



/2023



## ASSEMBLEA CONDOMINIALE: NON AMMESSO IL VOTO PER POSTA

---

**Non è consentito votare per corrispondenza.** Non è, infatti, possibile far pervenire una raccomandata o una pec all'amministratore in vista dell'assemblea.

Di conseguenza, qualora al presidente dell'assemblea dovesse giungere un voto per posta, di questo non potrà tener conto, pena l'invalidità della delibera.

L'unica soluzione possibile è la delega a favore di altro condomino o di terza persona.

Inoltre, l'amministratore non risulta nemmeno obbligato a leggere una raccomandata o comunque di un documento in assemblea predisposti da un condomino, se non per ragioni di mera opportunità che sarà egli stesso a valutare. Anche in questo caso la scelta preferibile risulta essere la delega ad un terzo che possa dare lettura dello scritto rilasciato dal condomino delegante impossibilitato a partecipare.

## MANCATA SOTTOSCRIZIONE DEL VERBALE DA PARTE DEL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

---

La nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma (come anche la redazione per iscritto del verbale che non incida su diritti reali immobiliari); **le eventuali irregolarità formali relative alla nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano quindi l'invalidità delle delibere** dell'assemblea.

La sottoscrizione del verbale a cura del presidente e del segretario è utile, ai fini probatori, ma anche se l'obbligo di sottoscrizione fosse sancito dal regolamento condominiale, **l'omissione non comporterebbe l'automatica invalidità della delibera**, trattandosi comunque di verbale redatto sotto la direzione del presidente.

*Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza n. 27163 del 16/11/2017*

# Condominio in un click

## DIFETTI NEL CAPPOTTO TERMICO

---

Per la giurisprudenza è applicabile la responsabilità di cui all' 1669 del codice civile per vizi e difetti che interessano l'isolamento termico tali da comportare una riduzione apprezzabile della capacità di isolamento rispetto a quanto atteso, oppure una compromissione della sicurezza degli elementi applicati, o simili.

La carente realizzazione dell'isolamento termico rientra quindi per la giurisprudenza tra i gravi difetti dell'opera di cui all'art. 1669, c.c. purché tali da incidere negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

*Cass. civ., Sez. n. 22093 del 4/9/2019*

## CONDIZIONATORI E DISTANZE LEGALI

---

Ai condizionatori non sarebbe applicabile il regime delle distanze legali di cui all'articolo 907 cod. civ. in quanto si tratterebbe di elementi precari, non allocati stabilmente sul muretto d'appoggio. In altre parole **i condizionatori non rientrano nel concetto di "sagoma"** previsto dal "regolamento edilizio tipo".

*Corte d'Appello di Palermo, sentenza n. 269 del 15 febbraio 2017*

## VARIAZIONE OPERE APPALTATE: SERVE OK DELL'ASSEMBLEA

---

Qualunque corrispettivo ulteriore rispetto a quello già pattuito con l'appaltatore dev'essere preventivamente approvato dall'assemblea di condominio. Tale decisione, infatti, non può essere assunta in via autonoma dall'amministratore. Per queste ragioni, l'accordo raggiunto dall'amministratore con l'appaltatore, salvo che non sia ratificato, non vincola il condominio, che potrebbe decidere anche di agire contro l'appaltatore per la restituzione del compenso ulteriore versato.

# Condominio in un click

## FOTOVOLTAICO IN CONDOMINIO

---

L'installazione su una superficie condominiale di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una sola unità immobiliare, può essere effettuata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, **senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea** (salvo che tale autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore non sia imposta da una clausola di natura contrattuale del regolamento di condominio).

Del resto ai sensi dell'art. 1122-bis del Codice Civile rubricato "*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*", è possibile installare un impianto fotovoltaico sul lastrico solare o altra superficie idonea e in aree dedicate comuni, previo avviso all'Amministratore.

Resta inteso che l'installazione dell'impianto di interesse di un solo condomino debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio.

*Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 17/01/2023, n. 1337*

## SOTTOSUOLO EDIFICIO CONDOMINIALE

---

La zona esistente in profondità, al di sotto dell'area superficaria che è alla base dell'edificio, in mancanza di un titolo che attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva, **rientra per presunzione in quella comune**.

Nessuno condomino, pertanto, può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti".

*Cassazione, con ordinanza n. 2786 del 31/1/2023*

# Condominio in un click

## OPERA ABUSIVA E DELIBERA ASSEMBLEARE

---

L'esecuzione di un'opera in contrasto con la disciplina di edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, **la nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia approvata**, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera. Infatti, *"le opere di modificazione delle parti comuni, che l'assemblea può deliberare per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle stesse, non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza statica del fabbricato, potendo ciascuno condomino sia far valere la nullità della delibera, sia conseguentemente chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite"*.

*Cassazione civ., ordinanza n. 36373 del 13/12/2022*

## NULLA LA CLAUSOLA CHE ESCLUDE IL COSTRUTTORE DAL RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

---

Deve ritenersi **vessatoria** la clausola del regolamento di condominio (anche se accettata espressamente dagli acquirenti in sede di rogito) **che esclude il venditore/costruttore dalle spese condominiali**.

*Tribunale di Bergamo del 5 dicembre 2022*

## PAGAMENTO LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: NON DOVUTO DA CHI NON ERA CONDOMINO AL MOMENTO DELLA APPROVAZIONE ASSEMBLEARE

---

Non può essere obbligato in via diretta verso l'appaltatore, né per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., né attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., chi non fosse condomino al momento in cui è stata deliberata la spesa per l'esecuzione di lavori straordinari sulle parti comuni avendo acquistato successivamente l'unità immobiliare.

**Pertanto, dei debiti condominiali verso i terzi rispondono solo i condomini che rivestano tale qualifica nel momento in cui il rapporto obbligatorio ha avuto origine** e ciò sia nel caso in cui il debito sia contratto per la manutenzione ordinaria, la conservazione, il godimento delle parti comuni dell'edificio o la prestazione di servizi

## Condominio in un click

nell'interesse comune, sia in caso di spese attinenti ad opere di innovazione o di manutenzione straordinaria.

*Corte di Cassazione, ordinanza n. 19756/2022*

### FINO A DOVE L'IMPIANTO E' PARTE COMUNE

---

L' art. 1117 c.c., al n. 3), **presume condominiali** "..., *gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche*".

La formulazione che gli impianti siano in comunione "*fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva*" ha da sempre significato, nella giurisprudenza prevalente, che gli impianti sono di proprietà comune nei tratti verticali, mentre i tratti orizzontali - dal punto di distacco dalle colonne verticali fino alle unità immobiliari interessate - sono di proprietà esclusiva dei singoli condòmini e ciò, indipendentemente dal fatto che la diramazione avvenga prima del contatore.

A tal fine va escluso che rientri nella proprietà condominiale la c.d. braga (vale a dire, l'elemento di raccordo tra la tubatura verticale di pertinenza del singolo appartamento e quella verticale di pertinenza condominiale), atteso che la stessa, a differenza della colonna verticale, che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, è funzionale all'uso di tutti i condòmini, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento.

Se gli impianti sono strutturati in modo tale da avere tante diramazioni quante sono le unità immobiliari la presunzione di condominialità si ferma al "punto di utenza", cioè ai singoli contatori.

### COMPENSO AMMINISTRATORE

---

Ai sensi dell'art.1129 del cod. civ., comma 14, recita: "*L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta*".

Il rapporto tra condominio e amministratore si configura giuridicamente come **un mandato a titolo oneroso**. Pertanto al momento della nomina in assemblea, il mandatario (l'amministratore) deve fornire al mandante (il condominio) tutti gli elementi

## Condominio in un click

necessari per determinare il costo complessivo dell'incarico per le varie attività che andrà a svolgere.