

Condominio in un click

2



LAVORI NEL CONDOMINIO MINIMO, COME SI DECIDE?

Nel caso di un condominio costituito **da due soli condomini, seppur titolari di quote diseguali**, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che riguardano ad esempio l'approvazione di lavori di manutenzione sulle parti comuni è necessario che la decisione sia assunta all'unanimità, non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

Lo stesso vale anche nell'ipotesi di una molteplicità di unità abitative tutte appartenenti ad un unico proprietario, tranne una.

Laddove però non si raggiunga l'accordo chi fosse comunque intenzionato ad eseguire i lavori sarà costretto a ricorrere all'autorità giudiziaria.

Cassazione civile - n.25558 del 12 novembre 2020

Cassazione civile, sez. VI - n.16337 del 30 luglio 2020

CLAUSOLA CHE PREVEDE IN CASO DI CONTRASTO TRA CONDOMINI IL TENTATIVO DI COMPOSIZIONE AMICHEVOLE

“La clausola del regolamento di condominio che, per i casi di contrasto tra condomini, prevede l'obbligo di esperire il tentativo di amichevole composizione della lite, non integra una clausola compromissoria sicché da essa non può derivare alcuna preclusione all'esercizio dell'azione giudiziaria, giacché i presupposti processuali per la validità del procedimento sono stabiliti nel pubblico interesse e possono trovare il loro fondamento soltanto nella legge e non nella autonomia privata”.

Cassazione civile, sezione II - n. 4711 del 14 febbraio 2022

Condominio in un click

COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO PER LAVORI STRAORDINARI: COME SI CALCOLA?

Se il condominio approva l'esecuzione di lavori straordinari l'amministratore, come avviene nella prassi, chiede il riconoscimento di un compenso aggiuntivo. **La richiesta è legittima purchè siano chiari e predeterminati i parametri di calcolo.**

Con la nomina e l'affidamento dell'incarico all'amministratore, l'assemblea di condominio ne approva e definisce anche il relativo compenso. Non esistendo tariffari di riferimento il compenso viene definito in accordo tra le parti tenuto conto, ad esempio, del numero di condòmini, delle attività che è chiamato a svolgere (anche se l'incarico dovrebbe, comunque, essere comprensivo di tutte le prestazioni previste dal codice civile e dalle normali funzioni di gestione delle parti comuni) ed eventualmente del possesso di specifiche competenze e del curriculum.

Normalmente accade che nella definizione delle voci di compenso l'amministratore stabilisca fin da subito un compenso per attività extra quali la partecipazione ad un certo numero di assemblee di natura straordinaria, la gestione e coordinamento di lavori di manutenzione e ristrutturazione sulle parti comuni.

Peraltro, se non espressamente indicate e quantificate all'atto del conferimento scritto dell'incarico, ulteriori somme non potranno essere legittimamente richieste salvo una nuova ratifica da parte dell'assemblea con le dovute maggioranze.

E' frequente, nella prassi, che in occasione dell'approvazione di lavori straordinari di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni del condominio l'amministratore chieda un compenso aggiuntivo. In tal caso sarà opportuno verificare che nell'incarico sia stato già predeterminato il parametro di calcolo (in misura fissa o in percentuale, in genere +/- 2% rispetto all'importo dell'appalto).

In assenza di una tale previsione, trattandosi di un compenso extra, sarà, necessario che l'assemblea lo approvi espressamente anche in occasione della seduta in cui vengono deliberati i lavori.

Condominio in un click

RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI: QUANDO E' POSSIBILE DEROGARE ALLE REGOLE LEGALI

L'art. 1123 comma 1 **consente ai condomini di derogare all'applicazione dei criteri legali di ripartizione delle spese in favore di altri criteri di natura convenzionale.**

E' possibile, ad esempio:

- stabilire un criterio particolare di ripartizione delle spese, sia in generale, sia solo per alcuni servizi e opere di manutenzione;
- esonerare alcuni condomini dal pagamento dei contributi, in misura parziale e anche totale. Al riguardo, la giurisprudenza ha considerato legittima la clausola del regolamento condominiale che esenta dal pagamento delle spese di manutenzione ordinaria i proprietari degli immobili invenduti e non utilizzati, approvata con il consenso di tutti i condòmini, in quanto attuativa dell'art. 1123 c.c.

LA DELIBERA CHE APPROVA I LAVORI VINCOLA ANCHE I DISSENZIENTI

Le deliberazioni, adottate dall'assemblea nel rispetto delle norme sulle maggioranze **sono vincolanti anche per i condomini assenti o dissenzienti.** Tale regola è contenuta nell'articolo 1137 del codice civile.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, **il condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria** chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento però non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

La giurisprudenza ha precisato che l'efficacia delle deliberazioni dell'assemblea si estende anche agli aventi causa di coloro i quali, alla data di assunzione delle delibere, rivestivano la qualità di condomini.

Condominio in un click

SUPERBONUS 110%: DELIBERA ANNULLABILE SE NON È PREVISTO NELL'ORDINE DEL GIORNO

É annullabile la delibera condominiale se contiene la discussione di un argomento non previsto nell'ordine del giorno indicato nella lettera di convocazione. Nello specifico, l'omessa individuazione nella predetta del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto di incentivo fiscale comporta un'irregolarità che inficia il processo di formazione della volontà dell'assemblea, da un lato, impedendo in capo ai condomini una scelta consapevole in ordine alla partecipazione all'assemblea, e dall'altro, non consentendo agli stessi la possibilità di approfondire, in fase precedente all'assemblea, tale aspetto.

Gli argomenti da trattare in assemblea devono, infatti, essere resi noti ai condomini, in modo tale da consentire loro di comprenderne il tenore e l'importanza e di decidere se partecipare o meno all'assemblea e quali istruzioni dare al delegato, nel caso di partecipazione indiretta.

Tribunale Pavia Sez. III, Sent., 24/02/2022

L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI È LEGITTIMATA A RINUNCIARE ALL'AZIONE NEI CONFRONTI DELL'APPALTATORE

L'assemblea dei condomini è legittimata a rinunciare all'azione nei confronti dell'appaltatore, che abbia eseguito opere di manutenzione dell'edificio, per eliminare i vizi ed i difetti in esse riscontrati, **senza che tale delibera possa invadere la sfera dei diritti riservati ai singoli condomini**, i quali possono liberamente fare valere nei confronti dell'appaltatore il diritto al risarcimento di eventuali danni ad essi derivanti dalla cattiva esecuzione dell'appalto.

Cass. civ., sez. VI – 21 febbraio 2022, n. 5645

DEMOLIZIONE DI UN MURO COMUNE DA PARTE DI UN CONDOMINO

“La cosa comune, ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile, può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso dal suo normale uso se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari. Pertanto, la demolizione di un muro volta a facilitare l'accesso sul cortile comune è legittima solo se realizzata in modo da non pregiudicare né la normale funzione del cortile, che è di regola, quella di fornire aria e luce agli immobili circostanti, né le possibilità di utilizzazione particolare eventualmente prospettate dagli altri condomini”.

Cass. civ., - 21 gennaio 2022 n. 1849

Condominio in un click

PANNELLI FOTOVOLTAICI, DESTINATI AL SERVIZIO DI SINGOLE UNITÀ DEL CONDOMINIO DA APPLICARE SUL LASTRICO SOLARE

Secondo la previsione dell'articolo 1122 bis cod. civ. nel caso in cui si rendano necessarie modifiche delle parti comuni, l'interessato ne deve dare **comunicazione all'amministratore** indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

L'assemblea dei condòmini, appositamente convocata, esaminato il progetto può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136 del Codice civile, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

L'assemblea dei condòmini, inoltre, ai fini dell'installazione degli impianti "di approvvigionamento energetico" è titolata a provvedere alla ripartizione dell'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

L'assemblea dei condòmini, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. Quanto poi alle concrete modalità di ripartizione della superficie, in punto, va richiamato l'articolo 1102 del Codice civile, applicabile al regime giuridico del condominio in base al richiamo di cui all'art. 1139 del Codice civile .

Sotto tale aspetto, va precisato, che la nozione di "uso paritetico" non viene intesa dalla giurisprudenza in termini di assoluta identità di utilizzazione della cosa comune, poiché una lettura in tal senso, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio della cosa comune. E infatti: *"l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare"* .

L'assemblea dei condòmini non può quindi rifiutarsi senza motivo di approvare l'opera ma semmai può chiedere particolari modalità di esecuzione.

Condominio in un click

CAPPOTTO: PAGANO ANCHE I PROPRIETARI DEI PIANI INTERRATI

Le opere o gli impianti che, come il c.d. cappotto, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale (art. 1117, n. 3, cod.civ.), inclusi i proprietari dei locali interrati, e non sono perciò riconducibili fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, o al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, cod. civ.

Come sostenuto dalla giurisprudenza, peraltro, questo tipo di interventi sono finalizzati complessivamente al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato condominiale non rappresentando un'opera opera che possa ritenersi suscettibile di utilizzazione separata né, una volta eseguita, configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato.

Ne consegue che, ove la realizzazione del cappotto termico sia deliberata dall'assemblea, le spese devono essere sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

PER CONTESTARE UNA DELIBERA IN TEMA DI VIOLAZIONE DEL DECORO ARCHITETTONICO OCCORRE PROVARLO

Per contestare una delibera relativa a lavori di cui si contesta la violazione del decoro architettonico occorre depositare le fotografie.

Il condomino che intende contestare la violazione del decoro architettonico ha l'onere di dimostrarlo anche solo allegando le fotografie della facciata. Oltre a ciò assume, in ogni caso, rilievo, la tipologia di intervento o anche il fatto se l'immobile sia o meno di pregio.

Corte di appello di Milano - n. 296 del 28 gennaio 2022.

Condominio in un click

LIMITI AL POTERE DECISIONALE DELL'ASSEMBLEA

“L'assemblea non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; ne consegue che nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea”.

Tribunale di Livorno - 3 gennaio 2022 n. 1

CONFERIMENTO INCARICO AL PROFESSIONISTA DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE: SERVE L'OK DELL'ASSEMBLEA

*“L'iniziativa dell'amministratore che, **senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea**, disponga l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale e conferisca altresì ad un professionista legale l'incarico di assistenza per la redazione del relativo contratto di appalto, **non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo**, non trovando applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; né il terzo può invocare l'eventuale carattere urgente della prestazione commissionatagli dall'amministratore, valendo tale presupposto a fondare, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese nell'ambito interno il rapporto di mandato”.*

Tribunale di Milano, Sezione 7 - 19 gennaio 2022 n. 313

Condominio in un click

CONDOMINIO: FRAZIONAMENTO DI UN IMMOBILE LEGITTIMO SE NON INTACCA LE PARTI COMUNI

Ogni condomino ha il diritto di godere e disporre della propria unità immobiliare apportandovi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini.

Al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, occorre accertare se tale realizzazione abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni. In mancanza di un espresso divieto contenuto nel regolamento condominiale, il condomino può anche dividere il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi o possa derivare un pregiudizio agli altri condomini.

Un eventuale diniego manifestato in sede di assemblea è illegittimo se non supportato da valide motivazioni riguardo ad eventuali pregiudizi alle parti comuni, alla statica e al decoro.

*Tribunale di Roma – n. 3381 del 3 marzo 2022
Cass. Civ., II sez. civ. - n. 13184 del 24 giugno 2016*

L'ASSEMBLEA PUO' DECIDERE DI NON AFFIDARE L'ESECUZIONE DEI LAVORI ALL'IMPRESA GIA' SCELTA?

Premesso che è l'assemblea di condominio l'organo deputato ad approvare i lavori e scegliere l'impresa esecutrice dando mandato all'amministratore per firma del contratto d'appalto può accadere che una scelta già votata sia poi oggetto di un ripensamento. L'eventuale sostituzione dell'impresa non dev'essere motivata (salvo il caso di eccesso di potere, l'assemblea decide con la più ampia discrezionalità senza che ciò possa passare al vaglio dell'Autorità giudiziaria), ma deve pur sempre rispettare determinate regole (es. il quorum deliberativo deve essere quanto meno lo stesso utilizzato per l'affidamento dell'incarico) e potrebbe avere eventuali ripercussioni (es. responsabilità precontrattuale e quindi risarcimento del danno).

Se il recesso avviene quando sono iniziati i lavori l'articolo 1671 del codice civile prevede che il committente debba indennizzare l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

È utile ricordare che, in base all'articolo 1326 del Codice civile, il contratto s'intende concluso quando il proponente (e quindi l'impresa che ha presentato preventivo) ha conoscenza dell'accettazione della proposta.