

Condominio in un *click*



Norme, Casi e Sentenze

Lavori in condominio

REALIZZAZIONE DI UNA CANNA FUMARIA

- L'installazione di una canna fumaria su parti comuni (muri perimetrali o lastrici solari) è considerata un uso legittimo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., purché non ne alteri la destinazione, non comprometta stabilità e sicurezza, rispetti il decoro architettonico e garantisca il pari uso agli altri condòmini. È fondamentale, inoltre, rispettare la distanza legale e attenersi alle normative edilizie locali. Qualora l'opera non si limiti a un uso paritario ma costituisca un peso eccessivo sulla parte comune a esclusivo vantaggio del singolo, si configura una servitù che richiede necessariamente il consenso unanime di tutti i condòmini. In ogni caso, il regolamento di condominio può imporre divieti specifici; se il regolamento è di natura contrattuale, qualsiasi deroga a tali divieti per permettere l'installazione deve essere approvata all'unanimità.
- L'installazione di una nuova canna fumaria a servizio dell'unità immobiliare esclusiva di un singolo condomino (che configura un'innovazione se di consistenza maggiore rispetto a quella preesistente) non è consentita se viola il c.d. 'pari uso' ex art. 1102 c.c., essendo materialmente impossibile, stante le dimensioni, installare anche tutte le altre eventualmente necessarie agli altri condomini (*Cassazione civile sez. II, 24/01/2025, n. 1756*).

Lavori condominio

APERTURA DI UNA SECONDA PORTA SUL PIANEROTTOLO

- **Ogni condomino è libero** di modificare il pianerottolo (considerato parte comune) per creare una seconda porta d'ingresso, senza la necessità di un'autorizzazione preventiva da parte degli altri condomini, purché nel rispetto dei limiti dell'articolo 1102 del Codice Civile. L'uso più intenso di una parte comune presuppone che: gli altri condomini debbano comunque mantenere la possibilità d'accesso al pianerottolo; il pianerottolo stesso debba continuare a garantire la sua funzione principale, ovvero quella di agevolare il passaggio verso scale, ascensori e porte dei singoli appartamenti.
- La realizzazione di una seconda porta d'ingresso può configurare gli estremi della **molestia possessoria** ex art. 1170 c.c., qualora l'opera alteri l'armonia cromatica, la simmetria dei fori preesistenti e la continuità geometrica delle linee architettoniche dello spazio comune. Il decoro architettonico, inteso come estetica data dall'insieme delle strutture che connotano lo stabile, è tutelabile in sede possessoria a prescindere dal grado di visibilità delle innovazioni, poiché il pregiudizio estetico costituisce una turbativa al pacifico godimento del bene comune. **La tutela del decoro architettonico, infatti, si applica anche ai pianerottoli e agli spazi interni**, non solo alle facciate esterne. La rottura della simmetria e della geometria originaria (specie in edifici storici) prevale sul diritto del singolo all'uso più intenso del muro comune ex art. 1102 c.c. (*Tribunale Milano sez. IV, 02/06/2025*)

■ Responsabilità del condominio

FURTI IN APPARTAMENTO TRAMITE PONTEGGI

- L'impresa che esegue i lavori ha l'obbligo di adottare tutte le **precauzioni necessarie** per impedire l'uso improprio dei ponteggi, come l'installazione di allarmi, illuminazione notturna adeguata, recinzioni o altri sistemi antifurto.
- In caso di furto in appartamento perpetrato tramite l'utilizzo di ponteggi installati per lavori di manutenzione dell'edificio, **sussiste la responsabilità concorrente dell'impresa appaltatrice e del condominio. L'impresa risponde ex art. 2043 c.c.** qualora, violando i doveri di diligenza, ometta di adottare le cautele idonee a impedirne l'uso anomalo, come nel caso di un sistema di allarme facilmente manomettibile per la precarietà del collegamento elettrico. Il condominio risponde ex art. 2051 c.c. a titolo di responsabilità oggettiva per omessa custodia e vigilanza sulle parti comuni, in quanto soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura, salvo che non fornisca la prova liberatoria del caso fortuito (*Tribunale di Roma 17 marzo 2026 n. 4056*).

■ Alloggio del portiere

LOCAZIONE/VENDITA ALLOGGIO PORTIERE

- **L'alloggio del portiere è considerato bene comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (presunzione di comunione)** a meno che non sussista un "titolo contrario" (atto d'acquisto o regolamento contrattuale) che ne attribuisca la proprietà esclusiva a un singolo o al costruttore. Se il servizio di portierato viene eliminato, la natura del bene resta comunque comune; non diventa automaticamente proprietà del condominio come entità a sé, ma pro quota di ogni singolo condomino.
- Se il locale è comune, **l'assemblea può decidere di affittarlo**. Secondo la giurisprudenza prevalente, la locazione delle parti comuni rientra tra gli atti di ordinaria amministrazione. Le maggioranze necessarie sono quelle ordinarie previste per le deliberazioni concernenti il miglior uso e rendimento delle cose comuni. Solamente per i casi di locazione di durata superiore a nove anni è necessario il consenso di tutti i condomini.
- Se l'affitto comporta un **cambio di uso del locale** (es. da deposito/guardiola ad abitazione), occorre la maggioranza dell'art. 1117-ter c.c. (4/5 dei partecipanti e del valore dell'edificio).
- **L'alienazione dell'alloggio** costituisce invece un atto dispositivo che incide sui diritti reali dei singoli proprietari. È richiesto il consenso unanime di tutti i condomini in quanto la vendita comporta la rinuncia definitiva a una porzione di proprietà comune da parte di ogni singolo condomino. Il prezzo ricavato dalla vendita deve essere ripartito tra i condomini in base ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo unanime.

Rumori in condominio

RISARCIMENTO DANNI PER RUMORI INTOLLERABILI

- Nel caso in cui un condomino chieda al giudice la cessazione di rumori molesti provenienti da un'altra abitazione allocata nello stesso stabile, nonché il conseguente risarcimento del danno non patrimoniale, è **tenuto a provare l'effettiva violazione del regolamento condominiale** (qualora quest'ultimo documento preveda una specifica soglia di tollerabilità oppure particolari divieti orari) oppure, in alternativa, l'attitudine dei rumori descritti a cagionare un effettivo pregiudizio ai sensi dell'art. 844 c.c. (*Cassazione civile sez. II, 26/11/2025, n. 31021*)
- **Il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto**, ma relativo alla situazione ambientale, variabile dà luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. criterio comparativo), sicché la valutazione ex articolo 844 del C.C., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale. Spetta poi al giudice del merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità (*Tribunale Napoli Nord sez. II, 11/01/2023, n. 70, Tribunale Bari sez. I, 10/12/2024, n. 5000*).
- **Anche la Pubblica Amministrazione è tenuta al rispetto del limite della normale tollerabilità delle immissioni acustiche.** Qualora l'attività materiale dell'ente — pur se connessa a finalità di pubblico interesse come l'organizzazione di eventi o manifestazioni in aree pubbliche — leda i diritti soggettivi dei privati alla salute e alla libera fruizione del proprio domicilio, sussiste la responsabilità dell'ente per i danni cagionati.

■ Decoro architettonico

LIMITI AGLI INTERVENTI A TUTELA DEL DECORO ARCHITETTONICO

- **Il regolamento contrattuale** (ossia quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e accettato con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottato in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini) **può dare una definizione più rigorosa del limite del decoro architettonico**, estendendo il divieto di innovazioni sino a imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione o in quello della manifestazione negoziale successiva, come, ad esempio, vietando l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni dell'edificio, oppure subordinandola al consenso dell'amministratore del condominio, o derogare alle disposizioni dell'articolo 1102 del codice civile e imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (*Cassazione civile sez. II, 3/12/2025, n. 31593*).
- Qualsiasi intervento che incida negativamente sull'armonia del fabbricato, indipendentemente dal suo pregio estetico, costituisce una violazione del decoro architettonico, vietata quale innovazione. L'accertamento del pregiudizio arrecato al decoro architettonico, riferito alle componenti esteriori dell'edificio e alle linee strutturali che ne caratterizzano la fisionomia, costituisce un accertamento di fatto rimesso al giudice di merito,. Da ciò deriva che, **il proprietario della singola unità immobiliare non può, senza autorizzazione del condominio, modificare le parti esterne dell'edificio laddove tali interventi compromettano il decoro architettonico dell'edificio o di sue parti significative.** (*Tribunale Chieti , 5/02/2026*).

■ Villette a schiera

IPOTESI IN CUI LE VILLETTE A SCHIERA COSTITUISCONO UN CONDOMINIO

- La natura condominiale di un complesso immobiliare non dipende dalla sua forma architettonica, ma dal legame funzionale tra le proprietà private e i servizi comuni. In virtù del rapporto di accessorietà necessaria, per cui determinate strutture o impianti rendono possibile l'esistenza stessa o l'utilizzo delle unità singole, la disciplina del condominio si applica anche alle proprietà disposte orizzontalmente, come nel caso delle villette a schiera. Tale configurazione, definita condominio orizzontale, sussiste ogni qualvolta edifici adiacenti condividano elementi essenziali quali le strutture portanti, le reti fognarie, gli impianti idrici o altre aree indicate dall'articolo 1117 del codice civile, indipendentemente dal fatto che le abitazioni non siano sovrapposte l'una all'altra (*Cassazione civile sez. II, 4/07/2022, n. 21077*).
- Per stabilire se vi sia la formazione di un condominio nell'ipotesi di villette a schiera, non è sufficiente il solo fatto che le villette siano costruite a schiera, dovendo esse avere spazi e servizi comuni; in difetto, il condominio non ha ragion d'essere (*Tribunale Tivoli sez. I, 29/09/2023, n. 1223*).

■ Formazione condominio

EDIFICI FRAZIONABILI E CONDOMINI AUTONOMI

- Secondo la disciplina di cui all'art. 61 disp. att. c.c., qualora un edificio, costituito da unità immobiliari in proprietà esclusiva a favore di distinti proprietari, presenti una conformazione tale da consentirne la **separazione in unità edilizie dotate di autonomia funzionale è ammissibile lo scioglimento del condominio e la costituzione di condomini indipendenti per ciascuna porzione autonoma**. Il predetto scioglimento può essere deliberato dall'assemblea oppure può essere ottenuto in sede giudiziale su iniziativa di almeno un terzo dei comproprietari della porzione da separare. Conformemente al criterio deliberativo stabilito dall'art. 1136, comma 2, c.c., la deliberazione assembleare può ritenersi validamente assunta soltanto qualora ottenga il consenso della maggioranza dei condomini presenti e un ammontare di voti espressivo di non meno della metà del valore complessivo dell'edificio (*Corte appello Napoli sez. IV, 12/01/2026, n. 149*).

■ Spese condominiali e locazione

SPESE CONDOMINIALI A CARICO DEL CONDUTTORE

- **Il proprietario dell'unità immobiliare è direttamente responsabile** del pagamento delle spese necessarie per la conservazione e la gestione dell'edificio. Questa responsabilità è diretta, esclusiva e non può essere delegata o trasferita a terzi, come l'inquilino.
- Il conduttore, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora e non può, quindi, sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione (*Tribunale Roma sez. VI, 3/12/2025, n. 16995*).
- Il compenso dell'amministratore non rientra tra gli oneri accessori posti dalla legge a carico del conduttore (*Tribunale di Roma, sentenza n. 3988 del 13/03/2026*).