



/2023



IL GIUDICE NON PUO' SINDACARE SULLA SCELTA DELL'APPALTATORE

Le deliberazioni condominiali non possono essere oggetto di sindacato giurisdizionale sulla vantaggiosità o meno di aver affidato un appalto di lavori ad una impresa e non ad un'altra. **I condomini non possono impugnare la decisione assembleare sostenendo l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati.**

Rimane, dunque, configurabile l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera della assemblea dei condomini per ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio soltanto nel caso di decisione che, sulla base di accertamento di fatto, arrechi, grave pregiudizio alla cosa comune.

Tribunale di Roma, sez. 5 Civile, n. 13955 del 3 ottobre 2023

APPALTO: PER LE VARIANTI NON AUTORIZZATE IL CONDOMINIO PUO' RIFIUTARSI DI PAGARE

L'esecuzione di lavori extra capitolato, soprattutto in presenza di una clausola contrattuale che prevede l'obbligo per l'impresa esecutrice di concordare eventuali lavori aggiuntivi e/o necessari con il committente, legittima quest'ultimo **a non versare l'integrazione del corrispettivo.**

L'art. 1659 c.c. precisa che l'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera **se il committente non le ha autorizzate per scritto.** La ratio della norma è quello di assicurare che il risultato sia conforme, anche nei particolari, a quello che il committente si è proposto. **Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni concordate con l'appaltatore.**

Condominio in un click

Tribunale di Cassino, n. 385 del 2 marzo 2023

APPOSIZIONE DI INSEGNE SULLA FACCIATA DEL CONDOMINIO

L'apposizione di insegne, ove realizzata conformemente ad eventuali regolamenti amministrativi sulle affissioni e fatto salvo il disposto dell'art. 1120, ultimo comma c.c., 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, eventualmente previsto dal regolamento condominiale, non preclude tale uso, non costituendo l'apposizione di un'insegna una variante alla facciata dell'immobile.

Corte d'Appello Milano, Sez. 3 Civile, 6 giugno 2023 n. 1837

IL VALORE DEL VERBALE ASSEMBLEARE

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum necessari per l'approvazione, **deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega indicando i nomi di quelli assenti o dissenzienti con i rispettivi valori millesimali**. Il verbale è comunque valido se, pur riportando solo i nomi degli astenuti e di coloro che hanno votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore - *Corte di cassazione sentenza 31 marzo 2015 n. 6552*.

Il verbale di assemblea munito di sottoscrizione del presidente e del segretario ha natura di **scrittura privata** rivestendo valore di prova legale quanto alla provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori (e non dunque quanto alla veridicità della scrittura) - *Corte di cassazione Ordinanza 15 dicembre 2020 n. 28509*.

L'omessa sottoscrizione del verbale di assemblea da parte del Presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo nessuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità tale adempimento - *Corte di Cassazione, sentenza 16 novembre 2017 n. 27163*.

DIFFERENZA TRA PICCOLO CONDOMINIO E CONDOMINIO MINIMO

Il condominio minimo è quello composto soltanto da due partecipanti. Il piccolo condominio, invece, si configura quando il numero dei condomini sia inferiore a nove unità. A tal fine, si ricorda che, ai sensi dell'art. 1129, comma 1, cod. civ., quando i condomini sono più di otto, sorge, in capo all'assemblea condominiale, l'obbligo di nominare l'amministratore.

Occorre anche distinguere l'ipotesi della **comunione** sul singolo appartamento **tra i comproprietari** (es. tra due o più fratelli) e il condominio minimo.

Deve poi ravvisarsi un condominio minimo laddove i partecipanti siano uno proprietario esclusivo di una unità immobiliare e, altri, comproprietari pro indiviso delle restanti unità immobiliari comprese nell'edificio. **Non opera comunque neanche in questa ipotesi il criterio della maggioranza** per l'approvazione di decisioni inerenti le parti comuni. Infatti, si ricorda che ogni appartamento/unità (a prescindere dal numero dei comproprietari) rappresenta una testa.

Nel condominio minimo inoltre anche se i due partecipanti sono titolari di quote diseguali, **colui il quale detiene il maggior valore non può approvare da solo alcuna decisione che interessi le parti comuni. La delibera è, in tal caso, annullabile**, giacché adottata con maggioranza inferiore a quella necessaria. Fine modulo

SOLAIO DIVISORIO FRA UN PIANO E UN ALTRO COME SI RIPARTISCONO LE SPESE?

Per la suddivisione delle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dei solai interpiano la regola principale risiede nell' art 1125 c.c., secondo il quale, tali spese devono essere sostenute **in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti**. Trattasi di norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente, oltre ai lavori da eseguire, chi debba sostenerne la spesa.

Si evidenzia che l'art. 1125 c.c. si applica quando le opere di manutenzione si siano rese necessarie per un degrado naturale della struttura o, comunque, per riparare a eventuali danni non causati da un comportamento colpevole ascrivibile a uno dei due proprietari interessati. A maggior ragione la norma non è invocabile quando i lavori siano stati eseguiti semplicemente per soddisfare l'esigenza di uno dei due condomini di migliorare lo stato della propria abitazione. Sono, invece, a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

In sostanza l'art. 1125 c.c. opera la seguente distinzione:

- le spese per il pavimento: a carico del proprietario dell'unità soprastante;
- le spese per il soffitto, la volta, il solaio: a carico dei due proprietari in egual misura;
- le spese per l'intonaco, la tinta, la decorazione del soffitto: a carico del proprietario dell'unità sottostante.

Laddove il solaio costituisca elemento portante del fabbricato globalmente considerato potrebbe essere legittimo un riparto della spesa tra tutti i condomini come avviene per le parti comuni. Del resto l'articolo 1117 c.c. contiene una elencazione non esaustiva delle parti comuni ad un fabbricato condominiale. In senso affermativo si richiama la sentenza n. 457/1988 della Corte d'Appello di Milano che aveva deciso per la partecipazione di tutti i condomini alle spese di manutenzione del solaio con la seguente motivazione *"le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei solai, inerenti ad interventi che concernano il corpo di fabbrica interessato nelle sue strutture comuni, non si ripartiscono in parti*

Condominio in un click

uguali fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti". Le strutture comuni cui fa riferimento la sentenza sono appunto quelle portanti, e se il solaio fa parte di queste, non avrebbe senso che ne rispondano solo due dei condòmini.

INVALIDITA' DELLA CONVOCAZIONE A MEZZO MAIL (ORDINARIA)

E' annullabile la delibera dell'assemblea se i condomini **sono stati convocati con una mail ordinaria** in quanto trattasi di strumento che non conferisce certezza della comunicazione in quanto priva del riscontro di ricevimento.

Deve ritenersi peraltro contraria a norma di legge (art. 66 disp. Att. Cod. civ.) e, in quanto tale, annullabile, la delibera condominiale che abbia statuito a favore dell'inoltro delle convocazioni assembleari mediante utilizzo della mail ordinaria.

OPERE IN CONDOMINIO: LA PERGOTENDA RITRAIBILE

La pergotenda in plastica ritraibile con pannelli laterali di vetro scorrevoli richiudibili a pacchetto non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante e **non necessita dunque di titolo abilitativo**, posto che l'opera principale non è l'intelaiatura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che l'intelaiatura medesima si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda, e quest'ultima, integrata alla struttura portante, non può considerarsi una nuova costruzione".

Tar Parma, Sez. I, sent. 25 settembre 2023, n. 256

OPERE IN CONDOMINIO: SCALA A CHIOCCIOLA SULLA TERRAZZA CONDOMINIALE

Non costituisce un uso legittimo della cosa comune la costruzione su una terrazza condominiale, da parte di un condomino, di un torrino che contiene una scala a chiocciola e crea un accesso diretto riservato, collegato all'unità immobiliare in

Condominio in un click

proprietà esclusiva. Si tratta di modifica strutturale del terrazzo non riconducibile, peraltro, all'esercizio del diritto di sopraelevazione ex art. 1127 c.c.
Corte di Cassazione, sez. Civile, Ordinanza 24 dicembre 2021n. 41490

TABELLE MILLESIMALI: QUANDO E' NECESSARIA LA REVISIONE

Secondo l'art. 69 disp. att. cod. civ., in linea generale, **i valori proporzionali delle singole unità immobiliari** espressi nella tabella millesimale possono essere, di regola, rettificati o modificati **all'unanimità**.

I medesimi valori possono, invece, essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, **con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., se siano conseguenza di un errore o quando le mutate condizioni di una parte dell'edificio, conseguenti ad interventi di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, abbiano alterato per più di un quinto il valore proporzionale anche di una singola proprietà individuale.**

La giurisprudenza ha ritenuto che non si configura la necessità di procedere alla revisione delle tabelle in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio mentre ne ha affermato l'esigenza nell'ipotesi di interventi nelle mansarde di pertinenza di un immobile, che hanno subito un cambio di destinazione d'uso con lavori di ristrutturazione interna compiuti e che, a seguito dell'accorpamento, hanno determinato una maggiore estensione della superficie residenziale.

Tuttavia, la sola modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare non basta, invece, a determinare automaticamente l'obbligo di revisionare i valori millesimali preesistenti.

Anche l'intervento di frazionamento di un'unità immobiliare sita all'interno di un edificio condominiale non implica alcuna revisione o rifacimento delle tabelle millesimali.

SOSPENSIONE DEL CANTIERE: LE TUTELE PER IL CONDOMINIO

Condominio in un click

Il committente, in caso di sospensione senza termine di un cantiere del superbonus da parte dell'appaltatore, può o può **domandare l'esatto adempimento oppure la risoluzione del contratto, ma non entrambi**. In altri termini, scelta una via, non è ammesso il ricorso ad un'altra.

Tribunale di Pavia, sentenza n. 1245/2023

APPALTO E RECESSO DEL COMMITTENTE/CONDOMINIO

L'art. 1671 cod. civ. **prevede la facoltà per il committente di recedere dal contratto, a condizione che indennizzi l'appaltatore per le conseguenze derivanti dall'interruzione del vincolo.**

In particolare, il committente/condominio è tenuto a rifondere all'appaltatore **tutte le spese sostenute fino al momento della dichiarazione di recesso, nonché a compensare il medesimo dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.**

Nelle spese da rimborsare vanno ricomprese non solo quelle effettuate per l'acquisto dei materiali, ma anche le spese generali dell'impresa corrispondenti all'attività eseguita, considerando che tale indennizzo ha natura risarcitoria e non di corrispettivo. Per quanto afferisce i lavori da rimborsare, si ritiene che l'appaltatore ne vada compensato con riferimento a quanto quantificato nel contratto d'appalto senza per nulla prendere in considerazione se vi sia, o meno, utilità per il committente.

Per quanto riguarda l'onere della prova del mancato guadagno, nell'ipotesi di recesso unilaterale del committente dal contratto d'appalto, ex art. 1671 cod. civ., grava sull'appaltatore, che chieda di essere indennizzato del mancato guadagno, l'onere di dimostrare quale sarebbe stato l'utile netto da lui conseguibile con l'esecuzione delle opere appaltate, costituito dalla differenza tra il pattuito prezzo globale dell'appalto e le spese che si sarebbero rese necessarie per la realizzazione delle opere, salva la facoltà, per il committente, di provare che l'interruzione dell'appalto non ha impedito all'appaltatore di realizzare guadagni sostitutivi ovvero gli ha procurato vantaggi diversi.

DANNI DA INFILTRAZIONI: CHI PAGA LE SPESE

Se le infiltrazioni d'acqua derivano dalle parti comuni, è responsabile il condominio, che dovrà rispondere dei danni causati dalla cattiva manutenzione dell'immobile.

Se, invece, le infiltrazioni derivano dalla proprietà privata di un condomino, sarà quest'ultimo l'unico responsabile.

Sul punto è utile ricordare che secondo un principio consolidato in giurisprudenza *"Il condomino che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo di contribuire, a propria volta e "pro quota", alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati (Cass. Civ., Ordinanza n. 18187 del 24/06/2021).*

UN BENE NON INDICATO NEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PUÒ COMUNQUE ESSERE COMUNE?

E' irrilevante che il bene non sia menzionato nell'elenco dell'art. 1117 cod. civ., che in ogni caso non è tassativo. L'importante è che risulti la condominialità della sua funzione e destinazione.

Condominio in un click