

## **TIPOLOGIE DI INNOVAZIONI NEL CONDOMINIO**

Un primo tipo di intervento operato nel condominio è quello eseguito da un singolo condomino nelle parti comuni. Il singolo condomino può infatti eseguire opere o apportare modifiche anche sulle parti comuni utili al miglior godimento delle cose stesse, pur rispettando alcuni limiti: non alterare cioè la destinazione della cosa comune e non impedire agli altri condomini di farne un pari uso secondo il loro diritto. Questo tipo di intervento non necessita di autorizzazione dell'assemblea, a meno che sia previsto da un regolamento contrattuale. Poi vi sono le innovazioni dirette al miglior godimento delle cose comuni e deliberate dall'assemblea. Le innovazioni, che per loro natura sono interventi di tipo sostanziale e diretti alla modifica della destinazione d'uso, devono essere deliberate dalla maggioranza speciale dei condomini e di due terzi dei millesimi. ( Anche se tale maggioranza è stata sempre più modificata da leggi speciali che hanno introdotto nel tempo maggioranze più basse). Non tutte le innovazioni deliberate dall'assemblea possono però essere eseguite: si tratta delle innovazioni cosiddette gravose e voluttuarie. Quando infatti le innovazioni sono da considerare molto onerose rispetto al valore totale dello stabile o comunque superficiali, il singolo condomino può dissociarsi da tali spese, purchè l'innovazione sia suscettibile di godimento separato, e fatto salvo il diritto del condomino dissenziente di aderire in seguito al beneficio dell'innovazione. Le innovazioni sono sempre vietate quando alterano la destinazione, impediscono un pari diritto agli altri condomini, recano pregiudizio alla statica dell'edificio o ne alterano il decoro architettonico.

Gli interventi diretti alla modifica a un impianto esistente perché carente nell'uso e nel funzionamento, o per sostituzione di materiale logoro o avariato non costituiscono vere e proprie innovazioni ma bensì lavori di ordinaria manutenzione e ripristino.

Esiste poi tutta una serie di interventi che necessitano di maggioranze variabili e più semplificate perché contemplate da normative speciali. Basti qui fare menzione a titolo di esempio alla legge sul recupero e risanamento edilizio, a quella sul risparmio energetico o con la finalità di abbattere le barriere architettoniche. Tutta una normativa speciale introdotta dal legislatore in questi ultimi anni ha infatti semplificato le maggioranze per deliberare interventi che, secondo il dettame del codice civile, avrebbero richiesto un quorum molto più alto, con il rischio di paralizzare quasi ogni attività necessaria al mantenimento o al risanamento del patrimonio edilizio esistente.