

Condominio in un *click*



Norme, Casi e Sentenze

- **Se una parte comune del condominio (es. muro, tetto, impianto) causa danni a qualcuno, il condominio è responsabile.**
- Anche i Condòmini sono «terzi»: infatti, se un condomino subisce un danno da una parte comune, è considerato come un "terzo" e può chiedere il risarcimento.
- Il condominio è responsabile in quanto "custode" dei beni e impianti comuni(Art. 2051 c.c.): si configura in questo caso una responsabilità "oggettiva« ossia che non dipende da una colpa del condominio.
- Chi ha subito il danno deve dimostrare:
 - di aver subito un danno.
 - che il danno è stato causato dalla parte comune.
- Il condominio può evitare di pagare solo se dimostra il "caso fortuito".
- **Anche se un condomino è stato danneggiato dal condominio, deve comunque partecipare alle spese per il risarcimento, in base alla sua quota millesimale.**

■ Lavori condominiali

DELIBERA NULLA SE RIGUARDA I LAVORI SUI BALCONI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

- **L'assemblea può deliberare solo sulla gestione dei beni e servizi comuni.** Le delibere che riguardano interventi sui balconi di proprietà esclusiva, non rientrando nella gestione condominiale, sono nulle (Corte di Cassazione, ordinanza n. 5528/2025).
- **Non può decidere su beni di proprietà esclusiva** dei singoli condòmini o di terzi. Per questi, serve il consenso dei singoli proprietari (metodo contrattuale), non la maggioranza assembleare.
- Eccezione: è valida la delibera su beni privati solo se i lavori **si riflettono sull'uso delle parti comuni** (es. manutenzione di balconi che influiscono sulla stabilità dell'edificio), ma non sugli elementi decorativi o cromatici degli stessi.

Lavori condominiali

OCCUPAZIONE DEL GIARDINO DI PROPRIETÀ PRIVATA PER LAVORI CONDOMINIALI:

- In base all'**articolo 843 del Codice Civile**: “Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune. Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'**adeguata indennità**”.
- Il **godimento diretto** da parte del Condominio che, al fine di effettuare i lavori usufruisce dello spazio di un **giardino di proprietà esclusiva**, comporta la corresponsione di un'**indennità** da valutarsi in via equitativa, **indipendentemente dal fatto che venga provato il concreto utilizzo del cortile**.

 *In caso di inibizione della facoltà di uso nella sua interezza di un giardino di proprietà esclusiva, in conseguenza dello svolgimento di lavori condominiali, al proprietario spetta un'indennità da liquidarsi in via equitativa; in tale ipotesi, infatti, il danno evento si identifica nel fatto stesso dell'occupazione, e quindi nella sua impossibilità di utilizzazione, quale circostanza legittimante del diritto al conseguimento di un'adeguata indennità ex art. 843, comma 2, c.c (Cassazione civile sez. II, 16/12/2024, n.32707).*

RIVESTIMENTI BALCONI (MODIGLIONI)

- Il rivestimento e gli **elementi decorativi** del fronte o della parte sottostante della soletta dei **balconi** degli appartamenti di un edificio sono considerati di **proprietà comune** dei condomini, in quanto destinati all'uso comune in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione **estetica** dell'edificio, mentre sono pertinenze dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo per il decoro di quest'ultimo.
- Per stabilire **la natura comune o privata dei modiglioni**, non è tanto rilevante determinare se sia prioritaria la funzione strutturale o quella estetica, bensì **se gli elementi decorativi adempiano prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio o solamente al decoro delle porzioni immobiliari** a essi corrispondenti (Tribunale di Torino sentenza 1° marzo 2024 n. 1360).

■ Criteri di riparto spese condominiali

RIPARTO SPESE SCALE CONDOMINIALI: CRITERI LEGALI E DEROGHE CONVENZIONALI

- **Le scale e i pianerottoli sono parti comuni del condominio, anche se servono solo alcune porzioni dell'edificio.**
- Anche i proprietari di negozi o locali a piano terra con accesso diretto dalla strada sono tenuti a contribuire alle spese.
- Le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni (incluse le scale) sono ripartite in base ai millesimi di proprietà (art. 1123, comma 1 c.c.). Tali criteri possono tuttavia essere derogati.
- **Se l'edificio ha più scale separate, le spese relative a ciascuna scala sono a carico solo dei condòmini che ne traggono utilità.**

■ Criteri di riparto spese condominiali

RIPARTO SPESE PER I SOLAI E PARTI SIMILARI

- Quando un cortile condominiale copre locali di proprietà esclusiva (es. garage, cantine) di un singolo condomino non si applica l'art. 1126 c.c. (regola generale per i lastrici solari di uso esclusivo) ma **l'art. 1125 c.c.** che regola la ripartizione delle spese per soffitti e solai.
- Le spese per la **struttura principale** (il "solaio" che forma il cortile e la sua copertura) sono divise **equamente** tra il condominio (per l'uso del cortile) e il condomino proprietario dei locali sottostanti.
- **Il proprietario dei locali sottostanti paga per intero** le spese per l'intonaco, la tinteggiatura e la decorazione del "soffitto" dei suoi locali (la parte inferiore della struttura).

■ Opere in Condominio

PERGOTENDE

- Le pergotende non comportano una trasformazione edilizia del territorio, poiché si limitano a migliorare la fruibilità degli spazi esterni senza creare ambienti chiusi o assimilabili a quelli interni. La presenza di vetrate laterali scorrevoli e amovibili a chiusura della struttura non ne altera la natura provvisoria, purché non vi sia collegamento con impianti di riscaldamento o aerazione dell'abitazione.
- Le vetrate laterali non fanno perdere alla struttura le caratteristiche di precaria delimitazione dello spazio esterno né trasformano lo spazio esterno, in quanto ne rendono solo maggiore la vivibilità. (Consiglio di Stato n. 607/2025).
- Il D.L. Salva Casa n. 69/2024 ha ampliato gli interventi semplificati, includendo tende, pergole e coperture leggere, ma non ha eliminato i vincoli sostanziali.



La pergotenda può rientrare nel regime dell'edilizia libera, ai sensi dell'art. 6, D.P.R. n. 380/2001 solo se si configura come struttura leggera, priva di chiusure stabili e destinata a un uso accessorio e temporaneo. Diversamente, laddove presenti elementi di stabilità, rilevanza volumetrica o incidenza sul carico urbanistico, l'intervento è soggetto a titolo abilitativo edilizio. (T.A.R. Sicilia Catania, Sez. II, 28/01/2025, n. 289).

FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE

- **Il frazionamento dell'appartamento in due unità abitative, non comporta necessariamente la revisione delle tabelle millesimali** ma soltanto un diverso e proporzionale riparto delle spese, che può e deve essere fatto dall'amministratore, in mancanza di una specifica delibera assembleare.
- Riguardo i millesimi si procederà a distribuire tali valori precedentemente associati all'unica proprietà, tra quelle derivate in modo tale che i totali corrispondano (Cass., 03 giugno 2019, n.15109; Cass., 20 febbraio 2020, n. 4439). La distribuzione dei millesimi originari tra gli immobili derivati sarà eseguita unicamente sul piano dei rapporti **interni** (non portando variazioni agli altri immobili non frazionati).

- Le modifiche alle parti comuni per un uso più intenso sono permesse al singolo condomino ma non devono alterare la destinazione del bene comune, né impedire l'uso agli altri condòmini.
- **La trasformazione del tetto in terrazza è ammissibile se le modifiche sono non significative rispetto all'estensione del tetto e le tecniche costruttive non compromettono la funzione di copertura e protezione.**
- Un'eventuale richiesta di autorizzazione all'assemblea ha valore di mero riconoscimento che non ci sono interessi o pretese degli altri condòmini, ma non è necessaria per la realizzazione dell'opera (Corte di Cass. n. 36389/2022).
- Spetta al condominio (o agli altri condòmini) dimostrare che la realizzazione della terrazza a tasca superi i limiti dell'art. 1102 c.c., non al condomino che la realizza.

■ Gestione Condominio

ACCESSO AGLI ATTI CATASTALI

I documenti catastali sono atti amministrativi accessibili. Infatti L'art. 22 della L. 241/1990, sancisce che *"l'accesso ai documenti amministrativi, attese le sue rilevanti finalità di pubblico interesse, costituisce principio generale dell'attività amministrativa (...) Non sono accessibili le informazioni in possesso di una pubblica amministrazione che non abbiano forma di documento amministrativo, (...)".*

Il successivo art. 23, chiarisce che *"il diritto di accesso di cui all'articolo 22 si esercita nei confronti delle pubbliche amministrazioni, delle aziende autonome e speciali, degli enti pubblici e dei gestori di pubblici servizi".*

Il settimo comma dell' articolo 24, infine, chiarisce che, anche in deroga al primo comma, *"deve comunque essere garantito ai richiedenti l'accesso ai documenti amministrativi la cui conoscenza sia necessaria per curare o per difendere i propri interessi giuridici. (...)".* La predetta norma, va coordinata con quanto disposto dal successivo art. 25, che al terzo comma prevede che *"il rifiuto, il differimento e la limitazione dell'accesso sono ammessi nei casi e nei limiti stabiliti dall'articolo 24 e debbono essere motivati".*

Il diritto di accesso costituisce la regola, mentre le preclusioni allo stesso sono eccezionali e vanno individuate in maniera puntuale.

 *La richiesta di accesso agli atti amministrativi, avanzata da un condomino ai fini difensivi e volta a ottenere la documentazione catastale relativa a immobili di proprietà di terzi, **è ammissibile qualora venga comprovata la sussistenza di un interesse diretto, concreto e attuale, anche se l'istanza non individua i documenti richiesti con dati specifici**, quali numero di protocollo o data e purché siano forniti elementi sufficienti a consentire all'amministrazione di individuare con certezza gli atti oggetto dell'istanza di accesso. (T.A.R. Catania Sicilia sez. V, 14 maggio 2025, n. 1572).*