

Condominio in un click



/2024



MANUTENZIONE ASCENSORI: E' POSSIBILE INCREMENTARE LA QUOTA DOVUTA A CARICO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO UFFICIO?

È nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale approvata a maggioranza che stabilisca un incremento forfettario della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto ascensore per un'unità immobiliare adibita a uso ufficio, motivato dai disagi da essa provocati.

La modifica del criterio legale previsto dall'art. 1124 c.c., che già tiene conto del più intenso utilizzo dell'impianto in proporzione all'altezza dei piani, richiede infatti il consenso unanime di tutti i condomini.

USO DEL MURO CONDOMINIALE

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare il muro condominiale, come stabilito dall'art. 1102 c.c., purché l'uso sia conforme alla destinazione comune del muro e rispetti il diritto degli altri condomini di usufruirne allo stesso modo. Questo significa che il muro può essere impiegato **per migliorare il godimento della propria unità immobiliare, ma non per favorire un immobile esterno all'edificio condominiale.**

Se un condomino desidera appoggiare una costruzione di sua proprietà esclusiva al muro perimetrale dell'edificio, è necessario richiedere in anticipo il consenso di tutti gli altri condomini.

SPESE CONDOMINIALI ED ESONERO A FAVORE DEL COSTRUTTORE

Con la sentenza del 4 novembre 2024, n. 4515, il Tribunale di Bari ha affrontato la questione dell'esonero dalle spese condominiali previsto in favore del costruttore nei regolamenti predisposti dallo stesso. La clausola, richiamata nel contratto di vendita tra il costruttore-venditore e il consumatore-acquirente, **può essere dichiarata vessatoria ai sensi dell'art. 33 del Codice del Consumo se comporta un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi contrattuali.** Tuttavia, l'eccezione di vessatorietà può essere sollevata solo dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice, non dal condominio.

Condominio in un click

AFFITTI BREVI: LIMITI NEI CONDOMINI

Le clausole del regolamento che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive **devono essere espresse chiaramente, senza ambiguità, e non possono essere interpretate estensivamente.**

Un regolamento contrattuale può vietare esplicitamente la locazione breve, ma il divieto deve essere chiaro e specifico.

Gli affitti brevi, quindi, non possono essere vietati a meno che il regolamento condominiale contenga un divieto esplicito.

L'argomento è stato oggetto di alcune sentenze tra cui:

- Tribunale di Roma (n. 21841/2019): Gli affitti brevi non possono essere vietati dai condòmini se il regolamento condominiale non lo prevede esplicitamente
- Tribunale di Milano (n. 12343/2020): Gli affitti brevi rientrano nel diritto di godimento della proprietà e non possono essere ostacolati senza un divieto regolamentare specifico.
- Tribunale di Napoli (n. 6274/2024) e Tribunale di Firenze (31 agosto 2024): Gli affitti brevi sono legittimi, non violano i regolamenti condominiali e non costituiscono molestia o danno.

COMPENSI EXTRA PER L'AMMINISTRATORE: QUANDO SONO DAVVERO LEGITTIMI?

L'amministratore di condominio non può richiedere compensi straordinari che non siano stati pattuiti al momento della nomina, salvo specifiche eccezioni.

L'art. 1129 del codice civile stabilisce che, al momento dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, l'amministratore è tenuto a specificare dettagliatamente l'importo del compenso richiesto per l'attività svolta. In caso contrario, la nomina stessa risulta nulla.

Inoltre, secondo la giurisprudenza (es. Cassazione, sentenza n. 22313 del 30 settembre 2013), eventuali compensi extra possono essere richiesti solo se erano già previsti nel preventivo sottoposto all'assemblea e approvati al momento della nomina. L'unica eccezione ammessa riguarda attività di straordinaria amministrazione, la cui maggiore retribuzione deve essere specificata nel preventivo analitico.

Condominio in un click

INSTALLAZIONE DI CONDIZIONATORI SU PARTI COMUNI: NESSUNA AUTORIZZAZIONE NECESSARIA

Secondo l'**art. 1120 c.c.**, un condomino può installare un impianto di condizionamento sulle parti comuni senza richiedere l'autorizzazione del condominio, a condizione che tale installazione non modifichi la destinazione delle parti comuni né precluda l'uso degli stessi agli altri condomini.

SOPRAELEVAZIONE IN CONDOMINIO: LIMITI STATICI E RISCHIO SISMICO

La sopraelevazione in ambito condominiale, regolata dall'art. 1127 c.c., è subordinata a specifici limiti, tra cui assume particolare rilevanza il rispetto delle condizioni statiche dell'edificio. Questo limite, definito come un divieto assoluto, riguarda l'integrità strutturale del fabbricato e la sua capacità di sopportare il peso aggiuntivo senza compromettere la stabilità complessiva.

I limiti principali alla sopraelevazione:

1. **condizioni statiche dell'edificio:** la sopraelevazione è vietata se il fabbricato, nelle sue condizioni attuali, non può sostenere la nuova struttura o eventuali forze dinamiche, come le sollecitazioni sismiche.
2. **rispetto delle leggi antisismiche:** le norme locali possono richiedere cautele tecniche specifiche, e la loro inosservanza implica una presunzione di pericolosità.
3. **prova della sicurezza:** spetta al proprietario che intende sopraelevare dimostrare che sia la nuova costruzione sia la struttura esistente sono idonee a fronteggiare i rischi sismici.

GESTIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI IN CASO DI MOROSITÀ

In un condominio, le spese non pagate da un condomino moroso non ricadono automaticamente sugli altri condomini. Spetta al condominio, rappresentato dall'amministratore, attivarsi per recuperare le somme dovute dal moroso.

L'amministratore è obbligato ad avviare un'azione legale entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui si è verificata la morosità, procedendo con un'ingiunzione di pagamento. In caso di necessità, può richiedere il pignoramento dei beni del moroso per recuperare il credito.

In presenza di spese urgenti gli altri condomini potrebbero essere chiamati a coprirle momentaneamente.

Condominio in un click

MANUTENZIONE DEL CORTILE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Il Tribunale di Napoli, con la sentenza del 5 luglio 2024, n. 6580, ha chiarito le modalità di ripartizione delle spese manutentive relative a un cortile che funge da copertura sia per gli immobili al piano terra, sia per i locali interrati adibiti ad autorimessa.

Contrariamente a quanto previsto dall'art. 1126 c.c. per le terrazze a livello, **le spese vanno ripartite secondo il principio dell'art. 1125 c.c., il quale attribuisce l'intero costo della manutenzione della pavimentazione superiore a chi ne ha l'uso esclusivo**, poiché tale utilizzo è causa diretta della necessità di manutenzione.

NON AMMESSA LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA TRAMITE WHATSAPP

Una sentenza del Tribunale di Avellino (8 ottobre 2024, n. 1705) si è occupata della modalità di convocazione delle assemblee condominiali riconoscendo che l'avviso via WhatsApp non soddisfa i requisiti dell'art. 66 disp. att. c.c., che richiede modalità idonee a garantire la certezza della ricezione (es. raccomandata A/R, PEC, fax, consegna a mano con ricevuta).

La sentenza evidenzia l'importanza di rispettare le modalità di convocazione stabilite dalla normativa condominiale per evitare contestazioni. L'introduzione di nuove tecnologie (es. WhatsApp) non può sostituire le forme tipiche previste dalla legge, a tutela dei diritti dei condomini e della certezza giuridica.

IDENTIFICAZIONE ED USO DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Per la Corte di Cassazione civile sez. II, 02/12/2024, n.30791 le parti comuni condominiali, come i lastrici solari, si distinguono per la loro natura strutturale e funzionale, essendo destinate all'uso collettivo e al servizio dell'intero edificio. **Secondo quanto previsto dall'art. 1117 c.c., tali beni sono presunti di proprietà condominiale, a meno che non emerga una prova contraria specifica e inequivocabile.**

La norma si basa su un principio di tutela dell'interesse collettivo, riconoscendo come parti comuni quegli elementi che, per la loro destinazione e funzione, non sono attribuibili esclusivamente a una o più unità immobiliari (come tetti, scale, facciate, cortili e lastrici solari). La disciplina che regola tali beni garantisce la certezza del diritto condominiale, limitando il rischio di contenziosi e conflitti tra condomini. Tuttavia, in presenza di titoli contrari, è possibile derogare alla presunzione legale, purché tali deroghe siano espressamente definite in termini non ambigui.

Condominio in un click

LAVORI STRAORDINARI IN CONDOMINIO: FONDO SPECIALE OBBLIGATORIO E NULLITÀ DELLA DELIBERA

Il Tribunale di Milano con la sentenza del 23 settembre 2024, n. 8205 ha **annullato una delibera condominiale che approvava interventi straordinari per eliminare infiltrazioni dai box senza costituire preventivamente il fondo speciale obbligatorio previsto dall'art. 1135**, comma 1, n. 4 c.c.. La sentenza ha ribadito che tale fondo è una condizione di validità della delibera e una tutela sia per i creditori che per i condomini, al fine di evitare che quelli solvibili debbano sopportare le quote dei morosi.

Tale obbligo, sancito dall'art. 1135 c.c., è una norma imperativa non derogabile, e la sua inosservanza comporta la nullità della delibera. Deve coprire l'intero importo dei lavori approvati o essere costituito progressivamente in caso di contratti con pagamenti basati sugli stati di avanzamento.

OCCUPAZIONI ABUSIVE DEI PIANEROTTOLI CONDOMINIALI

I pianerottoli sono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e devono essere utilizzati nel rispetto del principio di pari uso tra i condomini (art. 1102 c.c.).

I condomini possono collocare oggetti ornamentali come zerbini e piante, purché non alterino la destinazione del pianerottolo o ne impediscano l'uso agli altri.

Per la giurisprudenza l'occupazione esclusiva di spazi comuni è illegittima e impone il ripristino dello stato originario per garantire il compossesso degli altri condomini.

La chiusura di porzioni comuni per uso esclusivo può configurare usucapione solo se vi è un possesso esclusivo, continuo e riconoscibile come tale dagli altri condomini.