

Condominio in un *click*



Norme, Casi e Sentenze

■ Eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni

INTERVENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE A SPESE DEL SINGOLO CONDOMINIO

- Uno o più condomini possono decidere di installare a proprie spese un ascensore o una piattaforma elevatrice (mezzi per l'eliminazione delle barriere architettoniche) nelle parti comuni dell'edificio (come il vano scale).
- Questa iniziativa deve essere valutata non secondo le regole più rigide sulle innovazioni condominiali (art. 1120 c.c.), ma secondo l'articolo **1102 del Codice Civile** che regola l'uso della cosa comune da parte del singolo partecipante alla comunione.
- L'installazione di ascensori o piattaforme per superare barriere architettoniche nelle parti comuni è ammessa, purché non pregiudichi stabilità o sicurezza dell'edificio, anche senza autorizzazione assembleare (*Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 03/10/2025, n. 26702*).

■ Responsabilità dell'amministratore

INDEMPIMENTO DELL'AMMINISTRATORE

- Il rapporto fra condominio e amministratore va inquadrato nell'ambito del mandato con rappresentanza con la conseguente applicabilità (nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condòmini mandanti) delle disposizioni di cui agli articoli 1703 e 1730 Codice civile, nonché di quelle che **impongono** al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia, oltre alle specifiche norme dettate in materia (articoli 1129 e 1130 Codice civile).
- In caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore di condominio, è tenuto a rispondere dei danni a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c., nei confronti dell'organizzazione condominiale. Tuttavia, affinché si possa accertare tale responsabilità, è necessario che il condominio produca documentazione sufficiente a dimostrare i pagamenti degli oneri da parte dei singoli condomini e la corretta contabilizzazione da parte dell'amministratore.

■ Tabella Millesimali

PRESUPPOSTI PER LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

- L'articolo 69 delle disp. Att. Codice civile stabilisce che le tabelle millesimali possono essere modificate: con **il consenso unanime di tutti** i condomini (se introducono un criterio diverso da quello legale per la rideterminazione dei valori in esse contenuti) oppure **a maggioranza qualificata** (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio) ma solo in due casi specifici:
 - se le tabelle sono affette da **errori** nella determinazione degli elementi di calcolo (es. estensione, altezza).
 - se, a causa di **cambiamenti** nell'edificio, il valore millesimale di una o più unità è alterato di almeno un quinto.
- *Il frazionamento interno di un appartamento, anche se comporta l'aggiunta di una seconda porta e la presenza di impianti autonomi, **non incide automaticamente sui valori millesimali e non giustifica da solo la revisione delle tabelle*** (Corte d'Appello di Napoli n. 4749 del 7 ottobre 2025).
- L'onere di dimostrare i presupposti per la modifica grava sul Condominio.

■ Assemblea dei condomini e deliberazioni

EFFICACIA DELIBERE ASSEMBLEARI ASSUNTE

- Le delibere assembleari **adottate dalla maggioranza qualificata dei condomini sono valide e impegnative** per tutti i partecipanti al condominio, anche in assenza di un amministratore formalmente nominato, purché approvate con la partecipazione di tutti i condomini e in conformità alle disposizioni degli artt. 1135 e 1136 del codice civile.
- Una volta che l'assemblea decide validamente sulla necessità di un intervento (es. impermeabilizzazione delle coperture) tutti i condomini sono **vincolati** anche se sono in minoranza o successivamente cambiano idea sulla ditta esecutrice o sul pagamento.

■ Spese condominiali

ACQUIRENTE DI IMMOBILE E SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE

- **L'acquirente di un'unità immobiliare è obbligato in solido con il precedente proprietario** (venditore) a pagare i contributi condominiali non saldati. Tale vincolo di solidarietà è valido solo per le spese sorte (cioè deliberate) nella gestione in corso e in quella immediatamente precedente rispetto alla data del passaggio di proprietà (biennio di solidarietà).
- **Spetta al Condominio (creditore) l'onere di provare** che le spese ingiunte ricadano effettivamente in questo biennio (Tribunale di Civitavecchia n. 1116/2025).
- Per il riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, *laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, anche se poi le opere siano state realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, salvo diversa convenzione tra venditore e compratore* (Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 30/08/2025, n. 24236).

■ Criteri di riparto spese condominiali

RIPARTO SPESE PER I BALCONI AGGETTANTI

- I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato né destinati all'uso o al servizio di esso. Pertanto, le spese relative alla manutenzione dei balconi di proprietà esclusiva non possono essere addossate a tutti i condòmini a meno che non presentino elementi di particolare pregio estetico e ornamentale o non si dimostri la loro inscindibilità tecnica e contabile con le parti comuni (Cass. Civ., ordinanza n. 25192 del 15/9/2025).
- L'assemblea **non può deliberare lavori su beni privati**, salvo consenso espresso dei proprietari interessati. In caso di lavori "misti" (che interessano sia parti comuni sia private), **va accertata la possibilità di separare le spese**, evitando di imporre costi a chi non trae alcun beneficio. Anche se i lavori vengono eseguiti in un unico appalto per ragioni di convenienza, è necessario verificare se sia possibile, sulla base di computi metrici e perizie, distinguere i costi relativi alle parti private da quelli per le parti comuni.

■ Criteri di riparto spese condominiali

INFILTRAZIONI E TUBAZIONI ORIZZONTALI NELL'APPARTAMENTO

- La responsabilità per i danni da infiltrazioni causate dalla rottura di una tubazione orizzontale situata all'interno di un appartamento **non ricade automaticamente sul condominio** (Tribunale di Imperia, n. 398 del 21 luglio 2025). A differenza delle tubazioni verticali (colonne montanti, che sono comuni), quelle orizzontali possono essere di proprietà esclusiva o comune, a seconda della loro funzione :
 - ✓ **proprietà Esclusiva:** se una tubazione orizzontale serve **esclusivamente** l'unità immobiliare in cui si trova, la responsabilità del danno (e delle spese di riparazione) è del **singolo proprietario** (custode ex art. 2051 c.c.);
 - ✓ **proprietà Condominiale:** la tubazione orizzontale può essere considerata **comune** solo se si dimostra che essa serve **più unità immobiliari** (o l'intero edificio), anche se fisicamente attraversa una proprietà privata.
- **L'onere di provare la natura condominiale** della tubazione rotta spetta al **condomino danneggiato** che chiede il risarcimento al condominio.
- La prevalente giurisprudenza di legittimità ha escluso dalla proprietà condominiale l'elemento di raccordo tra la tubatura di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura di pertinenza condominiale, considerato, peraltro, che, mentre la proprietà comune condominiale è tale perché serve all'uso ed al godimento di tutti i partecipanti, la braga invece, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (Trib. Roma 12 giugno 2024, n. 10077).

■ Affidamento incarichi professionali

CHI FIRMA IL CONTRATTO DI AFFIDAMENTO PER INCARICHI PROFESSIONALI

- Quando si tratta di **contratti di incarico professionale per lavori straordinari** (come quelli con un ingegnere, architetto o ditta di ristrutturazione), l'atto esorbita dalla gestione ordinaria. Pertanto, l'amministratore non ha il potere di impegnare il condominio senza una espressa delega assembleare.
- L'assenza della necessaria autorizzazione assembleare determina conseguenze diverse a seconda che si considerino i rapporti esterni (con il professionista) o quelli interni (con il condominio).
- L'amministratore di condominio non può stipulare contratti di incarico professionale per lavori di natura straordinaria senza la preventiva autorizzazione o successiva ratifica dell'assemblea condominiale. *L'assenza di tale autorizzazione rende non vincolante il contratto nei confronti dei condomini, sebbene vincoli l'amministratrice personalmente* (Tribunale Genova, Sez. VI, Sentenza, 05/08/2025, n. 1984).