



/2023



CONDOMINIO ORIZZONTALE: QUANDO SI CONFIGURA

Le villette a schiera configurano un condominio in orizzontale. Infatti, come chiarito dalla giurisprudenza, la nozione di **condominio** è configurabile **anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente**, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'articolo 1117 del codice civile. In sostanza, le villette a schiera, anche se strutturalmente autonome, possono configurare un condominio nel momento in cui hanno anche un solo elemento in comune (un pozzo, un viale, l'illuminazione, l'impianto fognario).

BIFAMILIARE: E' CONDOMINIO MINIMO?

Quando si parla di un fabbricato bifamiliare, quindi che abbia almeno 2 unità immobiliari, questo **non può essere considerato condominio se il proprietario è unico** (anche se ai fini del Superbonus questa fattispecie assume una rilevanza diversa)

Nel caso in cui siano presenti 2 proprietari differenti l'edificio si configura a tutti gli effetti come condominio. Ciò può avvenire anche a seguito di frazionamento di un edificio in due unità immobiliari con due diversi proprietari. In questo caso si parla di "condominio di fatto" o anche "condominio minimo", definizione valida quando il numero di singoli proprietari non è superiore a 8. In questo caso si applicano sempre le norme per il condominio fatta esclusione degli articoli 1129 e 1138 che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore e il regolamento di condominio.

Condominio in un click

SPESE DI RISCALDAMENTO: AL PROPRIETARIO SPETTA LA MANUTENZIONE DEI COMPONENTI RADIANTI DEL PROPRIO APPARTAMENTO

In tema di condominio, per quelle delibere emesse prima dell'adozione dei sistemi di misurazione del calore e, dunque, precedenti alla normativa nazionale e comunitaria sul risparmio energetico, ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, è considerato valido il criterio base della superficie radiante in quanto conforme al principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. In caso di malfunzionamento del proprio impianto, spetta al proprietario curare la manutenzione dei componenti radianti del proprio appartamento.

Cassazione civile sez. II, 10/03/2020, n.6735

FOTOVOLTAICO IN CONDOMINIO

L'art. 1122 bis del codice civile consente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Laddove gli interventi da effettuare comportino modificazioni delle parti comuni, è necessaria una **preventiva comunicazione indicante il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.**

Sulla base di tale disposizione normativa, l'assemblea dei condomini può suggerire e proporre modalità alternative di esecuzione, prescrivendo adeguate cautele.

VENDITA IMMOBILE DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

La vendita di un immobile condominiale, come i locali destinati al servizio di portineria o altri spazi che non risultino essere di proprietà esclusiva di qualche condominio, è sempre possibile ma occorre seguire alcune regole. Si tratta, infatti, di vendita di un bene in comproprietà tra tutti i condomini (cd. Proprietà forzosa) dove **la proprietà risulta divisa fra tutti i condomini in parti uguali** e non in base ai millesimi di proprietà. Nessuno dei condomini può decidere di vendere la sua quota senza il **consenso di tutti i proprietari.**

Condominio in un click

Pertanto, applicando la regola di cui all'articolo 1108 del codice civile, per la vendita è necessario il consenso unanime e in forma scritta di tutti i condomini. Per la ripartizione della somma ricavata dalla vendita si ritiene debba essere applicata la regola dell'articolo 1118 quindi ogni condominio ha diritto alla propria parte calcolata sulla base delle tabelle millesimali.

VETRATE PANORAMICHE IN CONDOMINIO: OCCORRE LA COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE

Per l'installazione delle VEPA sul balcone di proprietà esclusiva occorre dapprima verificare **eventuali limiti o divieti contenuti regolamenti condominiali**. Fatti salvi quelli di più recente adozione che potrebbero contenere indicazioni specifiche sulle vetrate panoramiche, occorre verificare, in generale, se il regolamento condominiale preveda particolari limitazioni alla possibilità per i condomini di alterare in qualche modo il prospetto dell'edificio (si evidenzia che in alcuni regolamenti sono previste, ad esempio, indicazioni anche per il montaggio delle tende da sole oppure per la forma e il colore delle grate di sicurezza). Alcuni regolamenti potrebbero, ad esempio, anche prevedere che ogni intervento che riguardi la facciata dell'edificio, e che possa alterarne l'estetica, debba essere approvato preventivamente dall'assemblea.

In assenza di specifiche disposizioni contenute nel regolamento di condominio, l'unica disposizione di riferimento è l'articolo 1122 del codice civile in base al quale *"Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea"*.

Trattandosi di interventi che non dovrebbero comportare i rischi esposti dalla norma la **comunicazione all'amministratore può comunque essere effettuata a scopo cautelativo**. Naturalmente non occorrerà al riguardo l'approvazione da parte dell'assemblea alla quale l'amministratore eventualmente comunicherà in merito al predetto intervento.

Può esser opportuno integrare la comunicazione all'amministratore con una dichiarazione di conformità della vetrata e con il progetto tecnico elaborato dall'installatore per garantire gli aspetti di stabilità e sicurezza della struttura amovibile e scorrevole.

IL CONDUTTORE NON È LEGITTIMATO A RICHIEDERE I DANNI PER LA MANCATA INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUL TERRAZZO CONDOMINIALE

Condominio in un click

Il conduttore non ha diritto a chiedere un risarcimento danni da mancata installazione di un impianto fotovoltaico ad uso privato. L'unico soggetto legittimato a dolersi nei confronti del condominio è il titolare del diritto reale sul bene immobile.

Tribunale Roma sez. V, 13/06/2022, n.9316

DECORO ARCHITETTONICO: NON SUSSISTE LESIONE SE LA FACCIATA RISULTA GIÀ DEGRADATA

La Cassazione ha ribadito che per valutare l'impatto di un'opera sul decoro architettonico occorre rapportare lo stile originario del fabbricato con le alterazioni nel frattempo causate da altre opere. In sostanza, non è lesiva del decoro architettonico un'opera modificativa dell'edificio, quando l'originario decoro si sia già degradato in conseguenza di interventi modificativi precedenti di cui non sia stato preteso il ripristino.

Cassazione civile, sez. II, ordinanza 12 giugno 2023, n. 16518

L'ASSEMBLEA NON PUÒ APPROVARE LO STUDIO DI FATTIBILITÀ DEL SUPERBONUS SE NON PREVISTO NELL'ODG

L'omessa individuazione nell'ordine del giorno del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto di Superbonus comporta **l'annullabilità della delibera** per violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., atteso che l'ordine del giorno deve specificatamente, sia pure non in modo analitico e minuzioso, **indicare tutti gli argomenti da trattare** sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.

Tribunale Pavia sez. III, 24/02/2022, n.234

FRAZIONAMENTO E REVISIONE TABELLE MILLESIMALI

Condominio in un click

Il frazionamento di un appartamento sito in edificio condominiale non determina una automatica revisione dei valori delle unità immobiliari e quindi delle tabelle millesimali. L'assemblea, tuttavia, è tenuta a provvedere alla ripartizione delle spese tra le due nuove parti così create e i rispettivi titolari, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge. Il frazionamento, invero, determina una diversa intestazione della quota millesimale, in precedenza attribuita a un unico condomino e successivamente suddivisa tra due, e ciò impone di adeguare le regole di gestione del condominio alla mutata situazione, mentre non incide sulle tabelle millesimali i presupposti di applicazione dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Tribunale Milano, Sezione 13 Civile, 26 giugno 2019 n. 6279

CONVOCAZIONE A MEZZO EMAIL: IRREGOLARITA'

L'irregolarità costituita dalla convocazione dell'assemblea a mezzo di semplice e-mail può essere eccepita, ai sensi dell'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., **esclusivamente dai dissenzienti e/o dagli assenti non ritualmente convocati**. Qualora il condomino pretermesso sia presente all'assemblea è tenuto ad eccepire detta irregolarità non potendo, in difetto di una siffatta verbalizzazione, proporre poi impugnazione della relativa delibera.

Trib. Roma 12 maggio 2023, n. 7545

I LIMITI AL CAMBIO D'USO DELL'APPARTAMENTO

Per il mutamento di destinazione di una unità immobiliare in condominio, ad esempio, per creare un ambulatorio medico, uno studio professionale, un bed and breakfast, una scuola di musica ecc., al di là di limitazioni poste dalla normativa urbanistica, occorre verificare che il regolamento di condominio non contenga puntuali divieti o limitazioni.

In alcuni casi i regolamenti indicano espressamente le attività non consentite. In altri casi i vincoli di destinazione sono espressi sotto forma di divieti di svolgimento di generiche attività, che possono risultare pregiudizievoli a vario titolo; in questo caso può essere richiesto lo svolgimento di un'attività interpretativa piuttosto complessa, specie se si discute di tranquillità, di decoro o comunque di situazioni ritenute genericamente pregiudizievoli.

Anche l'art. 1122 c.c. non vieta automaticamente diverse destinazioni; la diversa destinazione può essere ritenuta vietata solo indirettamente, in quanto ottenuta mediante opere pregiudizievoli per il condominio e di cui può essere ordinata la demolizione.