

Condominio in un *click*



Norme, Casi e Sentenze

■ Locazione immobile condominiale

COME SI APPROVA LA LOCAZIONE DI UN BENE COMUNE IN UN CONDOMINIO

- L'uso indiretto della cosa comune mediante locazione **può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti** alla comunione (*Tribunale Roma sez. V, 23/09/2025, n.12930*).
- L'appartamento ex portineria può, a titolo esemplificativo, essere locato con decisione assunta a maggioranza semplice. L'immobile può essere locato per finalità abitativa, non commerciale, in quanto la diversa finalità implicherebbe un cambio di destinazione urbanistico e catastale per il quale occorrerebbe richiedere il necessario titolo abilitativo e la preventiva autorizzazione assembleare.

SOTTOSUOLO

- **Lo spazio sottostante il suolo** di un edificio condominiale (ossia lo spazio situato al di sotto del piano di calpestio di un edificio condominiale, che può includere cantine, locali tecnici, garage interrati o semplici porzioni di terreno sottostante l'edificio) **in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, va considerato di proprietà comune**, sicché, ove il singolo condomino proceda, senza il consenso degli altri partecipanti, a scavi in profondità del sottosuolo, così attraendolo nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, si configura uno spoglio denunciabile dall'amministratore con l'azione di reintegrazione (*Cassazione civile sez. II, 14/10/2025, n.27446; Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 24/04/2023, n. 10869*).
- Qualsiasi intervento che coinvolga il sottosuolo richiede **l'autorizzazione dell'assemblea condominiale o il consenso unanime dei proprietari**, perché un'azione senza permesso limiterebbe il diritto di godimento degli altri condomini e potrebbe configurarsi come occupazione abusiva.
- il vespaio, realizzato con la stesura di uno strato di materiale inerte, sottostante al pavimento del piano terra che vi viene poggiato, non rientra nell'ambito del suolo comune bensì costituisce un manufatto distinto dalle fondazioni - posto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare del piano terreno - la cui unica funzione è quella di fare da isolante per la separazione della superficie di sedime dalla soletta inferiore (*Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 28/03/2025, n. 8252*).

COSTITUZIONE DEL FONDO SPECIALE

- L'articolo 1135, comma 1, n. 4, del Codice Civile impone all'assemblea di **costituire obbligatoriamente un fondo speciale di pari importo per le delibere concernenti opere di manutenzione straordinaria e innovazioni**. Questa misura assicura la copertura finanziaria completa e il puntuale pagamento dei lavori. Qualora il contratto preveda pagamenti per stati di avanzamento (SAL), il fondo può essere costituito in modo graduale.
- Il previo allestimento del fondo speciale ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. rappresenta una condizione di validità della delibera di approvazione delle opere straordinarie ed è posto a tutela sia dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione del condominio sia dell'interesse del singolo condomino ad evitare il rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, sicché la delibera condominiale che abbia un contenuto contrario alla disposizione suddetta è nulla (*Tribunale Milano, Sez. XIII, Sentenza, 27/01/2025, n. 698, Trib. Genova sez. III, 11 febbraio 2025, n. 382*).
- L'obbligatorietà della costituzione del fondo speciale permane anche in caso di mancato avvio dei lavori o risoluzione del contratto d'appalto, fino a revoca o annullamento della relativa delibera assembleare (*Trib. di Roma n. 15112 del 30/10/2025*)

■ Riparto spese condominiali

CONDOMINIO CON PIU' SCALE

- Il **condominio parziale** si configura quando la proprietà e l'uso di determinate parti comuni, impianti o servizi sono strutturalmente e funzionalmente **riservati a un gruppo specifico di condòmini**. Di conseguenza, la contitolarità di tali elementi è attribuita solo a questi ultimi. Un esempio tipico è rappresentato da scale, ascensori o pianerottoli che servono in via esclusiva solo una porzione limitata di unità immobiliari.
- Ogniqualevolta un determinato **bene, attese le sue specifiche caratteristiche strutturali e funzionali, risulti destinato unicamente al servizio e/o al godimento di una specifica porzione dell'edificio** in condominio, oggetto di un autonomo diritto di proprietà trova il proprio fondamento giuridico la nozione di condominio parziale. In tale ipotesi, viene meno il presupposto essenziale per il riconoscimento di una contitolarità necessaria in capo a tutti i condomini su detto bene, atteso che il bene in questione è finalizzato unicamente al soddisfacimento di interessi specifici e delimitati, anziché a un'utilità comune all'intero compendio immobiliare (*Tribunale Novara sez. I, 11/03/2025, n.112*)
- In presenza di un **condominio composto da più scale, ognuna avente un impianto termico autonomo**, si applica il principio del "condominio parziale", per cui le spese relative alla manutenzione e al godimento di impianti comuni destinati a servire solo alcune parti dell'edificio devono essere sostenute solo dai condomini che traggono utilità da quei impianti, conformemente a quanto previsto dall'art. 1123, comma 3, c.c. (*Tribunale Roma, Sez. V, Sentenza, 08/10/2025, n. 13794*).

- Per l'usucapione di un bene comune da parte di un condomino non è sufficiente il non uso del bene da parte degli altri condomini. Occorre, invece, che il condomino **dimostri un possesso esclusivo e inequivocabile**, inconciliabile con il godimento altrui, per il periodo di tempo prescritto (*Tribunale Milano, Sez. IV, Sentenza, 29/09/2025, n. 7252*). E essenziale il requisito della esclusività del possesso specificando che il possesso deve essere pubblico e visibile agli altri condomini (*Corte di Cassazione nr. 4806/2015*)
- Per ottenere il riconoscimento dell'usucapione, **il condomino deve avviare una procedura giudiziaria** presentando una domanda al tribunale competente. Il tribunale valuterà le prove del possesso esclusivo e continuato, nonché le eventuali contestazioni da parte degli altri condomini o dell'amministratore condominiale.

■ Criteri di riparto spese condominiali

RIPARTO SPESE PER LE SCALE

- Le scale si presumono **parti comuni** in forza del disposto dell' art. 1117 c.c.. L'art 1124 c.c. stabilisce un **criterio di ripartizione "misto"**: metà della spesa è ripartita in base ai millesimi di proprietà; l'altra metà è ripartita in base all'altezza di ciascun piano dal suolo. Questo tiene conto del fatto che chi abita ai piani più alti usufruisce maggiormente di questi beni. Questo criterio si applica sia alle spese ordinarie (come pulizia e illuminazione) sia a quelle straordinarie (come lavori di ristrutturazione o riparazione). :
- Anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada debbono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale (nella specie, portone, moquette e passatoia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condomini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi.

■ Approvazione lavori condominiali

VALIDITA' DELLA DELIBERA

- La delibera condominiale deve essere annullata se l'oggetto della stessa è indeterminato e non specificato adeguatamente nel verbale dell'assemblea. L'assenza di indicazioni precise sui lavori da eseguire e sull'importo dei compensi da conferire al tecnico abilitato comporta la nullità della delibera per assoluta indeterminatezza dell'oggetto (Tribunale Patti, Sentenza, 12/10/2025, n. 999);
- **Il punto “varie ed eventuali” potrà essere utilizzato solo per attività che non abbiano carattere decisivo e/o vincolante;** risultano quindi ammissibili, a titolo esemplificativo, le seguenti verbalizzazioni: comunicazioni da parte dall'amministratore, richieste formulate dai condomini in ordine a preventivi da richiedere e da approvare in altra sede, aggiornamenti su questioni non all'ordine del giorno, piccole richieste di intervento da parte dei condomini.

■ Opere su parti comuni

USO DEL MURO PERIMETRALE

- **L'Art. 1102 c.c. consente a ogni condomino di utilizzare legittimamente le parti comuni (come il muro perimetrale), purché non se ne alteri la destinazione e non si impedisca agli altri di farne parimenti uso.**
- Il singolo condomino può apportare modificazioni al muro perimetrale, anche inserendo elementi estranei per il suo uso esclusivo, per trarne una particolare utilità aggiuntiva. Questo è legittimo a condizione che: non si impedisca l'uso del muro agli altri condomini e non si alteri la sua destinazione con interventi di eccessiva vastità.
- Costituisce uso indebito ai sensi dell'Art. 1102 c.c. l'appoggio di strutture private (es. di un immobile esterno al condominio) sul muro comune, poiché ciò ne altera la destinazione e impone di fatto una servitù sul bene comune (Cass. n. 15024/2013).
- Il muro condominiale, oltre alla funzione principale di sostegno dello stabile, ha anche quella accessoria di fungere da supporto ad impianti a servizio di singole unità immobiliari, quali tubi, fili, condutture, targhe, insegne e quant'altro. Il singolo condomino può, sia nella parte corrispondente al piano di sua proprietà, sia nella parte corrispondente al piano di altri, installare una tubazione di scarico a servizio esclusivo della sua proprietà, al fine specifico di rendere più comoda la propria unità abitativa, una volta accertato il rispetto del dettato dell'articolo 1102 c.c. (Tribunale Salerno, Sez. I, 19/04/2022, n. 1326).