



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE

PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

L'ASSICURAZIONE CONDOMINIALE CONDOMINIO E RAPORTI DI DIRITTO PRIVATO TIPOLOGIE DI CONDOMINIO

Avv. Piera Pellegrinelli

2 dicembre 2019

ASSICURAZIONE CONDOMINIALE

Nozione: L'assicurazione condominio copre i danni causati dall'edificio a persone o cose e quelli che hanno colpito il condominio stesso.

Premessa: È possibile, se si vive in un condominio, sottoscrivere una assicurazione apposita per il condominio, che copra quindi tutto l'edificio e le abitazioni che lo compongono per i danni causati sul fabbricato nonché dal fabbricato. Tale assicurazione ha il nome di **polizza globale fabbricati**.

L'assicurazione del condominio comporta che sia la società assicuratrice a provvedere al risarcimento, integrale o parziale, dei costi derivanti dai danni verificatisi. Bisogna naturalmente che tali danni rientrino nelle ipotesi contemplate dal contratto assicurativo, che può avere coperture variabili

Per quanto concerne la **responsabilità civile**, ci si riferisce ai danni causati a terzi, nonché quelli causati ai lavoratori che prestano la loro attività professionale sull'edificio, ed ai danni causati dalle abitazioni private.

Si pensi ad esempio alla caduta di un calcinaccio dalla facciata dell'edificio, al crollo di un balcone sulla sottostante via pedonale, ai danni da infiltrazioni o perdite d'acqua.

In relazione poi all'assicurazione contro gli **incendi**, in generale include anche i danni da esplosione, da fulmine e scoppio.

La polizza condominio non copre unicamente i danni causati alle parti comuni, ma anche quelli che abbiano interessato le singole abitazioni, sempre che chiaramente esse rientrino nella copertura assicurativa. L'assicurazione non copre in genere i danni causati da trascuratezza o distrazione, che siano imputabili al condominio.

CONDOMINIO E CONTRATTO D'APPALTO

Appalto

art. 1655 del codice civile è il *contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.*

Si applica anche alla materia condominiale.

È un'obbligazione di risultato: assumendo l'obbligo di realizzare l'opera (manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti comuni dell'edificio, nel nostro caso), l'appaltatore s'impegna a consegnare quanto pattuito.

Bisogna distinguere tra manutenzione ordinaria e straordinaria.

La manutenzione ordinaria può essere **ordinata dall'amministratore** , cui spetta per legge il compito di far eseguire tali interventi (art. 1130 c.c. nn. 3 e 4) o **dall'assemblea** che ha competenza generale sulla gestione e conservazione delle **parti comuni** dello stabile.

Manutenzione straordinaria in ambito condominiale è quella che richiede una spesa non comune, o meglio non ordinariamente erogata nella normale gestione, e più in generale ogni opera che non è prevista o prevedibile in ragione del normale uso dei beni comuni.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



IL CONDOMINIO MINIMO

Nozione: Condominio composto da soli due proprietari.

n.b. nella prassi la disciplina del condominio minimo è applicata a tutti gli edifici con non più di otto condomini, ossia a tutti quegli immobili dove non è obbligatorio nominare un amministratore di condominio

Si costituisce in via automatica, senza bisogno
che ci sia una delibera dell'assemblea.

L'automaticità della costituzione comporta:



Irrilevanza che non si riuniscano i condomini
Irrilevanza che non approvino un regolamento
Irrilevanza che non nominino un amministratore
Applicazione delle norme sul condominio

Regole del condominio minino

Nomina dell'amministratore di condominio



Facoltà, non obbligo

Applicazione delle norme sul condominio ordinario



- Per organizzazione interna dei partecipanti
 - Per ripartizione spese
- Per votazione in assemblea, millesimi e pagamento spese

Cass. Sezioni Unite 31.1.2016, n. 2046

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

Utilizzo del criterio della maggioranza

Nel caso di condominio con soli 2 partecipanti,
unanimità

Se manca, ricorso all'autorità giudiziaria

Cass. 2 marzo 2017, n. 5329

Nel condominio cd. minimo (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come nella specie, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

Cass. 29 dicembre 2016, n. 27360

Sussiste il condominio non solo nel caso delle unità abitative costruite a schiera, ma anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non potendo essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli art. 61 e 62 disp. att. c.c., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, è possibile la costituzione ab origine di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato.

Cass. 14.4.2015, n. 7457

L'art. 1134 c.c. si applica anche al Condominio
minimo oltre a quello obbligatorio o non
obbligatorio perché costituito da meno di otto e
più di due partecipanti

Presupposto: urgenza spese

SUPERCONDominio

Nozione

Situazione che si verifica nel caso di un complesso edilizio distinto in diversi corpi di fabbrica i quali, pur essendo strutturalmente autonomi, sono dotati di beni strumentali destinati al servizio comune dei complessi edilizi stessi

Nasce dalla prassi

Cassazione civile, sez. II, 18/04/2005, n. 8066

In caso di complessi immobiliari che comprendono più edifici, anche se "autonomi", è rimesso all'autonomia privata se dare luogo alla formazione di un unico condominio oppure di distinti condominii per ogni edificio, cui si affianca in tal caso un supercondominio (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, nell'escludere l'applicabilità delle norme sul condominio, aveva ritenuto costituita fra i vari condomini una comunione ordinaria di natura convenzionale per la gestione delle parti comuni relative ad un complesso residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi, ciascuno dei quali era a sua volta costituito da vari fabbricati costituiti in condominio).

Cassazione civile, sez. II, 14/03/2008, n. 6981

Il superamento della presunzione di comunione sugli spazi liberi, non legati strutturalmente e funzionalmente alle singole porzioni di proprietà, deve essere dedotto e dimostrato dal condomino che ne vanta la proprietà esclusiva, potendo a tale fine essere utilizzato il titolo sia per affermare il diritto esclusivo del singolo condomino sia escludendo il primo, il diritto del condominio, laddove dal titolo si desumano elementi tali che consentano di affermare ovvero di escludere in maniera chiara e inequivocabile l'uno o l'altro. (Nella specie, ha osservato la S.C., il giudice del merito ha fondato correttamente il suo giudizio partendo dall'esame del titolo, per stabilire, nel potenziale conflitto tra beni individuali e proprietà comune dell'edificio, l'inesistenza del titolo contrario idoneo a superare la presunzione di condominialità degli spazi controversi, assunta come punto di partenza del ragionamento motivazionale).

CONDOMINIO ORIZZONTALE

Cass. 4 novembre 2010, n. 22466

In tema di condominio, per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'art. 1117 n. 1, c.c., è necessaria la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione del bene al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari. Deve pertanto escludersi la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. "condominio orizzontale".

Le norme che disciplinano il condominio negli edifici riguardano anche il c.d. condominio orizzontale.

Serve l'esistenza di parti comuni
Art. 1117 *bis* c.c.

CONDOMINIO PARZIALE

Nozione: i beni comuni sono destinati all'utilizzazione di solo una parte dei condomini

La parzialità risiede nel fatto che solo ad una parte dei condomini spetterebbe la comproprietà di tali beni.

art. 1123, co. 3, c.c.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità