

# Condominio in un click

4



## NESSUN OBBLIGO ALLE SPESE STRAORDINARIE PER IL NUOVO PROPRIETARIO

---

**Non può essere obbligato direttamente verso il terzo creditore**, neppure per il tramite del vincolo solidale (di cui all'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.), chi non era condomino al momento in cui sia sorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori.

*Corte di Cassazione – sez. II civ. - sentenza n. 19756 del 20 giugno 2022*

## SERVE L'UNANIMITA' PER MODIFICARE I CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

---

Per modificare i criteri di ripartizione delle spese condominiali e, quindi, per decidere di **addossare alcune spese solo su determinati condomini o di esonerarne altri**, è necessaria una delibera all'unanimità o un nuovo regolamento di condominio approvato anch'esso all'unanimità.

*Cass. civ., sez. II, ord., 4 luglio 2022, n. 21086*

## CONDOMINIO ORIZZONTALE ANCHE PER FABBRICATI A SE' STANTI

---

Anche quando manchi uno stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti. E' infatti possibile la costituzione di un condominio fra fabbricati a sé stanti, **aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali**.

*Cass. civ., sez. II, ord., 4 luglio 2022, n. 21077*

# Condominio in un click

## PONTEGGI IN CONDOMINIO

L'utilizzo dei ponteggi necessari per eseguire interventi edilizi sulle parti comuni può comportare o **l'occupazione temporanea del suolo pubblico oppure di un'area (es. un cortile interno, la terrazza a livello) di proprietà privata.**

Nel primo caso occorre richiedere l'apposita autorizzazione al Comune rispettando l'iter previsto (in genere 30 giorni) oltre al pagamento di un canone che varia in funzione della durata e della superficie occupata e dei costi accessori (quali marche da bollo e diritti di segreteria).

Nel secondo caso, in conformità all'art. 843 c.c. il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, *al fine di costruire o riparare il muro o altra opera propria del vicino o comune.*

Pertanto il condomino a cui viene chiesto di montare i ponteggi nella sua proprietà non può negare tale autorizzazione soprattutto laddove essa sia l'unica soluzione praticabile.

## PIU' FACILE REALIZZARE L'ASCENSORE IN CONDOMINIO

*"I condomini hanno il diritto di installare, a proprie spese, un ascensore anche se di dimensioni ridotte e non in grado di rimuovere in modo completo le barriere architettoniche. Difatti, l'interesse all'installazione, nonostante il dissenso di alcuni condomini, è funzionale al perseguimento di finalità non limitabili alla sola tutela delle persone versanti in condizioni di minorazione fisica, ma individuabili anche nell'esigenza di migliorare la fruibilità dei piani alti dell'edificio da parte dei rispettivi utenti".*

*Corte di Cassazione, ordinanza n. 19087 del 14 giugno 2022*

# Condominio in un click

## E' POSSIBILE CONVOCARE L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO TRAMITE WHATSAPP

L'utilizzo di canali di comunicazione come email ordinaria, sms, whatsapp, telefonate, avvisi affissi sulla bacheca condominiale o immessi nella cassetta delle lettere per convocare l'assemblea di condominio possono determinare **l'annullabilità della delibera** assunta in quella sede.

Infatti, in tema di **convocazione dell'assemblea di condominio** la giurisprudenza ha finora sempre ritenuto che le modalità previste dall'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile sono **tassative**. E tale norma stabilisce che l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di:

- posta raccomandata;
- posta elettronica certificata;
- fax;
- o tramite consegna a mano.

## BONUS FACCIATE

*"In base alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2020, l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto di intervento alle zone A e B deve risultare, ai fini del «bonus facciate», dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Inoltre, in base alla risposta al quesito n. 182/2020, ai fini del predetto bonus, gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali A e B individuate dal d.m. n. 1444/1968 e **la possibilità di fruire della predetta detrazione vi è anche qualora gli interventi riguardino edifici ubicati in Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, ricadenti in zone aventi caratteristiche tali da rientrare nelle predette zone A e B. Non è, quindi, condivisibile l'interpretazione del Comune secondo cui il presupposto di riferimento per richiedere l'assimilabilità è collegato alla mancanza dello strumento urbanistico, per cui non si applicherebbe al Comune di Napoli, essendone dotato, in quanto detta esclusione non è espressamente prevista nella circolare summenzionata, mentre la risposta al quesito n. 182/2020 intende estendere la portata applicativa della detrazione anche ai Comuni privi di strumenti urbanistici**".*

*T.A.R. Napoli, (Campania) sez. IV, 09/07/2021, n.4770*

# Condominio in un click

## NECESSARIA L'AUTORIZZAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE PER REALIZZARE IL CAPPOTTO TERMICO ANCHE PARZIALE

La realizzazione del cappotto sulle parti comuni va inquadrato nell'ambito di applicazione dell'art. 1120 c.c.. Ne discende che tale opera può essere deliberata, sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio ed almeno la metà del valore dell'edificio.

**Trattasi, quindi, di interventi che, seppur di iniziativa di un singolo proprietario, interessano parti comuni** dell'edificio condominiale (precisamente, sulla facciata laterale e tergale dell'edificio). In assenza della necessaria preventiva delibera di approvazione condominiale, il proprietario non può procedere alla realizzazione del cappotto termico.  
*Tribunale di Firenze, sentenza n. 1842 del 16 giugno 2022*

## L'AMMINISTRATORE NON PUÒ AUTONOMAMENTE CONFERIRE AD UN AVVOCATO L'INCARICO DI REDIGERE UN CONTRATTO DI APPALTO

L'iniziativa contrattuale 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.

E', quindi, necessario che l'amministratore faccia approvare dall'Assemblea il contratto predisposto per la sottoscrizione, completo di tutte le clausole, allegandolo alla convocazione, o, comunque, mettendolo per tempo a disposizione affinché ciascuno lo possa esaminare.

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUL TERRAZZO COMUNE: SERVE L'AUTORIZZAZIONE ASSEMBLEARE?**

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio può essere effettuata:

- sul lastrico solare
- su ogni idonea superficie comune
- sulle parti di proprietà individuale dell'interessato

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato deve informare l'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

**L'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele** a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti provvede, su richiesta degli interessati, a ripartire l'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 può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea **garanzia per i danni eventuali**. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

**L'assemblea non può pertanto impedire al condomino di installare, su parti comuni, dei pannelli fotovoltaici a servizio della propria unità immobiliare, ma soltanto pretendere che l'intervento si svolga con determinate modalità o, al più, idonea cauzione per gli eventuali danni.**

Alla eventuale autorizzazione (o al simmetrico diniego di autorizzazione) assembleare alla installazione di un impianto fotovoltaico, può, quindi, attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza, o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse contrario degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante.

*E' stato altresì affermato, in una innovativa sentenza, che "gli impianti fotovoltaici, installati a copertura dell'edificio, anche se visibili dall'esterno, non configurerebbero automaticamente un'ipotesi di incompatibilità paesaggistica, in quanto la loro presenza sulla loro sommità degli edifici, pur modificando la morfologia della copertura, non è più percepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva".*

*Tribunale Roma Sez. V, 13/06/2022*

*Tar Lombardia sentenza n. 358 del 15 aprile 2022*

*Tribunale Roma, 05/10/2021*

# Condominio in un click

## IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO: QUALI POTERI NELLA SELEZIONE DELL'IMPRESA

---

Durante l'assemblea di condominio è possibile decidere di costituire una apposita "commissione" ristretta di condomini che abbia il compito di riunirsi in maniera più semplice, senza comunicazioni di rito, al fine di esaminare, ad esempio, i preventivi di spesa forniti dalle imprese per l'affidamento di lavori in appalto così di occuparsi di altre incombenze.

***"Le decisioni assunte dal consiglio di condominio sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea. E' certo, invero, che l'assemblea ai sensi dell'art. 1135 c.c., nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha il potere di ratificare l'operato di una commissione o gli atti compiuti dall'amministratore in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni".***  
Cass. civ. Sez. II, Ord., 22 giugno 2022, n. 20146

## GLI INFISSI NON VANNO AUTORIZZATI DALL'ASSEMBLEA

---

Per la sostituzione degli infissi nelle parti di proprietà dei singoli condomini non è richiesta l'autorizzazione da parte dell'assemblea. Ciò in realtà vale peraltro per tutti i lavori che interessano le unità immobiliari di proprietà individuale. L'unico aspetto da tenere in considerazione è se l'intervento possa eventualmente considerarsi lesivo della stabilità, sicurezza o decoro dell'edificio.

## LE SPESE DI PREVENZIONE GRAVANO SOLO SUI PROPRIETARI DELLE AUTORIMESSE

---

Le spese per adeguamento antincendio non devono essere poste a carico dell'intero condominio ma solo dei proprietari dei garages. Trattasi, infatti, di una spesa cui devono contribuire **solo gli effettivi utilizzatori dei box** ciò in virtù del principio in base al quale la partecipazione a ciascuna spesa (ex art. 1123 c.c.) deve essere proporzionata al godimento che ogni condomino può trarne.