

I CITOFONI NEL CONDOMINIO : come va ripartita la spesa (Avv. Augusto Cirila)

Il citofono è un impianto destinato a servire tutti i condomini e in quanto tale viene incluso dalla legge tra i beni comuni. E' un impianto che, sebbene originariamente destinato ad integrare il servizio di portineria nelle ore notturne, oggi lo ha invece sostituito nella maggior parte dei casi. La sua installazione non comporta una sostanziale modifica della struttura o della destinazione delle parti comuni, ma si limita a renderne più comodo il godimento, lasciandone immutata la consistenza in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini. Il che esclude che possa ravvisarsi in essa un'opera innovativa, se si considera che tale concetto sta ad indicare ogni novità, mutamento o trasformazione che modifichi o provochi comunque l'alterazione della situazione esistente. Ancor più nel caso in cui ci si limiti ad intervenire sul vecchio impianto, magari ampliandolo o adeguandolo alle nuove tecnologie. Perché sussista innovazione occorre quindi che le modificazioni apportate alle cose comuni siano di tale entità qualitativa e quantitativa da incidere sulla sostanza del bene sino a fargli perdere la sua originaria destinazione.

Le maggioranze. Ciò significa che la delibera che decide l'installazione di un nuovo impianto citofonico pur con spesa di rilevante entità, in quanto intervento diretto ad assicurare ai condomini l'uso e il godimento delle cose di loro proprietà esclusiva senza alterare la destinazione dei beni comuni, può essere assunta con il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea purché portatori di almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Il riparto delle spese. Trattasi di un'opera a cui nessuno dei partecipanti al condominio può rinunciare e che porta a loro un pari vantaggio, svincolato cioè dal valore millesimale del singolo immobile in quanto destinato a servirli in modo uguale ed indiscriminato. La relativa spesa va pertanto ripartita in ragione del numero degli allacciamenti, restando naturalmente esonerati dal parteciparvi i proprietari di quelle unità immobiliari per le quali è oggettivamente escluso il collegamento: ci si riferisce ai negozi, che avendo il diretto accesso dalla strada non necessitano certo del citofono. Del pari dicasi per i boxes, in quanto funzionalmente destinati ad un uso che non prevede la costante permanenza di persone. E' necessario però operare una distinzione tra le parti comuni dell'impianto e quelle invece di proprietà esclusiva del singolo

condomino. Appartengono alle prime il quadro esterno e in genere tutte le parti dell'impianto che precedono le diramazioni dei cavi elettrici indirizzati alle singole unità immobiliari. Sono invece di proprietà esclusiva tutte le altre parti che si estendono dall'ingresso dell'appartamento o dell'ufficio in poi, vale a dire il ricevitore, uno o più che siano, e tutta la rete elettrica necessaria al collegamento. Nel caso di unico impianto destinato a servire più edifici, resta di proprietà comune tutto ciò che, partendo dal quadro centrale esterno, arriva sino all'ingresso del singolo edificio, mentre rimane di competenza di quest'ultimo tutto ciò che da tale punto si dirama verso il singolo appartamento. Tale distinzione assume primario rilievo ai fini della ripartizione delle spese, dovendosi addebitare a tutti i condomini in parti uguali quelle relative all'installazione e alla manutenzione delle parti dell'impianto che servono in maniera indistinta l'intera collettività dei partecipanti al condominio, mentre devono restare a carico di ogni condomino (o dell'autonomo fabbricato) quelle destinati a servire il singolo appartamento. All'interno di ogni fabbricato, costituente come tale un cosiddetto condominio parziale, la spesa va poi suddivisa tra i proprietari dei piani o delle porzioni di piano situati nel fabbricato stesso.

Il regolamento. Attenzione però al regolamento di condominio di natura contrattuale perché può contenere la previsione di un criterio di riparto delle spese dell'impianto citofonico diverso da quello dettato più in generale dalla legge. Nulla vieta infatti alle parti, con volontà unanime oppure contrattualmente manifestata attraverso tale tipo di regolamento, di porre tali spese a carico di tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi oppure di prevedere un diverso addebito magari più confacente alle concrete esigenze del condominio.

L'INSTALLAZIONE DA PARTE DEL SINGOLO CONDOMINO

E' persino strano oggi immaginare un edificio condominiale senza l'impianto dei citofoni, ma al di fuori magari delle grandi metropoli ancora ci sono stabili che ne sono sprovvisti e, quel che più conta, la maggioranza dei condomini neppure pensa di farlo installare. Nessun problema, perché ciascun condomino, dopo aver preso atto del rifiuto degli altri di procedere all'installazione, può legittimamente provvedervi a proprie spese, senza con ciò ledere i diritti degli altri condomini. Può

quindi fare uso della parte di facciata dell'edificio per ivi posizionare una pulsantiera dalla quale poi raggiungere la propria unità immobiliare . L'uso del bene comune da parte del singolo condomino è sottoposto dalla legge a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione del bene stesso e di impedire agli altri partecipanti al condominio di continuare ad utilizzarlo, magari anche facendone un uso simile. La nozione di pari uso della cosa comune non va inteso nel senso di uso identico, giacchè l'identità nello spazio potrebbe portare ad un ingiustificato divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare o un uso a proprio esclusivo vantaggio. Occorre invece accertare se la realizzazione delle opere da parte di un condomino non impedisca agli altri il compimento di altre opere già previste o prevedibili in relazione alla destinazione attuale della cosa ed alle prospettive offerte dalla sua struttura. Sotto tale profilo, sarà sufficiente, semmai anche gli altri dovessero decidersi ad installare i citofoni, la sostituzione del quadro singolo con altro più ampio comprendente anche l'indicazione delle altre unità immobiliari del condominio. Quanto invece al limite concernente il divieto di alterare la destinazione, questa va intesa come quella specifica funzione che la cosa ha avuto sin dal suo inizio ovvero che i condomini gli hanno impressa con la pratica. Non v'è dubbio che la posa di una pulsantiera in facciata non ne pregiudica la sua funzionalità tipica. Pari principio vale anche nel caso in cui l'impianto sia installato non già per esigenze abitative, ma per quelle collegate all'attività professionale di un singolo condomino. Va infine sottolineato che l'installazione di un singolo impianto di citofono per consentire il collegamento con l'esterno di un appartamento in edificio condominiale e l'apertura del portone di quest'ultimo non integra imposizione di servitù a carico della proprietà condominiale, ma configura un uso più intenso del bene comune, da ritenersi legittimo se rispettoso del duplice limite imposto dalla legge.

VIDEO CITOFONO E VIDEO SORVEGLIANZA

L'installazione di un impianto di videocitofono, anche se realizzato sulla base di quello già preesistente, costituisce una miglioria utile del bene comune e non già innovazione, poiché non comporta un'alterazione della cosa comune, ma tende a renderne più comoda l'utilizzazione, con la conseguenza che la relativa delibera di approvazione potrà essere assunta a

maggioranza.

Neppure sussistono particolari ostacoli all'installazione di telecamere per il controllo dell'ingresso dello stabile condominiale: trattasi infatti di apparecchiature che riportano le immagini o i suoni direttamente all'interno dell'edificio, normalmente nel locale portineria, in tempo reale e senza registrazione alcuna. Sia per questi impianti che per quelli destinati a sorvegliare le aree comuni condominiali occorre limitare l'angolo visuale delle riprese ai soli spazi di esclusiva pertinenza del condominio, senza possibilità di invasione visiva o di registrazione di aree e di unità immobiliari estranee al condominio stesso. Per tale impianto, al pari del più comune videocitofono, è indispensabile segnalarne la presenza attraverso un'informativa agevolmente rilevabile, se utilizzati per fini al di fuori di quelli esclusivamente di controllo.

L'installazione di un impianto di video sorveglianza rappresenta però un atto che senza dubbio travalica i poteri di ordinaria gestione del condominio e non rientra certo tra quelle opere che l'amministratore può compiere di suo unilaterale impulso. E' certamente un intervento innovativo che va a modificare, migliorandolo, l'uso delle parti comuni e che come tale deve essere approvato dall'assemblea con il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno due terzi dei millesimi di proprietà.

LEGGI E SENTENZE UTILI

Art. 1117-1120-1121-1123 codice civile

Cass. civ. 26 maggio 2006 n. 12654

Cass. civ. 12 aprile 2006 n. 8553;

Cass. civ. 25.ottobre 2005 n. 20639

Cass. civ. 16 giugno 2005 n. 12873

Cass. civ. 27 dicembre 2004 n. 24006

Cass. civ. 29 luglio 2004 n. 14384

Cass. civ. 22 gennaio 2004 n. 1004

Cass. civ. 5 novembre 2002 n. 15460

Cass. civ. 4 luglio 2001 n. 9033

Cass. civ. 22 giugno 1982 n.3795