

IL

# CONDOMINIO

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di **PAOLO LORO**

REPERTORI

edilizia, urbanistica

**JRE 29**

# IL CONDOMINIO

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

**EXEO**edizioni 

ISBN: 978-88-97916-36-9

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 martedì e giovedì dalle 12:30 alle 14:00 e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di condominio, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimano da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2013 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale.

**Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: febbraio 2013 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-36-9 - codice: JRE29 - nic: 96 - prezzo: € 10,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it). Luogo di elaborazione: sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

[www.urbium.it](http://www.urbium.it)

[www.territorio.it](http://www.territorio.it)

[www.exeo.it](http://www.exeo.it)

## SOMMARIO

1) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

2) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> AMMINISTRATORE

3) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> BALCONI

4) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> DECORO ARCHITETTONICO

5) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> DELIBERE ASSEMBLEARI

6) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> INTERVENTI SU PROPRIETÀ ESCLUSIVA

7) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> LIMITI E DIVIETI DELLE PROPRIETÀ ESCLUSIVE

8) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> PARTI COMUNI

9) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> REGOLAMENTO CONDOMINIALE

10) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> REGOLAMENTO DI COMPRESORIO

11) CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> SOPRAELEVAZIONE

## **n°1 CONDOMINIO DEGLI EDIFICI**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.4679 del 26/02/2009 - Relatore: Emilio Malpica -  
Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi: **Nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa di un edificio non può essere ignorata la eventuale situazione di degrado di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino.**

Estratto: «Ribadisce che le opere realizzate dalla controparte sono vietate dagli artt. 10 e 29 del regolamento condominiale, e contesta l'assunto secondo cui non sussisterebbe lesione del decoro architettonico, riportando le conclusioni del c.t.u. secondo il quale sussisteva una lesione, sia pure non rilevante, e contesta l'ammissibilità dell'assunto secondo cui la degenerazione preesistente del prospetto - che essa contesta - possa incidere sulla valutazione delle innovazioni vietate apportate dal G., segnalando il particolare pregio del fabbricato condominiale. Il motivo è anch'esso infondato. La corte di merito ha fornito una motivazione ampiamente argomentata - e come tale non censurabile in questa sede - sulla ritenuta inesistenza di una lesione del decoro architettonico; a tal fine ha preso in esame in modo analitico i vari elementi delle costruzioni oggetto di causa, rapportandoli alle componenti preesistenti in una attenta valutazione del relativo impatto visivo, dando fondatamente rilievo anche alla posizione del fabbricato e alla ridotta apprezzabilità di talune delle opere in questione. Per altri versi la corte d'appello, nell'escludere l'incidenza sul decoro architettonico delle verande realizzate in relazione ad una omogeneità rispetto a preesistenti elementi di modifica del disegno compositivo della facciata, ha fatto applicazione di un principio costantemente affermato da questa corte, secondo cui nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa di un edificio non può essere ignorata la eventuale situazione di degrado di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino (cfr. Cass. 17.10.2007, n. 21835).»

TAR ABRUZZO n.99 del 25/02/2011 - Relatore: Maria Abbruzzese - Presidente: Cesare Mastrocola

Sintesi: **Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, per cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni inerenti all'immobile in condominio.**

Estratto: «Considerato che il consenso del Condominio, cui non hanno tuttavia prestato adesione gli odierni ricorrenti, in disparte la sua ininfluenza nel procedimento urbanistico che ne occupa, è anch'esso irrilevante ai fini della verifica di attualità dell'interesse, come peraltro riconosciuto dalla stessa Sentenza TAR ottemperanda - che, in ordine al diverso profilo delle legittimazione ad agire dei ricorrenti, ha avuto modo di affermare, del tutto condivisibilmente, che "il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da

quella dei suoi partecipanti, per cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni inerenti all'immobile in condominio (Cass. 9.5.1966, n.1179; 18.6.1968, n.2911), come pure a tutela di interessi legittimi per la difesa del valore personale coincidente con l'interesse alla conservazione dell'ambiente preesistente, interesse che è esclusivo di detti condomini e che non appartiene all'intero condominio nel suo complesso", cfr. C.d S., sez.VI, 3.2.1981, n.128»

## **n°2 CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> AMMINISTRATORE**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.16230 del 25/07/2011 - Relatore: Pasquale D'Ascola - Presidente: Roberto Michele Triola

**Sintesi: Nei limiti dell'attribuzione di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.**

**Sintesi: Nel fare obbligo all'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, l'art. 1130 c.c. ha inteso riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, cioè ad atti meramente conservativi. Resta esclusa la possibilità di esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio.**

**Sintesi: Per difendere il mantenimento dell'integrità materiale dell'area a giardino, di pertinenza del condominio, non è necessario mandato di tutti i condomini, potendo l'amministratore agire ex art. 1130 c.c., n. 4, e art. 1131 c.c., non trattandosi di accertamento dei diritti dominicali.**

Estratto: «Le questioni poste con l'azione giudiziaria intrapresa dall'amministratore concernevano la costruzione di un locale seminterrato ritenuta illegittima da parte attrice, perché avrebbe interessato abusivamente parti condominiali. Occorre aver riguardo al combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c.. La prima norma, al punto 4 - che viene in rilievo con il ricorso - fa obbligo all'amministratore di: "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Secondo l'interpretazione di questa Corte, il legislatore ha inteso riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile (Cass. 8233/07), cioè ad atti meramente conservativi. Resta esclusa la possibilità di esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio (Cass. 3044/09; 5147/03). Orbene, dalla sentenza impugnata emerge che nel

caso di specie la domanda di maggior rilievo riguardava la costruzione di un ampio locale magazzino, che aveva però comportato che il convenuto R. si era asseritamente impadronito di un'area condominiale. Il ricorso spiega che "la costruzione del tetto di copertura" del locale ricavato nel seminterrato tagliava parte del giardino sovrastante, che circonda il fabbricato, privando i condomini di una porzione di spazio condominiale. Il controricorso R. nega che vi sia questione di semplice conservazione di diritti condominiali, ma la sentenza sembra aver considerato che è stata proposta un'azione di "ripristino dei luoghi", sull'assunto che era condominiale l'area cortiva di cui il convenuto si era impossessato, avendo fatto sorgere in essa il tetto del seminterrato di nuova costruzione. Se così è, il giudice di merito è incorso nel denunciato vizio di falsa applicazione di legge, avendo errato nel non sussumere la fattispecie nel disposto dell'art. 1130, n. 4. Il condominio ha infatti agito per difendere il mantenimento dell'integrità materiale dell'area a giardino, di pertinenza del fabbricato, area stravolta dalla nuova costruzione. Per proporre tale azione, definita "di ripristino" e quindi non di accertamento dei diritti dominicali, non era necessario mandato di tutti i condomini, potendo l'amministratore agire ex art. 1130 c.c., n. 4, e art. 1131 c.c. (v da ultimo Sez Unite 18331/11). La necessità di un nuovo esame sotto questo profilo comporta l'assorbimento del quinto motivo di ricorso, che dipende da quanto oggetto del primo.»

### **n°3 CONDOMINIO DEGLI EDIFICI --> BALCONI**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.15186 del 11/07/2011 - Relatore: Stefano Petitti - Presidente: Roberto Michele Triola

**Sintesi: Il condomino che abbia trasformato il proprio balcone in veranda, elevandola sino alla soglia del balcone sovrastante, non è soggetto, rispetto a questa, all'osservanza delle distanze prescritte dall'art. 907 cod. civ., nel caso in cui la veranda insista esattamente nell'area del balcone, senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del balcone sovrastante, giacché l'art. 907 citato non attribuisce a quest'ultimo la possibilità di esercitare dalla soletta o dal parapetto del suo balcone una inspectio o prospectio obliqua verso il basso e contemporaneamente verso l'interno della sottostante proprietà.**

**Sintesi: In assenza al piano soprastante di un balcone aggettante, le verande realizzate dal condomino sul proprio terrazzo devono rispettare la distanza di tre metri fissata dall'art. 907 c.c.**

Estratto: «Il primo e il secondo motivo, che per ragioni di connessione possono essere esaminati congiuntamente, sono infondati. La Corte d'appello ha infatti correttamente applicato, nel caso di specie, i principi più volte affermati dalla giurisprudenza di legittimità. In primo luogo, la Corte d'appello ha correttamente affermato che il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale non può eseguire nella sua proprietà esclusiva opere che, in contrasto con quanto stabilito dalla norma dell'art. 1122 cod. civ., rechino danno alle parti comuni dell'edificio stesso, né, a maggior ragione, opere che, attraverso