

Le sentenze sul condominio

- **MODIFICA TABELLE MILLESIMALI**

La sentenza della [Cassazione 9.08.2010 n.18477](#) a Sezioni Unite risolve un contrasto giurisprudenziale e ritiene che per l'approvazione delle tabelle millesimali e quindi anche per la modifica sia sufficiente la maggioranza qualificata di cui [all'art.1136 c.c., comma 2.](#) Analizzando la sentenza sembra di poter affermare che l'unico caso per cui rimane necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio è la modifica delle tabelle allegate a un Regolamento Contrattuale solo nel caso in cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese ([art. 1123 c.c.](#)).

La stessa sentenza influisce anche su quanto previsto dall'art. [69 disp. att. c.c.](#) dal momento che per l'approvazione di eventuali modifiche delle tabelle millesimali come conseguenza di un errore o delle mutate condizioni sostanziali dell'edificio, sarà sufficiente la maggioranza di cui al comma 2 dell'articolo 1136 c.c.

- **QUORUM NECESSARI PER NOMINA E CONFERMA DELL'AMMINISTRATORE**

Il tema della nomina dell'amministratore è regolato dall'art. 1129 del Codice Civile e il quorum necessario per la nomina e la revoca si deriva da quanto stabilito dall'art. 1136 c.c., comma 4. La sentenza [10701/09 del 15 maggio 2009](#) del Tribunale di Roma ha sottolineato la differenza in fatto e in diritto della "conferma dell'amministratore" rispetto alla "nomina" e alla "revoca" e ha stabilito che **per la sola riconferma** è sufficiente il quorum indicato dall'art. 1136 c.c., comma 3. e cioè, in seconda convocazione: **1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 dei millesimi.**

La durata in carica dell'Amministratore è uno degli argomenti considerati nell'ipotesi di Riforma del Condominio all'esame del Parlamento; nel testo in discussione, già approvato dal Senato e in questi giorni all'attenzione della Camera, la proposta è quella di aumentare la durata del mandato da 12 a 24 mesi.

- **RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO: OBBLIGHI NORMATIVI E SENTENZE SUL DISTACCO UNILATERALE**

E' questo un argomento particolarmente sentito per cui è opportuno tentare di fare chiarezza individuando quali siano gli orientamenti del Legislatore e considerando anche la ricca giurisprudenza in merito.

A norma dell'articolo 4, comma 10, del [Dpr 59/2009](#), in tutti gli edifici nuovi, od oggetto di ristrutturazione, con un numero di unità abitative superiore a quattro, appartenenti alle categorie E1 ed E2, devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singole unità abitative. Allo stesso modo e alle stesse condizioni è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati, laddove esistenti. Solo per cause tecniche o di forza maggiore possono essere realizzati impianti autonomi (art. 4, comma 9).

Alla luce di quanto previsto dalla normativa dunque, a nostro parere il distacco unilaterale può essere preso in considerazione soltanto per fabbricati la cui data di costruzione è antecedente al Dpr 59/2009, laddove il Regolamento Condominiale non lo vieti espressamente, così come l'eventuale

riduzione delle spese di riscaldamento.

Affinché un singolo condomino possa procedere senza autorizzazione del Condominio al distacco unilaterale, secondo quanto confermato anche da molteplici sentenze della Cassazione (29/03/2007 n° 7708, 30/06/2006 n° 15079, 30/03/2006 n° 7518, 25/03/2004 n° 5974), **occorre che egli provi** che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivino né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio.