

di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa**

**I cartelloni
sulle facciate**

L'accordo con cui un condominio concede a terzi, dietro corrispettivo, uno spazio sulla facciata per installarvi insegne o cartelloni pubblicitari, pone l'interrogativo delle maggioranze necessarie per l'approvazione. Sulla base della Cassazione (Sezioni Unite, sentenza n. 8434 del 30.4.20), va ritenuto che la risposta sia una delibera assunta con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (in prima convocazione), e cioè maggioranza degli intervenuti e metà del valore, e al terzo comma dello stesso articolo e cioè maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore (in seconda convocazione), fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma del medesimo articolo.

Le Sezioni unite infatti, circa l'approvazione del contratto con cui un condominio conceda in godimento a un terzo, dietro corrispettivo, il lastrico solare per l'installazione di infrastrutture per l'esercizio del servizio di telefonia mobile, hanno ricondotto tale contratto fra gli atti di ordinaria amministrazione e, quindi, ritenuto sufficienti le maggioranze sopra indicate.

Le parti non dovranno aver inteso attribuire all'accordo effetti reali, ma solo obbligatori e la durata convenuta non dovrà essere superiore i 9 anni (diversamente occorrendo il consenso unanime dei partecipanti al condominio). Necessario sarà poi rispettare i limiti di cui all'articolo 1120, ultimo comma, cod. civ., nonché verificare se c'è un regolamento di condominio di origine contrattuale che preveda particolari disposizioni. Supponendo, poi, che questo tipo di accordo venga formalizzato in una locazione, si segnala che il reddito che ne deriverà (da inquadrarsi tra i «redditi diversi») spetterà a tutti i condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. Sempreché un regolamento di condominio non disponga diversamente.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**



093531