

L'accorpamento e la divisione di unità immobiliari in condominio.

di Alberto DI MARTINO

“Beh, buttiamo giù (o su) ‘sto muro ed il gioco è fatto”, diceva il solito cuggino imparato.... Ma purtroppo nella realtà la cosa non è così semplice.

Può capitare che, soprattutto in stabili per così dire “attempati”, un proprietario decida di accorpare due unità immobiliari tipicamente confinanti in linea orizzontale (stesso piano) o in linea verticale (piani contigui) oppure, al contrario, frazionare un’unità grande in due o più unità immobiliari autonome e indipendenti.

Dal punto di vista edilizio, il DPR 380/01, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, categorizza gli interventi di accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità nonché del carico urbanistico, nell’ambito della **manutenzione straordinaria** in quanto richiedenti esecuzione di opere (apertura di un collegamento fra le due unità o realizzazione separazione all’interno di un’unità). Lo strumento necessario per regolarizzare l’intervento è tipicamente la **CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) qualora gli interventi edilizi non prevedano di interessare le strutture portanti mentre si deve ricorrere alla **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) qualora si debbano apportare modifiche, seppur puntuali, alle strutture del fabbricato, il tutto purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso.

Una volta realizzate le opere necessarie si dovrà procedere alla variazione catastale per aggiornare le relative schede planimetriche. In caso di accorpamento si dovrà procedere con la soppressione delle due unità preesistenti e la costituzione di una nuova unità immobiliare unitaria, presentando una nuova planimetria con richiesta di aggiornamento catastale (tramite procedura DOCFA). In caso di frazionamento si dovrà procedere con la soppressione della scheda originaria e la creazione di nuove schede per ciascuna delle unità risultanti, ciascuna con un proprio identificativo e conseguente rendita catastale autonoma.

Ma qual è il ruolo dell’Amministratore in tutto questo?

Evidentemente si rende necessario, da parte del Soggetto che intendesse procedere all'accorpamento o al frazionamento, dare comunicazione, secondo quanto previsto dal secondo comma dell'art. 1122 del CC, all'Amministratore il quale ne riferirà all'Assemblea.

La prima verifica che dovrà attuarsi è la sussistenza dell'eventuale disciplina sul punto dettata dal **Regolamento di Condominio**, che, se di natura contrattuale, potrebbe prevedere limitazioni all'esercizio del diritto soggettivo del singolo condomino di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo (art. 832 CC). È comunque fondamentale che nell'eseguire il frazionamento o l'accorpamento dell'unità immobiliare, il condomino non potrà pregiudicare la stabilità, sicurezza e decoro dell'edificio, arrecare danno alle cose comuni o alterare la funzionalità dei servizi comuni.

Pe quanto attiene le **tabelle millesimali** potrebbe rendersi necessaria una loro revisione laddove, secondo quanto stabilito dal primo comma dell'articolo 69 delle disposizioni attuative del CC, in caso di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, fosse alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo dovrà essere sostenuto da chi abbia dato luogo alla variazione. Evidentemente le nuove tabelle dovranno essere approvate dall'Assemblea alla quale l'Amministratore dovrà preventivamente segnalare la necessità di tale modifica affidando conseguentemente il relativo incarico professionale. È chiaro che, nel caso di frazionamento di unità immobiliari, sarà comunque necessario, dato l'aumento del numero dei cespiti immobiliari e la conseguente mutata composizione del condominio, procedere ad una revisione delle tabelle millesimali, non solo della proprietà generale, ma anche di quelle relative a scale, impianti di sollevamento, impianti tecnologici a rete, ecc. ciò al fine di garantire equità nella ripartizione delle spese.

Ma è dal punto di vista impiantistico che l'intervento di frazionamento presenta tutta la sua delicatezza. Se da un lato, in caso di accorpamento si potrebbe decidere comunque di mantenere le suddivisioni originarie, in caso di frazionamento sarà necessario sdoppiare le varie forniture, come, ad esempio, l'impianto di climatizzazione o di acqua calda sanitaria; ma si pensi alla necessità di modifiche all'impianto citofonico, ai comandi apriporta, alle pulsantiere dei campanelli, all'impianto di antenna. E non si trascuri peraltro l'eventuale necessità di assegnazione di un nuovo stallo nell'area scoperta condominiale.

La tutela delle cose comuni dovrà essere garantita da una valutazione preliminare di quali siano precisamente le modifiche richieste dal Soggetto che abbia intenzione di procedere al frazionamento, fornendo al medesimo tutte le specifiche tecniche dell'esistente, anche con l'ausilio del manutentore, e

chiedere che vengano eseguite e garantite, a firma di tecnico abilitato, tutte le valutazioni di compatibilità ed assenza di ripercussioni negative sulle utenze preesistenti.

Supponiamo che per frazionare l'unità vi sia bisogno di realizzare un nuovo locale bagno o una cucina, sarà fondamentale garantire che i reflui vengano convogliati correttamente nelle colonne esistenti, che le linee di acqua sanitaria, innestate nelle dorsali principali condominiali, non riducano il flusso alle altre utenze.

Altro esempio è quello dell'impianto termico, la realizzazione di bypass per rendere indipendenti i due nuovi circuiti (che necessiteranno di nuovi presidi di contabilizzazione) non dovranno aumentare le perdite di carico del fluido vettore nel circuito principale.

Infine, si pensi alla delicatezza dell'impianto citofonico, magari dotato di video, che dovrà essere incrementato di un nuovo punto comando valutandone attentamente le eventuali interferenze e la compatibilità dei nuovi apparecchi con l'impianto esistente.

Ancor più difficile potrebbe essere la gestione degli stalli auto negli spazi scoperti di pertinenza del condominio, un nuovo spazio assegnato dovrà garantire da un lato che non vengano a ridursi zone ad altra destinazione (ad es. aree a verde o riservate a traffico pedonale) e dall'altro che siano sempre garantiti gli spazi di manovra ed il passaggio dei mezzi di soccorso.

In conclusione, appare evidente che la perfetta conoscenza delle esigenze del Soggetto che proponga l'accorpamento o il frazionamento, consenta di valutare preliminarmente le eventuali ripercussioni sull'esistente e quindi ancora una volta la figura dell'Amministratore dovrà essere quella di garante nei confronti di eventuali problematiche indotte dalle modifiche prospettate.

Con buona pace del “cuggino imparato”!

Ing. Alberto DI MARTINO