



/2024



LAVORI STRAORDINARI: DELIBERA NULLA SENZA DETTAGLIO ANALITICO DEI LAVORI

L'assemblea, chiamata a ratificare l'operato del direttore dei lavori e ad approvare l'aumento dei costi per lavori straordinari, deve essere **debitamente informata**. Affinché l'obbligo di informazione sul contenuto della successiva discussione e deliberazione possa intendersi assolto, occorre che sia provato che i condomini abbiano previamente avuto a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere.

*"Deve essere annullata la delibera adottata dall'assemblea dei condomini che ratifica i maggiori costi per i lavori straordinari all'edificio giacché **senza dettaglio analitico dei lavori in concreto eseguiti e dei prezzi aggiornati, non consente un esame effettivo della congruità dei nuovi prezzi**".*

Tribunale Napoli, 13/10/2023

RISANAMENTO DI UN PILASTRO

*"Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condòmini di un edificio condominiale riguardanti il risanamento di un pilastro quale elemento strutturale portante l'intero complesso, trova applicazione il criterio generale stabilito all'art. 1123, primo comma, c.c. secondo il quale **tutti i condòmini sono tenuti al pagamento pro quota**".*

Trattasi, infatti, di bene condominiale che seppure sia al servizio solo di alcune scale o gruppi di condòmini, è considerato bene comune all'intero condominio a causa della natura architettonica e funzione strutturale portante dell'intero complesso.

Corte di Cassazione, n. 32475 del 22/11/2023.

Condominio in un click

APPOSIZIONE DI INSEGNE SULLE PARTI COMUNI

L'apposizione di insegne, ove realizzata conformemente ad eventuali regolamenti amministrativi sulle affissioni e fatto salvo il disposto dell'art. 1120 u.c. c.c. (*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*), costituisce un normale esercizio del diritto di usare la cosa comune, ex art. 1102 c.c., ed il divieto "di fare varianti ... alle facciate dell'immobile", previsto dal regolamento condominiale, non preclude tale uso, **non costituendo l'apposizione di un'insegna (nella specie di dimensioni contenute) una variante alla facciata dell'immobile**, quantomeno non rinvenendosi in tale disposizione un interesse meritevole di tutela risultante da un'espressione chiara, non suscettibile di dare luogo ad incertezze.

Corte appello Torino sez. II, 19/05/2020, n.537

SOPPALCO: QUANDO NON SERVE IL TITOLO

La realizzazione di un soppalco si considera intervento edilizio minore, per cui non è richiesto titolo abilitativo, **quando lo spazio realizzato consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone.** *Tar Lazio, n. 7164/2024*

ASCENSORI: COME RIPARTIRE LA SPESA DI MANUTENZIONE

L'art. 1124 cod. civ. dispone che le spese di manutenzione degli ascensori sono sostenute dai proprietari delle unità immobiliari cui servono e ripartite tra essi per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Secondo la giurisprudenza tale **criterio può essere derogato** nell'ambito del regolamento condominiale prevedendo, ad esempio, che le spese di

Condominio in un click

manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore siano poste a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio.

LAVORI SU PARTI COMUNI E DISAGI ALLE PROPRIETA' ESCLUSIVE

I temporanei disagi patiti nelle proprietà esclusive dei condomini, derivanti dai lavori di manutenzione delle parti comuni deliberati dall'assemblea condominiale, nella misura in cui i lavori siano necessari allo scopo e vengano eseguiti con modalità e tempi proporzionati rispetto alla natura dell'intervento, non sono danni conseguenti ad un fatto illecito, ma **sono svantaggi che derivano da un atto lecito**, cioè la delibera assembleare, e devono essere sopportati dai condomini che, dalle singole proprietà, di regola, traggono dei vantaggi.

Tribunale Trieste Sent., 15/07/2023

AREA ESTERNA AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Il giardino adiacente l'edificio condominiale, se non è occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali, né destinato al servizio delle unità che vi si affacciano, **non costituisce il "suolo su cui sorge l'edificio", né, rispettivamente, un "cortile"**, sicché la sua natura comune non può essere presunta a norma dell'art. 1117, n. 1, c.c., ma deve risultare da un apposito titolo.

Cass. Civ. n. 11444/2015

PLUVIALI, GRONDE E POZZETTI

Secondo una consolidata giurisprudenza i pluviali, le gronde, i pozzetti e i doccioni, in quanto destinati a smaltire le acque piovane del tetto condominiale, sono accessori dello stesso e, poiché servono all'uso e

Condominio in un click

al godimento comune, rientrano tra i beni di cui all'art.1117 cod. civ. Le spese di manutenzione sono quindi a carico di tutti i condomini.

DECORO ARCHITETTONICO

Per valutare l'impatto di un'opera modificativa del decoro architettonico, è necessario considerare tre elementi principali: l'unitarietà originaria dell'edificio, le modifiche precedenti che ne hanno influenzato l'aspetto, e infine l'effetto specifico della nuova modifica (nel caso oggetto di esame la trasformazione di una portafinestra). Nessuno di questi elementi dovrebbe essere considerato in modo isolato o preponderante rispetto agli altri. L'obiettivo è escludere eventuali danni al decoro architettonico attuale, valutando sia il degrado estetico derivante dalle modifiche precedenti che la visibilità delle nuove alterazioni.

Da evidenziare come il concetto di "alterazione" del decoro architettonico sia da intendere secondo la giurisprudenza come un generico "peggioramento" del carattere estetico-decorativo dell'immobile o, comunque, una riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere "deturpazione".

Cass. civ. Sez. II Ord., 04/03/2024, n. 5722

RIPARAZIONE DEL CORTILE O VIALE DI ACCESSO ALL'EDIFICIO CONDOMINIALE: RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese di riparazione del cortile o viale di accesso a un edificio condominiale, che funge anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino in base al codice civile (art. 1123, comma 2), le spese di manutenzione della parte della struttura che è utilizzata esclusivamente da un condomino devono essere sostenute interamente da quel condomino. La Corte Suprema ha confermato che le

Condominio in un click

spese di riparazione del cortile di accesso agli edifici condominiali, utilizzato anche come parcheggio per veicoli e copertura di un locale interrato adibito a palestra, devono essere sostenute interamente dai condomini, in quanto quei locali sono di uso esclusivo dei condomini e quindi sono loro a renderne necessaria la manutenzione.

Cass. civ. Sez. II Ord., 04/03/2024, n. 5722