



/2023



CONDOMINIO MINIMO: DECISIONI ALL'UNANIMITA'

La nozione di condominio si fonda sulla relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, situazione che si riscontra anche nel caso di condominio minimo, **cioè di condominio composto da due soli partecipanti.**

In tale ipotesi la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia il requisito dell'urgenza.

Inoltre, nei condomini composti da due soli partecipanti l'assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini che **devono decidere all'unanimità.** Se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria.

Tribunale di Vibo Valentia, sentenza del 16/3/2023

IN ASSEMBLEA E' AMMESSA LA DELEGA PARZIALE

Ogni condomino può delegare un rappresentante che intervenga in assemblea fissando dei limiti, ad esempio, per uno o più argomenti all'ordine del giorno. In ogni caso, resta fermo il principio per cui spetta al condomino delegante far valere l'esorbitanza dell'attività delegata rispetto ai limiti del mandato.

Cass. civ., sentenza 22 luglio 2022, n. 22958

Condominio in un click

OBBLIGO DI COSTITUIRE IL FONDO SPECIALE PER LAVORI IN APPALTO

E' invalida la delibera che approvi i lavori edili disattendendo la previsione di legge sulla costituzione del fondo speciale previsto dall'art. 1135, comma 1 n. 4 del codice civile.

L'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., prevede, infatti che, in occasione dell'approvazione di lavori di manutenzione che interessano il condominio, debba essere costituito un **fondo speciale "di importo pari all'ammontare dei lavori"**. **Se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.**

Cassazione civile sez. II, 05/04/2023, n.9388

RIPARAZIONE TERRAZZO IN CONDOMINIO CON PIU' SCALE

In un edificio con più scale, le spese di manutenzione che riguardano solo una scala sono sostenute unicamente dai condòmini proprietari degli appartamenti situati in tale parte dell'edificio.

Se l'edificio è costituito da più scale, coperte dal medesimo terrazzo o lastrico solare, le spese di rifacimento devono essere divise tra i condòmini di tutte le scale (compresi i condòmini dei piani sottostanti o i titolari dei negozi o magazzini). Solo se l'edificio è composto da più scale, ciascuna con il proprio "tetto", si avrà anche una divisione delle relative spese: in tale ipotesi, infatti, ogni gruppo di condòmini sosterrà unicamente le spese di ristrutturazione della terrazza che copre la propria scala.

VENDITA IMMOBILE DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

Nel caso di vendita di un locale in comproprietà di tutti i condòmini come ad esempio, una cantina, un'area di parcheggio, un locale in precedenza usato per il servizio di portineria, una unità immobiliare ecc la norma di riferimento è l'art. 1108 c.c., che prevede il necessario consenso di tutti i condòmini, da esprimere in forma scritta, a pena di nullità. Questo vale oltre che per il perfezionamento dell'atto di vendita, anche per gli atti propedeutici (es., accettazione della proposta d'acquisto, contratto preliminare, ecc.).

Corte di Cass. ordinanza n. 9361/2021

Condominio in un click

MANUTENZIONE PASSO CARRABILE

Il passo carrabile è, secondo il Codice della Strada, un accesso ad un'area laterale, per lo più privata; l'apertura di un passo carrabile su una strada comunale viene autorizzata in tutti i casi in cui è necessario il transito di veicoli fra una sede stradale pubblica e uno spazio privato. Il condominio, che abbia fatto richiesta del passo carrabile, ha l'obbligo di curare la sua manutenzione, sia per la parte insistente sulla strada, sia per quella ricadente nell'area privata.

In caso di inadempienza e laddove uno o più passanti dovessero subire un pregiudizio, sorgerà a suo carico l'obbligazione risarcitoria per danno da cose in custodia (art. 2051 c.c.), con responsabilità concorrente del Comune in caso di omessa vigilanza sul concessionario.

PER I LAVORI EXTRA CONTRATTUALI SERVE UNA NUOVA DELIBERA

L'esecuzione di lavori extracontrattuali esige la stipula di un nuovo contratto, dovendo gli stessi essere approvati e autorizzati con apposita delibera dell'assemblea non essendo sufficiente la semplice autorizzazione, seppur scritta, del solo amministratore o del direttore lavori. L'appaltatore, pertanto, per poter validamente esigere il pagamento, dovrà fornire la prova scritta dell'approvazione dei lavori extracontrattuali da parte dell'assemblea condominiale, in quanto, come detto, l'amministratore non ha potere di disporre lavori extracontrattuali di natura straordinaria, né tantomeno di sottoscrivere alcunché (sia esso un contratto o una richiesta al direttore lavori o alla ditta) in nome e per conto del Condominio, posto che, in questo caso, la delibera di autorizzazione costituisce un presupposto normativo ineliminabile del contratto di appalto

Tribunale Patti, sentenza 3 marzo 2023 n. 200

DIVIETO DI DELEGA ALL'AMMINISTRATORE

L'art. 67, comma 5, disp. att. cod. civ., prevede espressamente che *all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.* Tale disposizione, ritenuta per espressa previsione di legge (cfr., art. 71 disp. att. cod. civ.) di natura inderogabile, comporta la nullità della norma del regolamento condominiale che disponga diversamente.

APERTURA O ALLARGAMENTO FINESTRA SUL MURO COMUNE PERIMETRALE

Il singolo condòmino ha pieno diritto di apportare modificazioni (come aperture ulteriori o di dimensioni o forma non corrispondenti a quelle già esistenti) sul muro comune, che gli garantiscano una qualunque utilità aggiuntiva rispetto a quelle godute dagli altri condomini. Ai sensi dell'art. 1102 c.c. il condòmino può, infatti, servirsi della cosa comune, apportando anche modifiche, a sue spese, laddove necessarie al migliore godimento della cosa.

Secondo la Cassazione, gli interventi sul muro comune, come ad esempio l'apertura di una finestra sul muro perimetrale condominiale o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono opere da considerare totalmente legittime. Tuttavia, l'apertura di una finestra o luce non deve alterare l'entità materiale del muro comune né modificarne la destinazione e non deve pregiudicare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio o menomare o diminuire sensibilmente la fruizione di aria o di luce per i proprietari dei piani inferiori.

Un altro limite all'esecuzione di opere sulla facciata condominiale è rappresentato dal regolamento di condominio che non deve contenere specifici divieti.