



/2024



### MANUTENZIONE DEI CORNICIONI A RISCHIO CROLLO

In presenza di cornicioni pericolanti l'amministratore di condominio ha l'onere di intervenire tempestivamente per garantire la sicurezza dei condomini e dei terzi. **L'art. 1135, comma 4, del Codice Civile attribuisce all'amministratore il potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria in situazioni di urgenza, anche senza l'approvazione preliminare dell'assemblea condominiale.** Questo potere è conferito con l'obiettivo di permettere interventi immediati volti a rimuovere le parti pericolanti e a mettere in sicurezza l'area.

L'obiettivo di questi interventi urgenti non è tanto il rifacimento completo della parte comune danneggiata, che potrebbe richiedere tempi e procedure più lunghe, ma piuttosto la rimozione immediata del pericolo.

Laddove l'amministratore non sia stato nominato o non intervenga prontamente occorre evidenziare che resta in capo ai proprietari condomini la responsabilità per i danni causati a terzi che potranno essere chiamati a rispondere economicamente in proporzione ai rispettivi millesimi.

Tuttavia, esiste la possibilità, in un secondo momento, di rivalersi contro l'amministratore qualora quest'ultimo sia rimasto inerte nonostante le sollecitazioni a intervenire per eseguire le riparazioni urgenti.

# Condominio in un click

## CASE VACANZE: LIMITI E DIVIETI

Le limitazioni alla proprietà esclusiva all'interno di un condominio devono essere espresse in modo chiaro e preciso, con una specifica indicazione delle attività vietate. Tali divieti sono generalmente formulati nei regolamenti condominiali in due modalità:

1. **mediante elencazione specifica delle attività vietate.**
2. **Con riferimento ai pregiudizi da evitare:** il regolamento può fare riferimento a potenziali danni che si intendono prevenire, come il turbamento della quiete e della tranquillità dei condomini, problemi di igiene, danni al decoro dell'edificio, o l'interdizione di specifiche destinazioni d'uso come attività industriali o commerciali.

Ad esempio: *"è vietato destinare gli appartamenti del locale fabbricato per uso industrie rumorose, case sanitarie, gabinetti medici chirurgici per cure di malattie infettive, contagiose e veneree, agenzie di pegno, case di alloggio o comunque adibire i locali a uso contrario alla tranquillità, all'igiene, buon costume e decenza del fabbricato."*

Per quanto riguarda l'attività di casa-vacanza essa non è vietata in linea generale e può essere esercitata senza necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. Tuttavia i regolamenti condominiali potrebbero contenere clausole che prevedono limitazioni o divieti specifici.

È quindi importante valutare, caso per caso, se l'attività che si vuole esercitare rientra tra quelle espressamente vietate dal regolamento.

Ad esempio, se il regolamento condominiale vieta attività incompatibili con l'uso abitativo dell'immobile, l'assemblea potrebbe opporsi all'apertura di un bed & breakfast, che la giurisprudenza considera generalmente un'attività commerciale. Diversa è la situazione per la casa-vacanza, che potrebbe non rientrare nella stessa categoria e quindi non essere soggetta allo stesso divieto.

## SOPRAELEVAZIONE: QUANDO NON E' DOVUTA L'INDENNITA'

L'art. 1127 c.c. attribuisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio il diritto di sopraelevazione, nel qual caso egli è tenuto a corrispondere agli altri condòmini un'indennità. Qualora, tuttavia, si accerti che la proprietà del lastrico solare è esclusiva in capo al singolo, la conseguenza è che alcuna indennità è dovuta nei confronti degli altri.

# Condominio in un click

## PARTECIPAZIONE DEL CONDOMINO NON CONVOCATO ALLA RIUNIONE

**Nel caso in cui un condomino non sia stato formalmente convocato all'assemblea condominiale, ma partecipi comunque alla riunione, l'annullabilità della delibera assembleare per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione non può essere fatta valere.** La partecipazione del condomino all'assemblea fa presumere che egli abbia comunque avuto conoscenza della riunione, superando così l'irregolarità procedurale legata alla mancata convocazione.

Questo principio si basa sull'idea che la presenza e la partecipazione attiva del condomino, nonostante l'assenza di una formale convocazione, implicano una tacita accettazione delle modalità di convocazione stessa.

Dal punto di vista giuridico, questa partecipazione è interpretata come una rinuncia implicita al diritto di eccepire la nullità o annullabilità della delibera per il vizio di convocazione.

*Tribunale Latina Sezione 221 maggio 2024 n. 1107*

## INNOVAZIONI GRAVOSE E VOLUTTUARIE: POSSIBILITA' PER I CONDOMINI DI NON PAGARNE LE SPESE

L'art. 1121 c.c. prevede la possibilità per i condomini di dissociarsi dalle innovazioni volute da altri che risultano "gravose" o "voluttuarie", esonerandoli dall'obbligo di contribuire alle spese, a condizione che le opere siano separabili e non strettamente necessarie.

Le condizioni per l'applicazione della norma si basano su due criteri essenziali: gravosità e voluttuarietà dell'intervento, entrambe riferite in modo oggettivo all'edificio. La "gravosità" è valutata rispetto all'importanza dell'edificio e alle sue particolari condizioni, mentre l'intervento "voluttuario" è considerato tale quando risulta scarsamente utile o superfluo, a meno che non contribuisca anche alla manutenzione e funzionalità dello stabile.

La Cassazione ha di recente precisato che l'intervento di realizzazione del cappotto termico non può essere definito di natura voluttuaria perché destinato a migliorare l'efficienza energetica di tutto lo stabile, pertanto, anche il proprietario del locale interrato deve pagare le spese (Cass. civ. 20 aprile 2021, n. 10371).

# Condominio in un click

## IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Secondo l'art. 1122-bis del Codice Civile l'installazione di un impianto fotovoltaico a uso esclusivo di un singolo condomino non richiede la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale. L'intervento dell'assemblea è previsto solo in via eventuale e limitata, al fine di prescrivere modalità di esecuzione dell'opera che garantiscano la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio, nonché il pari utilizzo del lastrico solare e delle altre superfici comuni da parte degli altri condomini.

Il diritto di installare impianti fotovoltaici in un contesto condominiale è quindi riconosciuto come espressione della libertà individuale di godimento della proprietà privata, con la sola condizione che tale libertà non arrechi pregiudizio agli altri condomini.

È altresì importante sottolineare che, affinché l'assemblea possa intervenire per regolamentare l'installazione, devono sussistere elementi concreti che dimostrino un possibile danno alla stabilità dell'edificio o al suo decoro architettonico, o una violazione del diritto di pari utilizzo delle parti comuni. In mancanza di tali prove, l'installazione è legittima e non soggetta a rimozione, come confermato dalla giurisprudenza in casi analoghi.

*Tribunale di Brescia, 9 febbraio 2024, n. 428*

## OPERE A CARICO DI UN SOLO CONDOMINO

Può capitare che alcuni condomini non vogliano o non possano sostenere le spese per gli interventi edilizi inerenti i lavori del condominio di cui fanno parte.

Ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.L. n. 76/2020, ciascun partecipante alla comunione o al condominio può sì realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune ma pur sempre nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile "e, quindi, laddove siffatti limiti non vengano rispettati e ci si trovi dinnanzi ad una "innovazione", deve necessariamente intervenire una delibera assembleare.

# Condominio in un click

## VALIDITA' DELIBERE CONDOMINIALI

L'articolo 1137 del Codice Civile stabilisce, in primo luogo, che **le decisioni prese dall'assemblea condominiale sono vincolanti per tutti i condomini, indipendentemente dalla loro presenza o meno all'assemblea, nonché dal loro voto favorevole o contrario.**

Tuttavia, l'articolo riconosce anche la possibilità di impugnare tali deliberazioni nel caso in cui esse siano contrarie alla legge o al regolamento condominiale. Questo diritto di impugnazione è attribuito a tre categorie di condomini: quelli assenti, quelli dissenzienti (che hanno votato contro) e quelli astenuti.

## REVISIONE TABELLE MILLESIMALI PER I SOTTOTETTI RESI ABITABILI

La revisione delle tabelle millesimali diventa necessaria quando le condizioni di una parte dell'edificio subiscono modifiche significative. Questo può accadere, ad esempio, in seguito a interventi che incrementano la superficie abitabile di uno o più appartamenti, come la realizzazione di una **sopraelevazione o l'incorporazione di una porzione di sottotetto reso abitabile**. Tuttavia, la revisione delle tabelle millesimali può essere effettuata **solo se tali modifiche comportano un'alterazione del valore proporzionale dell'appartamento di almeno un quinto.**

L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stabilisce infatti che la revisione delle tabelle millesimali è obbligatoria solo quando si verifica una variazione del valore proporzionale superiore a un quinto. Inoltre, **le spese per la modifica delle tabelle devono essere sostenute dal condomino che ha apportato le modifiche** che hanno causato l'alterazione, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini. Questo evita che i costi di modifiche che avvantaggiano un singolo condomino siano indebitamente ripartiti tra tutti i condomini.

*Cass. Civ. n. 11444/2015*

# Condominio in un click

## **SPESE CONDOMINIALI: DEROGA AI CRITERI LEGALI**

---

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'articolo 1123 c.c., possono essere **derogati**, come prevede la stessa norma, da una convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione, che può essere contenuta sia nel regolamento condominiale "di natura contrattuale" e sia in una deliberazione dell'assemblea, approvata all'unanimità o con il consenso di tutti i condomini. In assenza di una simile convenzione dovrà applicarsi il citato art. 1123 c.c..

*Tribunale Milano, Sez. XIII, Sentenza, 04/04/2024, n. 3809*

## **PROPRIETÀ DELL'ASCENSORE COSTRUITO SU INIZIATIVA DI UN SOLO CONDOMINO**

---

Qualora l'ascensore venga installato successivamente alla costruzione dell'edificio condominiale, per iniziativa di alcuni condòmini o di uno solo di essi, l'impianto ascensoristico appartiene in proprietà al condòmino o ai condòmini che lo hanno impiantato a loro spese, **purché sia fatto salvo il diritto degli altri condòmini di partecipare anche in un secondo momento**, contribuendo alle spese di esecuzione dell'impianto ed a quelle di manutenzione dell'opera.

*Tribunale Roma sez. V, 09/11/2020*

*Cassazione civile sez. VI, 08/06/2020, n.10850*