

5



## IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: DIFFERENZA TRA CLAUSOLE CONTRATTUALI E CLAUSOLE REGOLAMENTARI

---

Il regolamento condominiale può essere:

- **contrattuale:** ossia o quello predisposto dal costruttore, e accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari con la stipulazione dell'atto di acquisto ovvero quello approvato all'unanimità.

Può contenere sia norme riguardanti l'uso delle cose comuni (regolamentari) sia norme contrattuali che possono anche limitare diritti o facoltà spettanti ai singoli condomini e imporre obblighi non previsti dalla legge. Nel regolamento contrattuale possono, infatti, essere inserite anche clausole volte a limitare sia le proprietà comuni, sia le proprietà esclusive in capo ai singoli proprietari, purché formulate entro regole inderogabili. Un regolamento di condominio strutturato in forma contrattuale, inoltre, ben potrebbe limitare la destinazione che il singolo condomino intende attribuire al suo immobile, qualora tale destinazione fosse pregiudizievole per la proprietà altrui.

- **assembleare** (art. 1138 c.c.): è obbligatorio quando i condòmini sono più di dieci ed è approvato dall'assemblea.

Contiene in particolare previsioni sull'uso delle cose comuni, sulla ripartizione delle spese, sulla tutela del decoro dell'edificio. Non può limitare i diritti dei condomini loro riconosciuti dalla legge, né attribuire facoltà non previste. Le norme, in questo caso di natura regolamentare, possono essere derogate dall'assemblea seppure a maggioranza qualificata.

# Condominio in un click

## TEMPISTICA DI IMPUGNAZIONE DI DELIBERA CONDOMINIALE (ANNULLABILE)

---

Il termine per impugnare una delibera è di trenta giorni, che decorrono dalla delibera per chi presente, dalla comunicazione per chi assente.

L'iter giurisdizionale per l'impugnazione prevede il tentativo obbligatorio di conciliazione avanti un Organismo di Mediazione abilitato, quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziale. In caso di esito negativo del predetto tentativo di conciliazione, il condomino, che intenda ottenere l'annullamento della delibera, deve adire l'Autorità Giudiziaria.

## SUPERBONUS NON PREVISTO NELL'ORDINE DEL GIORNO: DELIBERA ANNULLABILE?

---

**L'omessa individuazione nell'ordine del giorno del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto di Superbonus potrebbe comportare l'annullabilità della delibera.**

L'ordine del giorno dell'assemblea deve, infatti, indicare tutti gli argomenti da trattare per consentire a ciascun condomino di esserne preventivamente informato anche al fine di valutare possibili decisioni al riguardo.

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

## LA MOROSITA' DEL CONDUTTORE PER GLI ONERI CONDOMINIALI NON E' OPPONIBILE AL CONDOMINIO

---

Il proprietario di un appartamento dato in locazione non può giustificare la morosità dei propri inquilini nei confronti del condominio per il pagamento degli oneri condominiali. Per il condominio infatti l'unico referente cui chiedere il pagamento degli oneri condominiali è il proprietario (e/o l'usufruttuario) e non il conduttore dell'immobile.

*Tribunale Napoli sez. IV, 20/05/2022, n.5045*

# Condominio in un click

## LAVORI SU PARTI COMUNI: IL TITOLO EDILIZIO È SUBORDINATO AL CONSENSO DEI CONDÒMINI?

La questione che si pone è se il Comune nella fase istruttoria correlata ad una richiesta di titolo edilizio per intervento che interessi le parti comuni di un fabbricato condominiale debba verificare che vi sia stato il preventivo assenso degli interessati. Altro aspetto è poi se la mancanza di tale assenso possa condizionare il rilascio del titolo abilitativo. Sull'argomento si registrano due orientamenti distinti.

Una parte della giurisprudenza amministrativa che sembrerebbe prevalente afferma che **la PA non può intervenire nei rapporti tra privati**, cioè quelli che intercorrono tra condòmini. La verifica della validità dei titoli edilizi da parte del Comune non comprende la risoluzione di contrasti tra privati. La legittimazione a chiedere il titolo edilizio spetta, in sostanza, a chiunque abbia, in virtù di un diritto reale o di un'obbligazione, la facoltà di eseguire il progetto assentito e, in particolare, al singolo condomino per un'opera da realizzare sulle parti comuni di un edificio, ma strettamente pertinenziale alla sua unità immobiliare, in virtù del combinato disposto degli artt. 1102, 1105 e 1122 c.c. , senza che gli altri condomini, in assenza del danno provocato, possano legittimamente opporvisi.

Del resto **il titolo edilizio viene rilasciato "salvi i diritti dei terzi"** in quanto esso non può interferire nell'assetto dei rapporti fra privati. Il titolo ha il fine di rimuovere un ostacolo pubblicistico alla esplicazione del diritto di edificare e non incide nei rapporti fra privato costruttore e i suoi vicini, che conservano il diritto di ottenere il risarcimento del danno e la riduzione in pristino.

In altre parole, **non sarebbe concretamente esigibile un approfondimento da parte del Comune di ogni singolo aspetto privatistico** relativo ai rapporti tra condomini e di vicinato astrattamente idoneo a riflettersi sulla legittimazione del richiedente il titolo edilizio. Il vaglio del Comune in ordine al rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve infatti concentrarsi sull'osservanza delle disposizioni pubblicistiche in punto di rispetto della normativa edilizia ed urbanistica .

L'opposto orientamento, peraltro anche recente, ritiene invece **necessario il consenso preventivo dell'assemblea** ad esempio quando uno dei condomini intenda realizzare (o sanare) opere che modifichino **la facciata dell'edificio**.

La giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di chiarire che, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, **il Comune non può esimersi dal verificare il rispetto, da parte dell'istante, dei limiti privatistici sull'intervento proposto**, ciò tuttavia vale solo nel caso in cui tali limiti siano realmente conosciuti o immediatamente conoscibili e/o non contestati, di modo che il controllo da parte del Comune si traduca in una mera presa d'atto, senza necessità di procedere a un'accurata e approfondita disamina dei rapporti tra privati.

Altro principio spesso ripreso quello per cui in relazione a lavori edilizi da eseguirsi su parti comuni di un fabbricato e non concernenti opere connesse all'uso normale della

## Condominio in un click

cosa comune, **l'Amministrazione comunale è tenuta** - ai fini del rilascio della relativa concessione - **a richiedere il consenso di tutti i proprietari.**

### LE DELEGHE IN ASSEMBELA

---

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di **rappresentante munito di delega scritta.**

Ciò avviene o per scelta volontaria o quando l'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone (la stessa disciplina opera anche tra i coniugi comproprietari, oppure quando il condomino è una società di persone con pluralità di soci amministratori, salvo non risultino pattuizioni sociali interne attributive del potere di rappresentanza ad un singolo socio).

Nel **supercondominio** invece, quando i condomini siano complessivamente più di sessanta, ciascuno di essi deve designare, con una specifica maggioranza, il proprio **rappresentante all'assemblea** per la gestione delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

Se i condomini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

E' in ogni caso consentita ad altro titolo e senza delega, la partecipazione di soggetti diversi dai condomini quali tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere.

### A CHI APPARTIENE IL SOTTOTETTO?

---

In mancanza di statuizioni contrattuali il sottotetto costituisce **proprietà del titolare dell'ultimo piano** se non risulta calpestabile e funge da camera d'aria ed isolamento per il proprietario dell'ultimo piano, mentre deve considerarsi **condominiale** se idoneo, anche in via potenziale, a costituire vano deputato ad assolvere funzioni condominiali (presenza di serbatoi, impianti comuni ecc.)

## LA PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO

---

L'art. 1136, comma 6, del codice civile impone che *"l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati"*. Per la giurisprudenza l'inquilino dell'immobile in condominio rientra tra gli "aventi diritto" con riferimento **alle sole assemblee aventi all'ordine del giorno le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria** (ai sensi dell'art. 10 della L. n. 392/1978). Solo in questi casi, tassativamente indicati dalla legge, la presenza del conduttore avviene, a tutti gli effetti, in sostituzione del proprietario.

Naturalmente l'inquilino può sempre **delegare a partecipare** all'assemblea un altro soggetto, che potrà essere un condomino, un terzo estraneo al condominio oppure lo stesso locatore.

Nei casi non tassativamente previsti la partecipazione in assemblea condominiale è concessa **esclusivamente al proprietario dell'immobile** concesso in locazione. Tuttavia, è sempre possibile per l'inquilino **ottenere dal proprietario la delega a partecipare** in assemblea e votare al suo posto.

## RIPETITORE SU LASTRICO SOLARE

---

La Corte di Cassazione a sezioni unite ha analizzato la natura giuridica della cessione totale o parziale del lastrico condominiale ad una impresa di telefonia ai fini della **installazione di un ripetitore** per un tempo determinato e con la conservazione in capo al concessionario dell'esclusiva disponibilità dell'impianto.

La Cassazione ha affermato che:

- per la costituzione di un diritto reale di superficie sul lastrico condominiale è **necessario il consenso di tutti i condomini** (art. 1108, co. 3, c.c.);
- per il rilascio di una concessione ad aedificandum di durata non superiore a nove anni è **sufficiente la maggioranza** prevista per gli atti di ordinaria amministrazione a seconda che si tratti di prima o di seconda convocazione dell'assemblea condominiale (art. 1136 co. 2 e 3, c.c.).

*Corte di Cassazione, Sezioni Unite - 30 aprile 2020 n. 8435*

## PANNELLI FOTOVOLTAICI SUI TETTI E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

---

*“La presenza di pannelli fotovoltaici sulla sommità degli edifici non può più essere percepita soltanto come un fattore di disturbo visivo, **bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento** e dalla sensibilità collettiva, purché non sia modificato l'assetto esteriore complessivo dell'area circostante, considerando altresì che la mera visibilità dei pannelli fotovoltaici da più punti di osservazione pubblici **non può configurare ex se un'ipotesi di incompatibilità paesaggistica**”.*

*Tar Lombardia, Brescia, Sezione 1 - 11 luglio 2022 n. 682*

## CONTENZIOSI SUPERBONUS: VANNO DEFINITI IN TEMPI CERTI

---

Se il Comune ordina la sospensione dei lavori edili occorre una **adeguata motivazione** specie laddove questi siano incentivati con il Superbonus e ciò per non pregiudicare la possibilità di usufruire dei benefici fiscali.

Nel caso oggetto di ricorso al Tribunale amministrativo, un Comune aveva, infatti, disposto il divieto di prosecuzione dei lavori, in particolare, degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in quanto era stato ravvisato il mancato rispetto delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore. La motivazione fornita dall'ente comunale non è stata ritenuta sufficiente specifica ed esplicita, ragion per cui si è imposto il riesame del provvedimento all'amministrazione comunale. Il Tar ha quindi sospeso il provvedimento e imposto al Comune il riesame entro un termine di 90 giorni.

*Tar Piemonte, ordinanza 28 luglio 2022 n. 780*