabella.

Numero autoveicoli nelle autorimesse sotterranee:

primo piano 125;

secondo piano 100;

terzo piano 75;

oltre il terzo piano 50.

Per le autorimesse fuori terra di tipo chiuso il sistema di aerazione naturale va integrato con impianto di aerazione meccanica nei piani aventi numero di autoveicoli superiori a 250.

3.9.3. Ventilazione meccanica. Caratteristiche.

La portata dell'impianto di ventilazione meccanica deve essere non inferiore a tre ricambi orari.

Il sistema di ventilazione meccanica deve essere indipendente per ogni piano ed azionato con comando manuale o automatico, da ubicarsi in prossimità delle uscite.

L'impianto deve essere azionato nei periodi di punta individuati dalla contemporaneità della messa in moto di un numero di veicoli superiore ad 1/3 o dalla indicazione di miscele pericolose segnalate da indicatori opportunamente predisposti.

L'impianto di ventilazione meccanica può essere sostituito da camini indipendenti per ogni piano o di tipo "shunt" aventi sezione non inferiore a 0,2 m² per ogni 100 m² di superficie. I camini devono immettere nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Nelle autorimesse di capacità superiore a cinquecento autoveicoli deve essere installato un doppio impianto di ventilazione meccanica, per l'immissione e per l'estrazione, comandato manualmente da un controllore sempre presente, o automaticamente da apparecchiature di rivelazione continua di miscele infiammabili di CO.

Il numero e l'ubicazione degli indicatori di CO e di miscele infiammabili devono essere scelti opportunamente in funzione della superficie e della geometria degli ambienti da proteggere e delle condizioni locali della ventilazione naturale; comunque il loro numero non può essere inferiore a due per ogni tipo di rivelazione.

Gli indicatori devono essere inseriti in sistemi di segnalazione di allarme e, ove necessario di azionamento dell'impianto di ventilazione.

Il sistema deve entrare in funzione quando:

a) un solo indicatore rivela valori istantanei delle concentrazioni

di CO superiore a 100 p.p.m;

b) due indicatori simultaneamente rivelano valori istantanei delle concentrazioni di CO superiori a 50 p.p.m;

c) uno o più indicatori rivelano valori delle concentrazioni di miscele infiammabili eccedenti il 20% del limite inferiore di infiammabilità.

Per le autorimesse aventi numero di autoveicoli inferiore a cinquecento è sufficiente l'installazione di indicatori di miscele infiammabili.

3.9.4. Negli autosilo fuori terra deve essere prevista un'aerazione naturale pari ad 1 m² ogni 200 metri cubi di volume. In quelli interrati deve, invece, prevedersi una ventilazione meccanica pari ad almeno tre ricambi ora ed un impianto di smaltimento dei fumi con camini di superfici pari al 2% delle superfici di ogni piano, convogliata a m 1 oltre la copertura degli edifici compresi nel raggio di m 10 dai camini stessi.

3.10. Misure per lo sfollamento delle persone in caso di emergenza.

3.10.0. Densità di affollamento.

La densità di affollamento va calcolata in base alla ricettività massima: ai fini del calcolo, essa non dovrà comunque essere mai considerata inferiore ad una persona per ogni 10 m² di superficie lorda di pavimento (0,1 persone/m²) per le autorimesse non sorvegliate e una persona per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento (0,01 persone/m²) per le autorimesse sorvegliate.

3.10.1. Capacità di deflusso:

1) 50 per il piano terra;

2) 37,5 per i primi tre piani sotterranei o fuori terra;

3) 33 per i piani oltre il terzo fuori terra o interrato.

3.10.2. Vie di uscita.

Le autorimesse devono essere provviste di un sistema organizzato di vie di uscita per il deflusso rapido e ordinato degli occupanti verso l'esterno o in luogo sicuro in caso di incendio o di pericolo di altra natura.

Per le autorimesse interrate le vie di uscita possono terminare sotto grigliati dotati di congegni di facile apertura dall'interno.

3.10.3. Dimensionamento delle vie di uscita.

Le vie di uscita devono essere dimensionate in funzione del massimo affollamento ipotizzabile sulla base di quanto specificato in 3.10.0. e 3.10.1.

3.10.4. Larghezza delle vie di uscita.

La larghezza delle vie di uscita deve essere multipla del modulo d uscita e non inferiore a due moduli (1,2 m).

Nel caso di due o più uscite, è consentito che una uscita abbia larghezza inferiore a quella innanzi stabilita e comunque non inferiore a 0,6 m.

La misurazione della larghezza delle uscite va eseguita nel punto più stretto dell'uscita.

La larghezza totale delle uscite (per ogni piano) è determinata dal rapporto fra il massimo affollamento ipotizzabile e la capacità di deflusso.

Nel computo della larghezza delle uscite sono conteggiati anche gli ingressi carrabili.

3.10.5. Ubicazione delle uscite.

Le uscite sulla strada pubblica o in luogo sicuro devono essere ubicate in modo da essere raggiungibili con percorsi inferiori a 40 m o 50 se l'autorimessa è protetta da impianto di spegnimento automatico.

3.10.6. Numero delle uscite.

Il numero delle uscite non deve essere (per ogni piano) inferiore a due. Tali uscite vanno poste in punti ragionevolmente contrapposti.

Per autorimesse ad un solo piano e per le quali il percorso massimo di esodo è inferiore a 30 m il numero delle uscite pur essere ridotto ad uno, costituita anche solo dalla rampa di accesso purché sicuramente fruibile ai fini dell'esodo.

La suddivisione funzionale dovrà portare così ad una precisa separazione nei computi metrici delle porzioni relative alle parti comuni del 1° comma rispetto a quelle del 2° e 3° comma, in modo da consentire una separata valutazione ai diversi gruppi di condomini e una separata ripartizione delle spese relative.

Tale procedura è peraltro del tutto analoga a quella che viene seguita nel caso del restauro di facciate o balconi, nei quali è necessario identificare separatamente le porzioni relative alle parti comuni generali, rispetto alla parte privata dei balconi. Oppure ancora nel caso di interventi sul lastrici solari o terrazzi a livello ad uso esclusivo, nei quali è necessario identificare già in sede di computo metrico, le porzioni soggette alla ripartizione prevista dall'art.1126, rispetto a quelle comuni a tutti e quindi da addebitare a tutti i comproprietari generali.

Questa impostazione richiede naturalmente una precisa interazione con il progettista, che deve preventivamente essere informato dei criteri di suddivisione da adottare e che ne dovrà tenere conto nella redazione del computo metrico, in modo da consentire già in sede di reperimento delle offerte e della successiva loro comparazione, valori economici separati tra i diversi gruppi dei partecipanti alle spese.

Una simile procedura potrebbe essere considerata troppo macchinosa e defaticante, ma è l'unica che può rispettare l'assunto fondamentale introdotto in premessa, e quasi sempre consente di dirimere le più che frequenti interpretazioni di parte dei condomini in sede di assemblea.

Queste considerazioni sono dettate da una suddivisione molto semplice utile a scopo illustrativo, ma certamente non sono sufficienti a correttamente rappresentare tutti i casi nei quali l'amministratore può essere chiamato ad intervenire.

L'analisi funzionale tuttavia, che è la stessa preliminare ad ogni regolamento, consente però di adeguarsi a tutte le fattispecie, e risolvere così in via preliminare le diverse interpretazioni sia giuridiche che tecniche che devono preludere a qualsiasi considerazione di carattere gestionale.

Il condominio è infatti una realtà molto complessa e il suo buon funzionamento deriva anche dalla accuratezza con il quale l'amministratore affronta ogni singolo intervento sin dalla sua prima presentazione in assemblea.

ANALISI FUNZIONALE:

determinare gli aspetti di NATURA TECNICA

**determinare gli aspetti di NATURA
GIURIDICA**

**individuare le COMPROPRIETA' delle parti
comuni comma 1) e comma 3) art.1117**

**individuare i GRUPPI e SOTTOGRUPPI DEI
PROPRIETARI**

Spesso infatti è indispensabile condurre letteralmente per mano l'assemblea, in modo graduale e introducendo in momenti diversi prima

gli aspetti di natura tecnica. Per consentire la piena consapevolezza di tutti i singoli proprietari sulle caratteristiche e sulle modalità dei futuri interventi.

Solo in una fase successiva introdurre poi gli aspetti di natura giuridica fondamentali, da consolidare poi in forma di delibera preventiva atta ad identificare a priori i criteri di ripartizione di ogni determinata spesa, o poi solo in una ulteriore fase il suo determinato costo. Ciò per evitare che le scelte dei singoli sia dettate solo da valutazioni di carattere economico senza alcun riferimento agli effettivi miglioramenti della sicurezza e per l'assolvimenti di obblighi cogenti

LE OPERE DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO COME OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA DI NON RILEVANTE O DI RILEVANTE ENTITA' E COME OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Nella presenta trattazione indaghiamo in particolare sui più corretti modi di ripartire le spese di adeguamento antincendio. E tra questi prendiamo in considerazione – senza alcuna limitazione rispetto alla possibilità di estensione delle stesse argomentazioni, ad altre parti comuni dell'edificio in condominio – gli adeguamenti antincendio delle autorimesse, in quanto esempio paradigmatico di un processo di manutenzione che coinvolge quasi sempre sia le strutture di un edificio che impianti in esso contenute, e quindi utile per illustrare e comprendere quale debba essere la ratio dei criteri di ripartizione che devono essere adottati nel rispetto delle norme e dello scopo più generale di tutela della incolumità delle cose e delle persone.

Una autorimessa è composta, ai fini antincendio, di diverse parti che possono essere in varia misura tutte coinvolte in un processo di adeguamento.

Molto dipenderà dall'anno di progettazione e costruzione, ma usualmente, gli interventi riguardano parti comuni di cui al 1° comma del 1117, ovvero parti essenziali per la esistenza stessa del fabbricato, quali soprattutto le pareti di confine ed i solai, e soprattutto le strutture portanti di qualsiasi genere o materiale siano costituite.

Tutte le norme antincendio degli edifici tendono prima di tutto a preservare la integrità strutturale, riducendo la probabilità che l'incendio alteri la sua resistenza complessiva e possano determinarsi crolli. Si tratta nella sostanza di garantire che la resistenza la fuoco di tali parti, siano superiori ad un certo lasso di tempo espresso in minuti, che possono arrivare fino a 3 ore dall'inizio dell'incendio. Queste prestazioni si ottengono aggiungendo a tali porzioni intonaci, pannelli in fibra minerale o vernici, che possano elevare la resistenza originale o comunque quella esistente al momento del progetto di adeguamento.

E' indubbio che tali porzioni – in quanto elencate al 1° comma - siano di proprietà generale di tutti i condomini, salvo che diversamente sia stato imposto dal titolo. Ovvero salvo che sia stata espressamente esclusa la proprietà di alcuni condomini rispetto ad altri, e tale fatto sia stato debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Tale comproprietà deriva dalla legge e dal titolo. Non rileva affatto che i pilastri o i solai oggetto di protezione siano collocati in una autorimessa, a cui non ha accesso o che comunque non viene utilizzata da una parte dei condomini perché non proprietari di autorimesse. **L'appartenenza di tali porzioni al novero delle parti comuni generali chiamerà tutti a decidere e a partecipare alle relative spese di adeguamento.**

All'interno delle stesse autorimesse esisteranno altresì impianti che per loro natura sono destinati solo alle autorimesse. Illuminazione e forza motrice sono certamente a servizio limitato. Ma molteplici possono essere gli impianti esistenti o di nuova installazione per i quali possa essere richiesto di provvedere. Le norme antincendio tendono infatti anche a ridurre la propagazione dell'incendio attraverso sistemi attivi di spegnimento o confinamento. A questo scopo sono previsti, titolo non esaustivo, estintori, naspi, idranti, sprinkler, illuminazione di emergenza, impianti fissi o meccanici di ventilazione, rilevazione ed estrazione fumi, uscite di emergenza. Inoltre le norme cercano di salvaguardare le persone che possono essere presenti nei locali e a tale scopo possono prescrivere, ancora a titolo non esaustivo, idonee aperture o impianti di ventilazione, impianti di estrazione fumi, uscite di emergenza.

Tutti questi impianti, certamente riconducibili al 3° comma, sono di solito destinati al solo utilizzo delle autorimesse e pertanto possono certamente essere considerati non essenziali per l'esistenza stessa dell'intero edificio, e quindi ascrivibili alle parti comuni parziali dei soli proprietari delle autorimesse e non a tutti i condomini. Le decisioni e l'obbligo di sostenere le relative spese, possono essere pertanto assunte dal solo gruppo di condomini che ne tra utilità, ai sensi del 3° comma dell'art.1123.

In sintesi quindi, si tratta di capire dal progetto quali siano le parti comuni sulle quali si è tenuti ad intervenire, separando quindi le parti comuni del 1° comma e i relativi costi, dalle parti comuni del 2° e del 3° comma, procedendo poi ad una suddivisione di scelte e costi, il progetto di adeguamento

Questa semplice analisi può essere portata ad interpretare tutti i casi in cui la necessità di intervenire anche in assenza di accordo con i proprietari, richieda una decisione da parte dell'amministratore basata

su aspetti di natura legale e dispositiva, come peraltro previsto dallo stesso art.1133 (provvedimenti presi dall'amministratore) che non definisca solo cosa e come fare intervenire, ma soprattutto come suddividere tra i diversi proprietari le spesso ingenti spese corrispondenti, come certamente avviene in caso di ordinanza dirigenziale, sindacale e della autorità giudiziaria.

Analoga situazione è poi riconducibile anche al caso degli adeguamenti di scale e impianti ascensori, sebbene la recente normativa antincendio abbia notevolmente ridotto i casi obbligatori. Ma anche centrali termiche o interi edifici, ogni qualvolta la volontà dell'assemblea non possa o non voglia essere espressa.

Accade infatti sempre più di frequente che sulla spinta di esigenze di natura prettamente economica le assemblee non riescano o non vogliano assumere alcuna decisione che riguardi costosi interventi di adeguamento. Spesso sono senza esito sollecitati dall'amministratore. Risulta quindi sempre più probabile in futuro che l'amministratore si trovi costretto a dover procedere sulla base di una ingiunzione di tipo pubblico.

IL QUORUM DELIBERATIVO

La determinazione dei quorum necessari a deliberare appare quindi abbastanza semplice se in via preliminare è stata esperita la fase di definizione della precisa identificazione dei soggetti chiamati.

E' certamente facile procedere con i quorum previsti dal 3° comma dell'art.1136 (1/3 dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 del valore dell'intero edificio) in tutti i casi di costi di non rilevante entità, trattandosi comunque di interventi obbligatori e riconducibili alla manutenzione ordinaria così come espressa dalla LR 31/02

Più incerto il quorum nei casi di interventi di rilevante entità. Nel concreto non sono affatto rari interventi di adeguamento che possano

superare le diverse migliaia di euro per ogni proprietario, con casi fino a oltre 30.000,00 per ogni unità specie in presenza di autorimesse molto grandi collocate in fabbricati complessi ed articolati. In questo caso si ritiene che le opere rientrino in quelle previste dall'art.4° del 1136 (la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'intero edificio).

Si esclude comunque il ricorso a tutte previsioni di cui agli artt. 1120 e 1121, in quanto per la particolare tipologia di opere relative ad adeguamenti, tale ricorso sia di fatto escluso dal costante e preciso indirizzo della Cassazione (in ultimo n.12654/2006 e n.21256/2009 Presidente Triola) in quanto non muta nella sostanza la caratteristica del bene oggetto di intervento.

Vale però la pena evidenziare che tutte le considerazioni esposte nella presente relazione siano relative ad adeguamenti di situazioni esistenti.

A parere di chi scrive la natura di un intervento di cambio di destinazione, come può essere il caso molto diffuso della trasformazione di un ampio magazzino in posti auto, assume connotazioni totalmente diverse e che portano ad assimilare l'operazione, se coinvolge anche parti comuni, ad un opera di tipo innovativo certamente facente capo alle previsioni del combinato disposto artt.1120 e 1102 C.C.

Art.1120 - Innovazioni – 1° comma

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, (le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.) possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Art. 1102 (Uso della cosa comune)

- 1. 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.*
- 2. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.*
- 3. 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.*

E' infine superfluo rimarcare che soggetti chiamati a deliberare sono quelli identificati dalla analisi funzionale, separatamente per ogni gruppo identificato e limitatamente agli interventi e agli importi di propria competenza;

Solo nel caso in cui il titolo evidenzi una chiara separata identificazione delle comproprietà parziali, sarà possibile procedere senza alcuna analisi funzionale, tenendo solo conto delle disposizioni contenute in

I SOGGETTI OBBLIGATI ALLE OPERE DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO IN CASO DI EDIFICI SEPARATI EX ART.1117

Esistono comunque nella pratica quotidiana situazioni che non rientrano, specie nel caso delle autorimesse, nei casi sin qui presentati, e che non necessitano se non in via preliminare generale, della analisi funzionale.

Sono tutti i casi nel quale il titolo ha espressamente previsto la separazione delle parti comuni di cui al 1° comma, tra diversi gruppi di proprietari.

In questo caso non rileva affatto che la struttura delle autorimesse sia adiacente o confinante con la struttura del fabbricato principale, quanto che a tale divisione giuridica segua poi anche una effettiva divisione fisica.

E' il caso ovvio nel quale i due diversi corpi di fabbricato siano fisicamente non contigui, ancorché collocati in un area di proprietà comune generale.

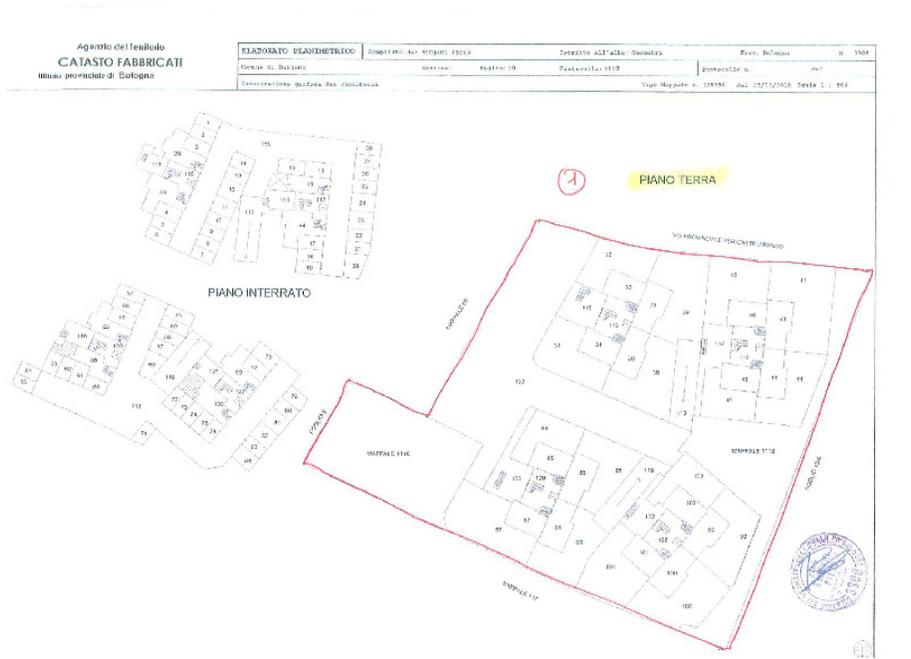
Si configura in questi casi un supercondominio, nel quale come ovvio gli obblighi sulle strutture dei diversi corpi di fabbricato, seguono separatamente le norme sul condominio.

Importante in questi casi risulta il dettato del regolamento contrattuale, quando non sia stato lo stesso notaio in sede di atto di compravendita

che abbia con precisione e diligenza separata la comproprietà di beni diversi.

In caso contrario è possibile in questo caso assistere, anche con fattispecie fisiche identiche, a regolazioni della proprietà opposte tra loro.

Si veda ad esempio la planimetria di seguito riportata:



I diversi corpi di fabbricato, che sono fisicamente separati, possono essere regolati in atti sia con proprietà comuni del 1° comma completamente separate, sia con le stesse comproprietà in comune tra tutte le proprietà dei due fabbricati.

Nel primo caso le decisioni di intervenire e le relative spese, per quanto attiene al 1° comma del 1117, fanno capo a due distinte assemblee condominiali, con ogni relativa conseguenza.

Nel secondo caso, qualora il titolo non definisca con precisione, si può certamente configurare la necessità di chiamare alle decisioni e alle spese unica assemblea dei comproprietari generali dei beni comuni del 1° comma.

In funzione della esatta separazione fisica delle strutture interessate dall'intervento, sarà poi possibile richiamare l'istituto del cd "condomino parziale".

Oppure non richiamarlo nel caso in cui la struttura fisica e le caratteristiche funzionali della parte comune di cui al 1° comma, non sia di fatto fisicamente separabile e quindi affrontabile in modo non unitario.

CONCLUSIONI

I criteri di ripartizione delle spese di adeguamento antincendio richiedono una precisa identificazione sia delle parti comuni sulle quali è obbligatorio intervenire, che delle esatte opere che devono essere eseguite, che della esatta proprietà dei relativi beni.

Qualora tali indispensabili informazioni non siano già state definite dal regolamento contrattuale, è quindi preliminarmente necessario procedere alla analisi funzionale dell'intervento con lo scopo di definire in modo preciso chi siano i diversi soggetti proprietari chiamati a decidere e la equa misura con il quale le spese dovranno essere addebitate.

Qualora l'amministratore non sia in grado o non voglia procedere egli stesso alla analisi di funzione per la definizione dei criteri di riparto dell'adeguamento, è opportuno che si rivolga ad una professionista terzo in possesso delle necessarie competenze sia tecniche che giuridiche, affinché con motivato parere possano compiutamente essere illustrati a tutti i proprietari, i criteri da adottare per la ripartizione delle spese di quel determinato intervento.

Bologna, 3 febbraio 2012

GIAN LUCA SAMOGGIA