

Condominio in un *click*



Norme, Casi e Sentenze

■ Supercondominio

DELIBERAZIONI

- Per qualificare un **supercondominio** (cioè un legame condominiale che esiste di fatto tra due o più edifici) non basta che i palazzi usino le stesse cose o gli stessi servizi. E' indispensabile l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi in base all'articolo 1117 del codice civile sulla quale si trovino, cose, impianti, o servizi a favore di entrambi gli edifici, non essendo invece sufficiente la sola fruizione da parte di entrambi di cose, impianti, o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi.
- **L'assemblea del supercondominio ha il pieno potere di decidere come dividere le spese** di un servizio comune tra i singoli proprietari degli appartamenti, usando le tabelle millesimali. In sostanza, una volta che l'assemblea del supercondominio ha deliberato la divisione delle spese, i singoli proprietari devono pagare. Non c'è alcun bisogno che le assemblee dei singoli palazzi si riuniscano a loro volta per approvare o confermare quanto già deciso (*Cassazione civile sez. II, 13/04/2026, n. 9309*)

■ Immissioni acustiche

TOLLERABILITA' DELLE IMMISSIONI ACUSTICHE

- Le immissioni acustiche in condominio **non devono superare le soglie di tollerabilità fissate da fonti legislative e regolamentari**. Spetta al giudice il compito di verificare caso per caso se la rumorosità sia concretamente dannosa, basando la propria decisione sulla necessità assoluta di proteggere il diritto alla salute di ciascun condomino (*Tribunale Roma sez. V, 10/09/2021, n. 14279*). Ad esempio, in un caso avente ad oggetto la accertata rumorosità dell'ascensore condominiale che rendeva impossibile la vita quotidiana di uno dei condomini, il Tribunale ha ordinato al condominio di far eseguire gli opportuni lavori di isolamento (*Tribunale Firenze sez. II, 15/10/2020, n. 2215*).
- Nel caso in cui un condomino chieda al giudice la cessazione di rumori molesti provenienti da un'altra abitazione dello 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*).
- Per desumere il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni occorre avere riguardo alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. Dalla convivenza nell'edificio scaturisce talvolta la necessità di tollerare propagazioni intollerabili da parte dei proprietari di fondi vicini (*Cassazione civile sez. II, 30/08/2017, n. 20555*).

Parti comuni

UTILIZZO DEL PIANEROTTOLO

- **I pianerottoli degli edifici condominiali costituiscono strutture essenziali del fabbricato e rientrano, in assenza di una diversa disposizione, fra le parti comuni**, ai sensi dell'art. 1117 c.c., anche se sono poste a servizio solo di alcuni proprietari dello stabile. Ne consegue che l'uso della cosa comune e i lavori per il miglior godimento della stessa, ex art. 1102 c.c., non possono mai concretizzarsi nell'appropriazione sostanziale del bene mediante un sostanziale spoglio degli altri comproprietari o condòmini. Pertanto, l'effettuazione di lavori che incorporino nella proprietà individuale parti condominiali, quali appunto scale e pianerottoli, si concretizzano in una turbativa del possesso che legittima il condominio o uno dei singoli condomini alla relativa azione di manutenzione.
- L'articolo 1102 del codice civile permette ai singoli comproprietari di apportare modifiche strutturali ai beni comuni e una parziale appropriazione, a patto che venga comunque garantito a tutti gli altri la possibilità teorica di farne un uso paritario e che non venga stravolta la funzione originaria del bene stesso. Per questo tipo di interventi, di conseguenza, non è necessaria l'approvazione da parte di tutti i condòmini all'unanimità. Questo principio è stato applicato ad un caso di installazione di un cancello sul pianerottolo comune davanti a un appartamento. Anche se la struttura finiva per isolare e chiudere uno spazio comune di circa un metro quadrato, nato dalla divisione di una vecchia abitazione in due nuove porte d'ingresso, il manufatto è stato ritenuto legittimo poiché non creava alcun intralcio al passaggio dei vicini e non bloccava l'accesso alle altre case o al resto delle parti comuni del palazzo (*Cassazione civile sez. II, 31/03/2026, n. 8012*).

■ Assemblea di condominio

CONVOCAZIONE

- L'avviso con cui viene convocata l'assemblea condominiale deve **descrivere in modo chiaro, preciso e dettagliato tutti gli argomenti che verranno discussi**. Questo serve a garantire che ogni condomino possa presentarsi alla riunione preparato e pienamente consapevole delle decisioni che si dovranno prendere. Di conseguenza, se l'avviso di convocazione usa espressioni generiche o ambigue che non permettono di capire cosa si deciderà davvero, l'obbligo di informazione stabilito dalla legge viene violato e la delibera approvata in quell'assemblea può essere annullata (*Corte appello Palermo sez. I, 4/02/2026, n. 278*).
- L'art. 66 comma 3 disp. att. c.c. prevede che i condòmini debbano essere preventivamente informati delle tematiche che saranno affrontate in seno all'assemblea; ciò tuttavia **non significa** che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato specificamente e **minuziosamente lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti** da parte dell'assemblea, essendo sufficiente che nell'avviso di convocazione siano indicati gli argomenti da discutere nei loro termini essenziali (*Tribunale Messina sez. I, 29/08/2025, n. 1570*).

■ Parcheggi in condominio

REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DEI PARCHEGGI

- Le determinazioni dell'assemblea condominiale relative alla limitazione paritaria dell'uso del cortile come parcheggio, come quelle che viceversa assegnano posti auto ai singoli condomini, non alterano la destinazione della cosa comune, ma **si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso** paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché tali delibere non richiedono maggioranze qualificate. Ad esempio, l'assemblea può deliberare un divieto di parcheggio, valido per tutti i condomini, diretto a garantire l'utilizzo del cortile da parte degli stessi, al fine di evitare che il parcheggio impedisca o limiti il passaggio pedonale e anche quello veicolare per accedere alle proprietà immobiliari (*Tribunale Torre Annunziata sez. I, 24/03/2025, n. 749*).
- **Se i posti auto in condominio sono insufficienti per tutti, l'assemblea non può dividere il parcheggio in zone riservate a seconda del tipo di immobile** (ad esempio, un'area solo per i negozi e un'area solo per le abitazioni). Una divisione del genere è discriminatoria e illegittima perché impedisce a un condomino di parcheggiare in un posto libero solo perché appartiene a una "categoria" diversa. Quando lo spazio non basta per tutti contemporaneamente, l'unico modo legittimo per regolare il parcheggio è garantire l'accesso all'intera area a tutti i condòmini, ad esempio stabilendo dei turni periodici (*Trib. Massa 27 aprile 2026 n. 375*).

■ Decoro architettonico

LIMITI AGLI INTERVENTI IN CONDOMINIO

- Le norme di un regolamento di condominio aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - **possono dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa** estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (*Cassazione civile sez. II, 20/07/2025, n. 20297*).
- Il decoro architettonico dell'edificio condominiale rappresenta un elemento essenziale dell'identità strutturale e visiva del fabbricato, condizionando tanto il valore del bene, quanto le modalità di utilizzo da parte dei singoli condomini. L'uso invasivo della cosa comune che alteri l'armonia estetica dell'edificio, deve ritenersi illegittimo, configurandosi come una turbativa possessoria degli spazi comuni. Nello specifico, **non sono ammissibili sul piano giuridico interventi che producano un effetto disarmonico e oppressivo**, quale può essere l'apertura collocata in zone di ridotte dimensioni o in prossimità di tubature condominiali, che siano idonei a pregiudicare l'armonia strutturale del pianerottolo (*Tribunale Milano sez. IV, 2/06/2025*).

■ Locazione parti comuni

LIMITAZIONI ALLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PARTI COMUNI

- L'assemblea non può decidere a maggioranza di affittare una parte comune se i condòmini potrebbero invece usarla direttamente. L'affitto a terzi o a un singolo condomino (come il titolare di un bar che vuole metterci i tavolini) rappresenta un "uso indiretto". Di conseguenza, la maggioranza può approvare la locazione solo se per quel bene è tecnicamente impossibile un "uso diretto" da parte di tutti (*Corte di Cassazione n. 14299 del 14 maggio 2026*).
- L'uso diretto è possibile non solo in modo promiscuo, proporzionale alla quota di ciascuno, bensì anche in modo frazionato, attraverso ripartizione di spazi oppure previsione di turni temporali (*Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n. 16557*).

■ Parti comuni

CAVEDIO/ CHIOSTRINA

- Il cavedio (detto anche chiostrina o pozzo luce) è un cortile di piccole dimensioni perimetrato dai muri e dalle fondamenta dell'edificio condominiale. Esso è prevalentemente destinato a dare aria e luce a locali secondari (quali bagni, disimpegni, etc.) ed è assimilabile ad un cortile, qualificato dall'art. 1117 c.c. **come bene comune, salvo titolo contrario**. Tale presunzione di condominialità non può essere vinta dalla mera circostanza che al cavedio si accede solo dall'appartamento di un condòmino o dal fatto che questi vi abbia posto manufatti collegati alla sua unità, in quanto l'utilità particolare che deriva da tali fatti non incide sulla destinazione normale del bene, che è e rimane comune (*Corte appello Palermo sez. II, 16/10/2025, n. 1467*).
- **La chiusura del varco di accesso al cortile è vietata senza l'assenso di tutti i condòmini**; così come lo sarebbe, all'opposto, la realizzazione di una nuova apertura (*Tribunale Sassari sez. II, 12/02/2022, n. 163*).
- **La locazione del cavedio** da parte di uno dei condomini senza alcun passaggio assembleare, quale locazione di bene parzialmente altrui, non è nulla. Ciò in ragione del fatto che non v'è alcuna disposizione che preveda tale nullità testuale, né una tale nullità (virtuale) può evincersi da norme di diritto imperativo. Si tratta, dunque, di atto di disposizione di soggetto non munito dei necessari poteri da parte del legittimato, soggetto a ratifica ex art. 1399 c.c. (*Tribunale Trani sez. I, 5/10/2020, n. 1441*).