



## **SOPRAELEVAZIONE IN CONDOMINIO: NON NECESSITA DI PREVENTIVA DELIBERA ASSEMBLEARE**

---

**La facoltà di sopraelevare, spetta *ex lege* al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio (o al proprietario esclusivo del lastrico solare) e non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini; può essere preclusa soltanto in forza di un'espressa pattuizione.**

L'art. 1127 del codice civile prescrive, infatti, che: *"Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare"*.

*TAR CAMPANIA – SALERNO, SEZ. II – sentenza 7 febbraio 2022 n. 381*

## **TRASFORMAZIONE DA MAGAZZINO IN BOX POSSIBILE SE IL REGOLAMENTO NON LO VIETA**

---

**Ciascun condomino può procedere al cambio di destinazione da magazzino a box auto purchè le eventuali opere non rechino pregiudizio alle parti comuni. In ogni caso, bisogna verificare se il regolamento non impedisca questa trasformazione.**

*Cass. civ. Sez. II – Ordinanza 26 maggio 2022, n. 17159*

# Condominio in un click

## LA RESPONSABILITÀ DELL'ACQUIRENTE PER LE SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE

---

L'acquirente di un immobile situato all'interno di un edificio condominiale può essere chiamato a rispondere delle pregresse spese condominiali.

Per quanto riguarda le spese relative alla **gestione ordinaria** l'art. 63 comma 4, disp. att. al cod. civ. pone un regola inderogabile: ***“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”***.

La responsabilità per il pagamento è “solidale” nel senso che l'acquirente risponde ma insieme al venditore e non al suo posto sicché potrà, dopo aver pagato esercitare il diritto di rivalsa con l'acquirente.

Va precisato che l'anno, cui fa riferimento l'art. 63 deve essere inteso rispetto al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, che non coincide necessariamente con l'anno solare.

**Per l'imputazione delle spese relative all'attività “straordinaria” assume invece rilievo il momento dell'approvazione della delibera assembleare. Pertanto** il nuovo acquirente risponde solo se, al momento dell'approvazione della delibera assembleare, era legittimato a partecipare all'assemblea. In mancanza di accordi previsti espressamente nel contratto di compravendita tra il venditore e l'acquirente, le quote condominiali straordinarie dovranno essere imputate esclusivamente a carico di chi era proprietario al momento in cui è sorta l'obbligazione.

## OPERE EDILI SUL CORTILE DI PROPRIETÀ COMUNE

---

I cortili rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costruzione del Condominio, tra le parti comuni dell'edificio e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio soltanto di alcuni condomini, sebbene possa incidere sulla regolamentazione del loro uso, **non ne comporta, sotto il profilo dominicale, una sottrazione al regime della condominialità.**

*Cass. civ., sez. II - Ordinanza 28 aprile 2022, n. 13317*

# Condominio in un click

## FRAZIONAMENTO DI UN IMMOBILE – APERTURA NUOVE PORTE IN CONDOMINIO

**Per aprire nuove porte nel condominio, salvo eventuali divieti previsti nel regolamento condominiale, non occorre alcun tipo di autorizzazione da parte degli altri proprietari.**

L'apertura di una seconda porta sul muro condominiale, al fine di accedere ad un'unità immobiliare risultante da un frazionamento, rappresenta semplicemente un utilizzo più intenso del bene comune, consentito ai sensi dell'art. 1102 codice civile. Gli unici limiti sono che non si deve alterare la destinazione del bene comune e non si deve impedire agli altri condomini di farne parimenti uso.

Al tal riguardo risulta evidente che nella valutazione di ogni singola situazione occorre verificare puntualmente le esigenze e gli interessi di tutti i proprietari contemperando le reciproche posizioni e tenendo in considerazione che di un bene non tutti, anche in ipotesi o in astratto, potrebbero, comunque, conseguirne uguale godimento.

## L'ASSEMBLEA PUÒ APPROVARE LO STUDIO DI FATTIBILITÀ DEL SUPERBONUS NON PREVISTO NELL'ORDINE DEL GIORNO?

*“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 – sentenza 24 febbraio 2022, n.234*

## SUPERBONUS 110% E LESIONE DEL DECORO ARCHITETTONICO

*“In materia di superbonus 110%, per la violazione del decoro architettonico, è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Ne consegue che il divieto di innovazioni lesive del decoro architettonico, previsto dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., è incondizionato e consente anche ad un solo condomino di esprimere il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato”.*

*Tribunale Milano - sez. XIII - 30 settembre 2021*

# Condominio in un click

## IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO: LE DESIONI PRESE SONO VINCOLANTI?

L'art.1130 bis codice civile prevede la possibilità di nominare, oltre all'amministratore, anche un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari con funzioni consultive e di controllo.

**Il consiglio di condominio non ha funzioni decisionali** e soprattutto non può impegnare il condominio in spese che non siano prima passate dal voto dell'assemblea. E ciò vale sia per le spese ordinarie che, a maggior ragione, per quelle straordinarie.

## FRAZIONAMENTO E TABELLE MILLESIMALI

**Il frazionamento di una unità abitativa posta in condominio non determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali** ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari. L'assemblea, tuttavia, è tenuta a provvedere alla ripartizione delle spese tra le unità abitative risultanti dalla divisione e i rispettivi proprietari.

Il frazionamento, infatti, determina solo una diversa intestazione della quota millesimale, in precedenza attribuita ad un unico condomino e successivamente suddivisa in due o più ripartizioni, e ciò impone di adeguare le regole di gestione del condominio alla mutata situazione, mentre non incide sulle tabelle millesimali.

## AVVISO DI CONVOCAZIONE TRAMITE MAIL: OCCORRE LA PROVA DEL RICEVIMENTO

L'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio può essere comunicato ai destinatari nei seguenti modi:

- a mezzo di lettera raccomandata;
- con la posta elettronica certificata (Pec);
- mediante fax;
- tramite consegna a mano all'interessato.

Costituisce motivo di **annullamento della delibera** adottata dall'assemblea condominiale un avviso di convocazione inviato al condomino per **posta elettronica ordinaria in assenza del riscontro di ricevimento**.

# Condominio in un click

## IL DECORO ARCHITETTONICO

---

Fermo restando il diritto di ciascun condomino di utilizzare il muro perimetrale esterno, trova in ogni caso applicazione il principio secondo cui **le opere eseguite non devono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato né possono alterarne il decoro architettonico.**

*Per “decoro architettonico si intende l'estetica dell'edificio, data dall'insieme delle linee e degli elementi ornamentali che caratterizzano lo stile dell'immobile e gli imprimono un'armonica fisionomia, contribuendo a conferirgli una specifica identità. Dunque il concetto di decoro architettonico non si ricollega soltanto agli edifici di particolare pregio artistico, poiché sono sufficienti anche linee semplici a delineare il decoro architettonico di un qualunque stabile”.*

*“Non ha incidenza lesiva del decoro architettonico la realizzazione di un'opera modificativa compiuta da un condomino, **quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino”.***

*“E' legittimo che il Comune faccia ogni valutazione in relazione al rilascio di un titolo edilizio, mentre non è lecito che l'autorità comunale intervenga in questioni condominiali, come il rispetto del decoro architettonico del condominio”.*

*Tribunale Udine sez. I – 31 gennaio 2022, n.107*

*Tribunale Trieste sez. I – 14 aprile 2021, n.217*

*Consiglio di Stato - sentenza 17 settembre 2021, n.6345*

## APPALTO SCELTA DELL'IMPRESA ESECUTRICE:IL CONFRONTO TRA PREVENTIVI

---

Nelle scelta dell'impresa esecutrice, pur non essendoci regole imposte dalle legge trattandosi di lavori privati, al fine di garantire l'imparzialità dell'affidamento e una opportuna valutazione tra più offerte è opportuno procedere alla comparazione di quest'ultime durante lo svolgimento dell'assemblea alla presenza dei condomini intervenuti.

La valutazione delle offerte potrà se richiede particolari cognizioni tecniche essere affidata a soggetti individuati dagli stessi condomini (per esempio direttore dei lavori, consiglio di condominio, ecc.).

E' in ogni caso un diritto di ogni condominio ottenere copia del capitolato d'appalto o di altro documento analogo da consegnare a esperti di fiducia.

# Condominio in un click

## A CHI APPARTIENE IL SOTTOTETTO?

La natura del **sottotetto** di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune.

Per accertare se il sottotetto di un edificio abbia natura condominiale o pertinenziale, in mancanza di statuizioni contrattuali, **si deve far riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali**: quando il **sottotetto** sia destinato all'uso comune, si applicherà la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.; viceversa se il **sottotetto** venga utilizzato solo per isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento sottostante e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato **pertinenza** di tale appartamento.

*Tribunale Firenze sez. II – 13 gennaio 2022, n.50*

*Tribunale Spoleto sez. I - 24 novembre 2021, n.666*

*Cass. civ. Sez. II - Ordinanza 24 febbraio 2022, n. 6114*

*Cass. civ. Sez. II - Ordinanza 21 maggio 2020, n. 9383*

## APPALTO VALE LA CLAUSOLA CHE PREVEDE IL RECUPERO CREDITI SOLO DAI MOROSI

E' possibile inserire nel contratto di appalto, tra condominio ed impresa esecutrice dei lavori di manutenzione straordinaria, una clausola che esclude la legittimità passiva del condominio, già nella fase di accertamento dell'obbligazione addotta per la richiesta di pagamento delle somme ancora dovute. In tal caso l'impresa appaltatrice **potrà esperire le eventuali azioni legali per i crediti maturati, solo ed esclusivamente nei confronti dei condòmini che risultassero morosi** sollevando gli altri condòmini adempienti da ogni responsabilità.