



/2024



QUANDO IL CONDUTTORE Può IMPUGNARE LE DELIBERE DELL'ASSEMBELA

La partecipazione del conduttore all'assemblea di condominio è regolata dall'articolo 10 della legge n. 392/1978. Tale norma prevede che:

- Il conduttore **ha diritto di voto, in luogo del proprietario** dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; ne consegue che le stesse delibere possono essere impugnate.

Il conduttore ha diritto di intervenire, **senza diritto di voto**, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

L'art. 10 della legge 392/1978 ha carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condominio e non è, quindi, suscettibile d'interpretazione estensiva.

Quindi la regola generale è che solo i condomini, titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea.

Cass. civ. Sez. II Sent., 30/05/2023, n. 15222

Tribunale di Lucca 9 gennaio 2024, n. 13

LOCAZIONE E PAGAMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI

In tema di pagamento degli oneri condominiali **obbligato nei confronti del condominio è esclusivamente il proprietario**. In caso di morosità, l'amministratore potrà agire in giudizio per il recupero forzoso dei crediti solo nei confronti di quest'ultimo.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER LIMITARE I DIRITTI DEI CONDOMINI

Il regolamento di condominio può contenere delle **limitazioni alle facoltà inerenti al diritto di proprietà esclusiva dei singoli, impedendo, ad esempio il cambio di destinazione d'uso dell'immobile**, ad esempio, da abitazione ad ambulatorio medico. Le modifiche di clausole del regolamento condominiale, con le quali si limitino i diritti dei condomini sulle proprietà comuni o esclusive, devono necessariamente, ai fini della validità della delibera, essere approvate all'unanimità dei condomini, parere positivo manifestato in forma scritta.

Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Ordinanza 25/1/2024 n. 2403

CONDOMINIO E RISARCIMENTO DANNI PER LA MANCATA FRUIZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI

Chi perde il superbonus 110% per ritardi imputabili all'impresa edile ha diritto a ricevere il risarcimento del danno.

Questo principio è stato espresso in alcune sentenze di Tribunali civili.

In particolare, il Tribunale di Pavia ha pronunciato condanna contro l'impresa appaltatrice a terminare l'esecuzione del contratto con il perfezionamento degli interventi mancanti (nel caso di specie: consegna e posa di 15 pannelli fotovoltaici per 6Kw e delle batterie d'accumulo 10Kw ; installazione, avvio e collaudo impianto produzione energia elettrica; consegna e posa della colonnina ricarica auto) nonché **alla rifusione dei danni patiti dalla committente** consistenti nei maggiori costi sostenuti per le utenze, costi che non sarebbero stati sostenuti ove vi fosse stata la pronta installazione dell'impianto fotovoltaico.

Il tribunale di Frosinone ha condannato l'impresa appaltatrice per aver cagionato la decadenza dall'agevolazione prevista dalla legge per i lavori appaltati. Poiché tuttavia il committente averbbe avuto tempo e modo di poter accedere ad altre agevolazioni fiscali la quantificazione del risarcimento danno è stata liquidata nella misura del 10% dell'importo dei lavori appaltati, quale percentuale "minima" del beneficio fiscale andata perduta a causa del verificarsi dell'inadempienza.

Tribunale di Pavia n. 1245/2023 del 20/10/2023

Condominio in un click

Tribunale di Frosinone n. 1080/2023 del 02/11/2023

VEPA IN CONDOMINIO: QUANDO NON E' EDILIZIA LIBERA

Non è realizzabile in regime di edilizia libera un'opera costituita da una vetrata ripiegabile posizionata sopra la ringhiera e fino al soffitto di una loggia esterna rispetto all'abitazione.

Il materiale utilizzato (vetri), le non irrilevanti dimensioni del manufatto, la sua collocazione con altezza che arriva al soffitto e il posizionamento sulla facciata di una loggia già chiusa su tre lati costituiscono tutti elementi che inducono a ritenere l'opera astrattamente idonea a delimitare uno spazio suscettibile di una destinazione diversa da quella attuale di superficie accessoria e, precisamente, di una superficie utile lorda con conseguente aumento di volumetria.

Tar Lazio n. 15129/2023

TETTOIA COME PERTINENZA E' EDILIZIA LIBERA

Le tettoie quando assolvono la funzione di essenziale elemento di completamento della struttura edificata possono ritenersi riconducibili al regime delle pertinenze urbanistiche, risultando liberamente edificabili qualora la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici, e quando, per la loro consistenza, possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono.

La realizzazione di una tettoia non ha, invece, carattere pertinenziale e richiede il rilascio del **permesso di costruire** (solo) quando, per le sue caratteristiche costruttive, **essa sia idonea ad alterare la sagoma dell'edificio** (da ultimo Cons. Stato, sez. VI, 27 gennaio 2021, n. 813). Quindi, solo la costruzione di tettoie di consistenti dimensioni comportanti una perdurante alterazione dello stato dei luoghi e incidenti per sagoma, prospetto, volumetria e materiali impiegati in modo stabile e duraturo sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio, necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire (Cons. Stato, Sez. IV, 8 agosto 2019,

Condominio in un click

n. 5637; Cons. Stato, Sez. VI, 5 agosto 2013, n. 4086, Consiglio di Stato, sez. VI, 13/04/2021, n. 3005.

Consiglio di Stato sez. VII, 04/03/2024, n.2110

CHI PAGA LE SPESE CONDOMINIALI PER INTERVENTI STRAORDINARI IN CASO DI VENDITA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE?

Per consolidata giurisprudenza i lavori straordinari del condominio approvati prima della vendita dell'immobile devono essere pagati dal venditore. Infatti, l'onere del relativo pagamento sorge nel momento in cui vi è la delibera dei condomini di approvazione di tali lavori. Di conseguenza sarà il proprietario dell'unità immobiliare alla data della delibera di approvazione dei lavori che dovrà sostenerne le spese e non il successivo acquirente.

IL PROMITTENTE VENDITORE NON PERDE LA SUA QUALITÀ DI POSSESSORE DELL'IMMOBILE CON LA STIPULA DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

La stipula di un contratto preliminare di compravendita di immobile, anche se seguita dall'immissione nel possesso del bene del promissario acquirente, non fa venir meno la qualità di possessore del promittente venditore, il quale è ugualmente legittimato passivo in relazione agli obblighi risarcitori rinvenienti dall'immobile stesso. Ne consegue che nel caso in cui il Condominio abbia agito in giudizio per sventare una reiterata serie di violazioni di natura legale e convenzionale, lo stesso può ottenere la condanna del proprietario dell'immobile alla cessazione delle opere ed al ripristino della situazione precedente anche se l'immobile è detenuto dal promissario acquirente dello stesso.

Tribunale Milano, 04/01/2023, n.75

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO NON PUÒ AUTONOMAMENTE CONFERIRE AD UN AVVOCATO L'INCARICO DI REDIGERE UN CONTRATTO DI APPALTO PER LAVORI STRAORDINARI

Condominio in un click

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.

GLI ELEMENTI DECORATIVI DEI BALCONI AGGETTANTI SONO PARTI COMUNI E LA SPESA PER LA LORO RIPARAZIONE VA DIVISA TRA TUTTI I CONDÒMINI

Di regola i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento sospeso in aria dell'appartamento cui accedono e come tali vanno considerati di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento.

Tuttavia i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore (come ringhiere, fioriere incassate nel cemento, frontalini caratterizzanti il prospetto) **vanno considerati beni comuni, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole,**

Corte Appello , L'Aquila , sez. I , 12/04/2022 , n. 545

Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 2 febbraio 2016, n. 1990

QUANDO IL CONDOMINIO HA DIRITTO AL RISARCIMENTO DANNI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Il condomino che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato di contribuire, a propria volta e "pro quota", alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati.

Qualora alla causazione del danno concorre il fatto del danneggiato occorre verificare l'incidenza causale (concorrente o esclusiva) del comportamento del danneggiato stesso, che presuppone la natura colposa.

Condominio in un click

Tribunale Terni sez. I, 21/08/2023, n.580