

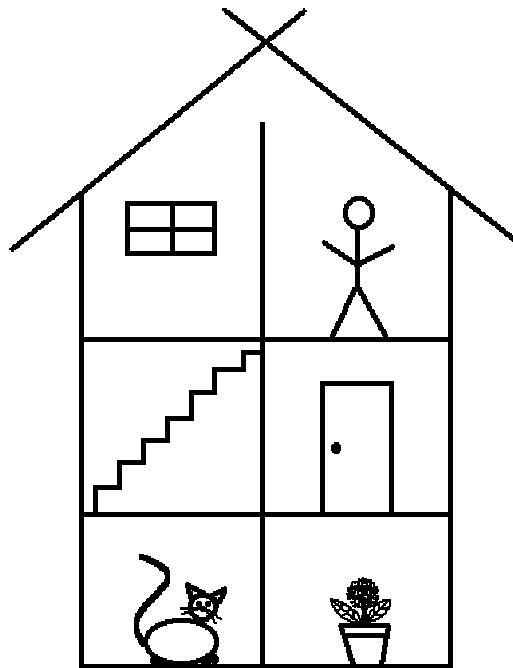


Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI E IMMOBILIARI

VADEMECUM CONDOMINIALE 2013



COLOPHON

EDITO DA:

Centro Tutela Consumatori Utenti
Via Dodiciville 2 Bolzano
Tel. +39 0471 975597 - Fax +39 0471 979914
info@centroconsumatori.it
www.centroconsumatori.it

Testo realizzato in collaborazione fra ANACI Bolzano e Centro Tutela Consumatori Utenti,
elaborato da Walther Moro e Alfred Frei

Informazioni aggiornate a novembre 2013

Il contenuto del presente volume non è da considerarsi esaustivo ma ha puramente scopi informativi.

CONTENUTO

| | |
|--|-----------|
| PARTE I: Cosa è un condominio - definizione e regolamentazione | 6 |
| 1. Definizione: comunione e condominio | 6 |
| 1.1 La comunione | 6 |
| 1.2 Il condominio | 6 |
| 1.2.1. Il condominio parziale | 7 |
| 1.2.2. Il supercondominio | 7 |
| 2. Le parti comuni, i diritti dei proprietari delle parti comuni - Innovazioni | 8 |
| 2.1. Le parti comuni | 8 |
| 2.1.1 Il suolo e il sottosuolo | 8 |
| 2.1.2 I muri maestri, i muri divisorii e le finestre | 8 |
| 2.1.3 Tetti, sottotetti e lastrici solari | 8 |
| 2.1.4 I portoni d'ingresso, le scale, i vestiboli e gli anditi | 9 |
| 2.1.5 I cortili | 9 |
| 2.2 I diritti dei partecipanti sulle cose comuni | 9 |
| 2.2.1 Modificazioni delle destinazioni d'uso | 10 |
| 2.2.2 Indivisibilità | 10 |
| 2.3 Innovazione | 10 |
| 3. La regolamentazione delle proprietà esclusive e della proprietà comune - Il diritto di utilizzazione esclusiva | 11 |
| 3.1 Regolamentazione della proprietà esclusiva | 11 |
| 3.2 Regolamentazione delle parti comuni | 12 |
| 3.3 Diritto di utilizzo esclusivo | 12 |
| 4. L'usucapione in un condominio | 13 |
| 5. I parcheggi, non di proprietà esclusiva, in un garage condominiale o su una parte comune | 13 |
| 6. Alberi e siepi in un condominio | 14 |
| 6.1 Distanze per gli alberi | 14 |
| 6.2 Alberi di proprietà condominiale | 14 |
| 6.3 Potatura degli alberi | 14 |
| 6.4 La veduta in un condominio | 14 |
| 7. L'usufrutto in un condominio | 15 |
| PARTE II: L'amministrazione condominiale | 16 |
| 1. Il regolamento di condominio | 16 |
| 1.1 Norme sull'uso delle cose e dei servizi comuni (in ordine alfabetico) | 16 |
| 2. La tabella dei millesimi | 18 |
| 2.1 Criteri di determinazione della tabella millesimale | 18 |
| 3. L'assemblea condominiale | 19 |
| 3.1 Le formalità nella convocazione di una assemblea | 19 |
| 3.2 Le delibere e i lavori assembleari | 20 |
| 3.3 L'impugnazione delle deliberazioni assembleari e i provvedimenti presi dall'amministratore | 21 |
| 3.4 Le modalità di decisione e le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari | 22 |
| 3.5 Le maggioranze assembleari più importanti: | 22 |

| | |
|--|-----------|
| 4. L'amministratore | 24 |
| 4.1 Nomina e revoca | 24 |
| 4.2 Attribuzioni e competenze dell'amministratore | 24 |
| 4.3 I compiti amministrativi dell'amministratore | 26 |
| 4.3.1 Redazione del bilancio preventivo | 26 |
| 4.3.2 Redazione del conto consuntivo e del riparto spese | 26 |
| 4.3.3 Fondo di riserva e fondi speciali | 27 |
| 4.3.4 Amministrazione finanziaria | 27 |
| 4.3.5 Tenuta dei registri e dei documenti condominiali | 27 |
| 4.3.6 Rapporti con gli affittuari e con gli usufruttuari | 27 |
| 4.3.7 Esecuzione lavori di manutenzione e riparazione | 27 |
| 4.3.8 Come scegliere l'amministratore | 28 |
| PARTE III: Il rendiconto (detto anche bilancio o consuntivo d'esercizio) | 29 |
| 1. Il conto consuntivo e i criteri di ripartizione delle spese | 29 |
| 1.1 Il conto consuntivo | 29 |
| 1.2 I criteri di ripartizione delle spese | 29 |
| 2. Adempimenti fiscali in un condominio | 30 |
| 3. L'assicurazione dell'immobile condominiale | 32 |
| PARTE IV: Manutenzione, modernizzazione e conservazione dell'immobile | 34 |
| 1. Lavori di manutenzione e riparazione | 34 |
| 1.1 I più importanti interventi di manutenzione e modernizzazione - innovazioni | 34 |
| 2. L'ascensore e l'impianto di riscaldamento centrale | 36 |
| 2.1 L'ascensore in un condominio | 36 |
| 2.1.1 Installazione di un nuovo ascensore | 37 |
| 2.2 Riscaldamento centrale in un condominio | 37 |
| 2.2.1 Distacco dall'impianto di riscaldamento centrale | 38 |

Prefazione

Premettiamo che il presente "Vademecum Condominiale" non è "Vangelo".

Con questo vademecum si è tentato di dare ai condomini una fonte di informazione e chiarimenti, senza accampare pretese di esaustività o interpretazione assoluta di diritto o di verità.

Questa premessa si rende più che mai necessaria se si considera che la legislazione in materia è in parte rimasta obsoleta, lacunosa e addirittura contraddittoria e la recente riforma (L. 220/2012) non ha fugato tutti i dubbi, ma ne ha anzi prodotti di nuovi .

D'altro canto le tanto citate sentenze della Corte di Cassazione hanno una valenza limitata nel tempo e le modifiche alla legislazione attuale necessiterebbero di un costante aggiornamento.

Anche i compiti e le responsabilità degli amministratori di condominio richiedono una particolare attenzione, soprattutto in relazione alle nuove competenze assegnate loro dallo Stato: in special modo, nel settore amministrativo, fiscale e di intervento nell'interesse pubblico.

Il fatto che molti condòmini ignorino la differenza tra proprietà esclusiva e proprietà comune ed i relativi obblighi e diritti, dà vita a potenziali situazioni di conflitto.

Con questo vademecum si è tentato di esporre le regolamentazioni essenziali e di chiarire le domande più importanti relative alla convivenza in un condominio, nella convinzione che un'informazione chiara e mirata possa contribuire a porre fine a comportamenti intransigenti , evitando per quanto possibile il ricorso alle vie legali.

PARTE I: Cosa è un condominio - definizione e regolamentazione

1. Definizione: comunione e condominio

La differenza sostanziale fra "Condominio" e "Comunione" è la contemporanea presenza nel condominio di parti (o porzioni) in proprietà esclusiva con alcune parti comuni, legate da un rapporto di accessorietà con le parti di proprietà esclusiva, mentre nella comunione tutto il fabbricato è di proprietà comune.

Così ad esempio ci troviamo nel caso della comunione se tre fratelli ereditano un fabbricato di tre appartamenti in forma indivisa, cioè tutti e tre sono comproprietari dei tre appartamenti ed in questo caso si applicano le norme dall'art. 1100 all'art. 1116 del codice civile.

Viceversa, se i tre fratelli ereditano lo stesso fabbricato, ma a ciascuno viene assegnato in proprietà uno dei tre appartamenti (cosiddetta proprietà esclusiva) ci troviamo a tutti gli effetti di fronte ad un condominio ed in tal caso si applicano le norme dall'art. 1117 all'art. 1138 del codice civile.

Comunque, qualora non vi siano norme specifiche, si applicano anche al condominio le norme della comunione.

Il condominio rappresenta, quindi, un caso particolare di comunione, la cui caratteristica è rappresentata dal fatto che le **sue parti comuni sono indivisibili**; l'impossibilità di scioglimento della comproprietà su talune parti comuni è infatti sancita dalla legge (art. 1119 cod. civ.) : in effetti non avrebbe senso sciogliere ad esempio la comproprietà di un muro maestro o della fondazione di un fabbricato.

1.1 La comunione

Le norme che disciplinano la comunione trovano applicazione quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone e se il titolo o la legge non dispone diversamente.

La comunione viene disciplinata dagli articoli da 1100 a 1116 del codice civile. Le quote dei partecipanti si presumono uguali e i vantaggi ed i pesi vengono suddivisi fra i partecipanti in proporzione delle rispettive quote.

Ciascun partecipante può servirsi delle cose comuni, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa (art. 1102 c.c.).

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

L'amministrazione ordinaria avviene attraverso le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote; per le innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione sono previste maggioranze più qualificate.

Per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune può essere formato un regolamento.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria che può nominare anche un amministratore.

1.2 Il condominio

Secondo il codice civile si è in presenza di un condominio (quote di proprietà divise in uno stabile) quando esiste un collegamento strutturale fra le parti comuni di uno stabile e le proprietà individuali delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Le parti comuni più importanti di un edificio sono elencate nell'articolo 1117 c.c.

1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

L'elenco di beni/impianti contenuto nell'art. 1117 c.c. non è tassativo e ha funzione meramente esemplificativa; p.e. il sottotetto, i muri perimetrali possono essere di proprietà comune, ancorché non presenti nella lista dello stesso articolo.

Per l'esistenza di un condominio non è necessario che i condomini effettuino alcun adempimento o sottoscrivano alcun atto formale: esso nasce di per sé con la vendita della prima unità immobiliare da parte dell'originario unico proprietario.

- **Le aree destinate a parcheggio** incluse nell'elenco dei beni comuni sono da riferirsi alla loro destinazione oggettiva, vale a dire alla loro utilità prestata in concreto a favore delle proprietà esclusive e dovrebbero comprendere anche quelle destinate all'accesso delle prime;
- per quanto riguarda i **"sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo e i relativi collegamenti"** permane l'individuazione del "punto di diramazione ai locali di proprietà individuale come il confine tra la parte condominiale dell'impianto, e quella da attribuirsi in proprietà esclusiva, che normalmente si identifica nel punto di collegamento alla rete comune, p.e. alla colonna nel caso di acqua, riscaldamento e condizionamento, al collettore nel caso del gas, ai connettori della centralina nel caso di collegamenti diretti o alle diramazioni in caso di cavi di calata delle reti TV e video-citofoniche, mentre l'impianto elettrico degli appartamenti risulta completamente privato a partire dal contatore dell'azienda distributrice e dal collettore di terra condominiale. Come sopra precisato, l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione (Cass. 2.08.2010, n. 17993); quale prova avversa rispetto alla presunzione dell'art. 1117 è necessario un "titolo contrario" che può essere contenuto nel primo rogito di acquisto o nel **regolamento contrattuale** di condominio;
- Le **aree circostanti**, inclusi **il marciapiede e i giardini**, non comprese nell'elenco dell'art. 1117 c.c. rientrano nelle cose comuni solo se sussiste un rapporto di accessorietà o di pertinenza con l'edificio;
- il **balcone**, non compreso nell'elenco dell'art. 1117 c.c., costituisce prolungamento (e pertinenza) della porzione di piano interna, ma i suoi elementi decorativi (esterni) possono essere considerati condominiali, anche il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, diventando così elementi decorativi e ornamentali essenziali della facciata (Cass. 21.01.2000, n. 637);
- il **sottotetto**, secondo la riforma condominiale, è comune o di proprietà esclusiva in corrispondenza alla sua oggettiva destinazione; se è posto a servizio del piano sottostante deve intendersi accessorio di quest'ultimo e quindi di proprietà esclusiva, mentre qualora svolga una funzione "comune" deve intendersi in comproprietà tra tutti i partecipanti; in altri termini se svolge funzione isolante è da considerarsi accessorio dell'appartamento sottostante, se invece è vano autonomamente fruibile (dai partecipanti) è di natura condominiale.

La specificazione introdotta nell'art. 1117 "anche se aventi diritto a godimento periodico" è da riferirsi alla c.d. **"multiproprietà immobiliare"**, e risulta ininfluenza in quanto le modalità di utilizzazione concreta del bene/impianto sono irrilevanti per l'attribuzione della proprietà, perché le modalità di utilizzo periodico del bene deriva da un contratto che impegna i proprietari dei singoli appartamenti;

L'uso delle parti comuni viene disciplinato **dall'art. 1102 del cod. civ.**, che prevede, come già accennato, che ciascun partecipante possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il condominio **non è titolare di una personalità giuridica**, ma è da considerarsi un **"ente di gestione"**, che in rappresentanza dei singoli proprietari e dei loro interessi, deve garantire il miglior utilizzo delle parti comuni.

Per la tutela e la salvaguardia degli interessi sulle parti comuni, i condomini nominano un **amministratore** che esegue gli obblighi previsti dalla legge (art. 1129 cod. civ.) e, per quanto in essa non disciplinato, secondo le disposizioni sul mandato (art. 1703 cod. civ.).

1.2.1. Il condominio parziale

Quando in uno stabile ci sono opere oppure impianti destinati a servire solo una parte dei comproprietari, si parla di condominio parziale. Naturalmente il riparto delle spese di manutenzione e di conservazione avviene solo fra i proprietari interessati, come anche le decisioni relative spettano solo a loro.

1.2.2. Il supercondominio

Per supercondominio (art. 1117-bis cod.civ.) si intende un complesso immobiliare i cui componenti sono costituiti da singoli edifici, i quali, a loro volta, sono configurabili come distinti e autonomi condomini; quindi sono formati da due distinte entità: il supercondominio in sé e i singoli autonomi condomini che hanno un loro separato patrimonio: i beni e gli impianti costituenti le cose comuni del supercondominio e i beni e gli impianti patrimonio dei singoli condomini, fermo restando che anche per il supercondominio **valgono le regole generali** (artt. 1117 - 1139 c.c. e collegate norme nelle disposizioni per l'attuazione), allo stesso modo dell'ipotesi ordinaria di condominio (vincolo di accessorietà); fanno quindi parte del supercondominio tutti i soggetti che sono proprietari delle unità immobiliare esclusive che ricevono "utilità" dal complesso di beni e impianti comuni o **supercondominiali**; all'assemblea del supercondominio devono partecipare tutti i proprietari di tutti gli edifici che lo compongono (Cass. 6.12.2001, n. 15476), in parte superata dalla legge 220/12 per quel che attiene la gestione ordinaria e la nomina dell'amministratore.

Questo può riguardare anche **case a schiera**, che hanno in comune servizi o impianti (strade d'accesso, servizio di portierato, fornitura comune di acqua e di corrente elettrica, impianti di riscaldamento, fognari, ecc.).

Per il supercondominio - introdotto per la prima volta nel codice civile (1117-bis) sono state eliminate le prescrizioni relative alla disapplicazione della normativa sulle distanze legali al condominio; ma la vera novità consiste nel fatto che la norma rende applicabile tutta la disciplina condominiale al fenomeno "supercondominio" compresa **l'esistenza di fatto senza necessità di atti formali di costituzione**.

Effetti innovativi: l'obbligo di delega alla riunione: qualora i relativi **partecipanti siano più di 60**, ciascun singolo edificio deve nominare un unico "rappresentante".

Attenzione: l'obbligo di designazione del rappresentante dei singoli edifici che costituiscono il supercondominio è riferito solo alla gestione ordinaria delle cose comuni e alla nomina dell'amministratore!

Per il supercondominio deve essere nominato un **apposito amministratore** che provvederà alla gestione dei beni e impianti comuni al complesso di edifici e gli altri amministratori saranno incaricati con riferimento all'insieme di cose condominiali riferibili allo specifico fabbricato. Competenze concorrenti sulla medesima entità immobiliare, ma ben distinte e separate.

Le tabelle millesimali. Nel supercondominio la ripartizione delle spese comuni deve essere effettuata mediante la determinazione del valore di ogni edificio all'interno del supercondominio e la formazione di tabelle millesimali che ripartiscono la quota dell'edificio tra i singoli proprietari in proporzione del valore delle singole unità immobiliari; vanno quindi redatte due tabelle: una che si riferisce al valore di ogni singolo edificio nei confronti degli altri e un'altra che ripartisce poi tale quota tra i condomini di ogni singolo edificio in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass. 16.02.1996, n. 1206).

Normalmente il valore del singolo edificio rispetto al valore globale del complesso si calcola in base al volume realizzato, mentre le spese relative ai garage sotterranei si suddividono in base alla superficie delle varie aree interessate.

2. Le parti comuni, i diritti dei proprietari delle parti comuni - Innovazioni

2.1. Le parti comuni

Le parti comuni elencate dall'art. 1117 cod. civ., come già osservato sopra, non sono da intendersi in maniera tassativa, ma ve ne possono essere anche altre (es.: l'antenna satellitare comune).

In questo contesto si osserva, che in relazione ad edifici separati ed autonomi con un cortile comune, si può parlare di una proprietà comune "presunta" (presunzione iuris tantum).

Questa presunzione può essere **superata** se un titolo legale dimostra il contrario.

Titoli legali che superano la presunta proprietà comune possono essere:

- **l'atto di costituzione del condominio o/e il regolamento contrattuale** (regolamento condominiale);
- i contratti d'acquisto delle proprietà esclusive;
- **i lasciti testamentari;**
- **l'usucapione.**

LE SINGOLE PARTI COMUNI

2.1.1 Il suolo e il sottosuolo

Per "suolo" che costituisce oggetto di proprietà comune si intende lo spazio di terreno su cui sorge l'edificio. Sono comprese nella nozione anche le fondamenta e i muri perimetrali.

Non è consentito al proprietario dell'unità immobiliare sita al piano terreno, in mancanza di autorizzazione da parte degli altri condomini, di utilizzare il sottosuolo dell'edificio aumentando l'altezza originaria del vano di sua proprietà esclusiva mediante l'escavazione e l'abbassamento del pavimento (> Cassazione, sent. n. 8119, 28.4.2004).

2.1.2 I muri maestri, i muri divisorii e le finestre

Ogni condomino è comproprietario dell'intero **muro perimetrale** comune e non della sola parte di esso corrispondente alla sua esclusiva proprietà. Restano quindi esclusi dalla nozione solo i muri interni aventi funzione puramente divisoria (c.d. **tramezze**), i quali, in quanto di proprietà individuale possono essere liberamente utilizzati dai singoli condomini.

Le **finestre** invece, ancorché poste sui muri comuni, non per questo sono comuni ma fanno parte della **proprietà esclusiva**.

L'apertura di nuove finestre è ammessa dalla giurisprudenza anche senza il consenso degli altri condomini, previa preventiva informazione all'amministratore, sempre che non sia vietata da speciali convenzioni o dal regolamento condominiale o che non pregiudichi il **decoro**, **l'estetica** o la **stabilità** dell'edificio o che non ostacoli l'esercizio del concorrente diritto degli altri condomini.

Tutte le modifiche che consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, sono legittime, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, sempre che non venga alterata la normale destinazione del muro medesimo (art. 1102 cod. civ.), e previa preventiva informazione all'amministratore.

2.1.3 Tetti, sottotetti e lastrici solari

Il tetto è un bene comune in ogni sua forma e parte, e non può, neppure in minima parte, essere occupato da parte di un condomino o subire cambiamenti di destinazione. Il diritto di sopraelevazione attribuito dall'art. 1127 cod. civ. al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio presuppone il pagamento di un'indennità che tenga conto del valore del suolo e della ricostruzione dell'intero tetto a livello superiore. Le spese per la manutenzione del tetto spettano solo ai proprietari delle unità immobiliari coperte dal tetto stesso compresi i piani sottostanti. Al tetto posto a copertura delle autorimesse esterne all'edificio condominiale è applicabile la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117, n. 1, cod. civ.

2.1.3.1. Il sottotetto

Se non esiste un titolo particolare, il sottotetto, per la sue caratteristiche strutturali e funzionali, è da ascrivere alle parti comuni. Il condomino proprietario esclusivo del sottotetto non può, trasformando lo stesso in abitazione, allacciarlo ai servizi comuni, senza il consenso di tutti gli altri condomini. Qualora il regolamento del condominio ponga il divieto di eseguire qualsiasi intervento che possa interessare la struttura organica, la stabilità e l'aspetto dell'immobile, deve ritenersi vietato il mutamento di destinazione del sottotetto.

2.1.3.2. Il lastrico solare

Nella sua normale destinazione il lastrico solare riveste una duplice attitudine: quella tipica di copertura del fabbricato sottostante e quella di superficie praticabile. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo alla spesa delle riparazioni o della ricostruzione del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione al valore del piano o alla porzione di piano di ciascuno.

2.1.4 I portoni d'ingresso, le scale, i vestiboli e gli anditi

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare i vani delle scale, in generale, o i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alla porta d'ingresso uno zerbino, piante o altri oggetti ornamentali; a meno che tali oggetti non rendano difficoltoso l'accesso alle rampe delle scale.

2.1.5 I cortili

Funzione principale del cortile è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti, di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi.

Il cortile costituisce una parte comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.; questo anche nel caso in cui sia circondato da edifici strutturalmente autonomi e appartenenti a proprietari diversi.

Con deliberazione a maggioranza, l'Assemblea condominiale può predeterminare, nel cortile comune, le aree destinate a parcheggio e può fissare, al loro interno, le porzioni separate di cui ciascuno condomino può disporre.

Vietata invece sarebbe l'assegnazione di un parcheggio per la seconda autovettura, in quanto, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., si potrebbero creare i presupposti per l'acquisto della relativa proprietà a titolo di usucapione (vedi usucapione).

Il proprietario di un edificio o di un terreno legato con rapporto pertinenziale ad un cortile di proprietà comune con altri frontisti non può servirsi del cortile per accedere ad altro immobile di sua proprietà esclusiva, perché tale uso comporterebbe l'asservimento a una o più servitù dalle quote ideali degli altri partecipanti.

Anche una stabile occupazione di un parcheggio per lunghi periodi da parte di un proprietario non è consentita, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune. **Lo stesso dicasi per l'abbandono di veicoli in disuso.**

2.2 I diritti dei partecipanti sulle cose comuni

L'art. 1118 cod. civ. prevede che il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'art. 1117 sia proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

In via di principio ogni proprietario può utilizzare la proprietà comune, come per es. il sottotetto, e ciò a prescindere dalla sua quota di proprietà della parte comune. Non è legittimo escludere con deliberazione assembleare un condomino dall'utilizzazione di una parte comune.

Il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano viene fissato in base ai criteri predeterminati dall'art. 68 delle norme di attuazione del cod. civ..

La rinuncia, da parte di un condomino, al diritto sulle cose comuni non lo libera dall'obbligo di versare il suo contributo nelle spese per la conservazione dei beni in questione.

Il regolamento di condominio (> regolamento) può limitare la facoltà dei singoli condomini di usare o di modificare parti comuni, subordinandole all'approvazione della maggioranza assembleare. In nessun caso può essere soppresso totalmente l'uso medesimo, anche se per periodi di tempo limitati, o creare impedimenti all'utilizzo delle singole quote di proprietà.

E compito del giudice di merito, accertare di volta in volta se gli atti dei singoli condomini, miranti a un'intensificazione del proprio godimento del bene comune, siano o meno conformi alla destinazione di quest'ultimo e così rientranti fra quelli consentiti.

Il nuovo art. 1118 ha recepito l'interpretazione giurisprudenziale del Corte di Cassazione stabilendo che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e non può sottrarsi all'obbligo di contribuzione alle spese per la conservazione delle parti comuni.

Per quanto riguarda il **distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento** o di condizionamento, il condomino ne ha la facoltà qualora dimostri mediante apposita relazione da parte di un termotecnico (a proprie spese) che dal distacco non derivino né un aggravio di spese per gli altri condomini, né notevoli squilibri termici.

Mancando uno dei due requisiti il distacco non è permesso; tuttavia, nel caso il problema sia l'aggravio di spesa e qualora l'interessato si impegni a rimborsare i maggiori oneri al condominio, il distacco può essere accettato, determinando la quota da corrispondere - anche in maniera forfettaria - comprensiva della manutenzione ordinaria dell'impianto e della compensazione di calore.

In ogni caso il condomino distaccato resta obbligato a concorrere alle spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto.

2.2.1 Modificazioni delle destinazioni d'uso

Il **mutamento di destinazione** introdotto dalla riforma si collega alla possibilità di stabilire che un bene/impianto comune possa, essere "trasformato" fino a consentire un uso completamente estraneo rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva e strutturale.

- Fino al 18 giugno 2013 (data di entrata in vigore della riforma del condominio) per tutti gli usi illeciti della cosa comune, l'art. 1102 c.c. rappresentava la norma di riferimento. A far data da quel giorno, invece, c'è anche l'art. 1117-ter c.c. che disciplina la materia delle modificazioni delle destinazioni d'uso. La norma si riferisce sia ai beni, sia agli impianti e prevede che l'assemblea condominiale possa modificare la destinazioni d'uso della parti comuni con una maggioranza qualificata che richiede il voto favorevole di **quattro quinti** dei partecipanti al condominio che rappresentino a loro volta almeno i quattro quinti del valore dell'edificio (almeno 800/1000).
- La forma della convocazione dell'assemblea deve essere scritta (lettera raccomandata o equivalenti mezzi telematici) e - a pena di nullità - l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione della parti comuni interessate dalla modificazione, nonché l'esatta natura di quest'ultima; la convocazione della relativa assemblea deve pervenire agli interessati almeno 20 giorni prima e l'avviso di convocazione deve essere affisso per 30 giorni nei locali comuni del Condominio.

2.2.2 Indivisibilità

Art. 1119 c.c. - Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

L'art. 4 della riforma ha aggiunto alla fine dell'art. 1119 c.c. con le parole "e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio"

Tale aggiunta rafforza la naturale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio e nello stesso tempo restringe la possibilità che si possa pervenire in concreto alla divisione tra i condomini delle parti comuni dell'edificio.

La nuova versione dell'art. 1119 c.c. sembra cozzare con la ratio ispiratrice del nuovo art. 1117-ter c.c. che prevede un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e del valore dell'edificio.

E compito del giudice di merito, accertare di volta in volta se gli atti dei singoli condomini, miranti a un'intensificazione del proprio godimento del bene comune, siano o meno conformi alla destinazione di quest'ultimo e così rientranti fra quelli consentiti.

2.3 Innovazione

Il codice civile non fornisce la nozione di innovazione e così è toccato alla giurisprudenza precisare il concetto di innovazione.

È da considerarsi innovazione ogni nuova opera che alteri in tutto o in parte la cosa comune eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modificazione materiale della forma e della sostanza della cosa medesima (Cass. n. 2846 7.5.1982).

Non ogni mutamento è idoneo a configurare l'innovazione in senso tecnico-giuridico, ma solo quella modificazione materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune, nel senso che l'innovazione dà luogo ad un "qualcosa di nuovo" con funzione e destinazione diverse da quelle originarie.

Le modificazioni eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto ad un miglior godimento della cosa medesima, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non rientrano nella fattispecie suaccennata.

In un caso concreto è stato accertato che l'installazione di un cancello elettrico non costituisce innovazione, bensì semplice modificazione della cosa comune senza cambiamento della destinazione d'uso.

L'elencazione del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. non è tassativa; può avvenire infatti che i vantaggi indicati dal primo comma si accompagnino a svantaggi per la collettività e quindi in questo caso l'innovazione dovrà ritenersi vietata. (Cass. sent. n. 2696, 9.7.1975).

L'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, e le norme di un regolamento contrattuale di condominio possono dare del concetto di **decoro architettonico** una definizione più rigorosa.

Le modificazioni di un bene condominiale per iniziativa del singolo condomino sono lecite quando esse non ne compromettano il decoro architettonico con la conseguenza che, nel caso in cui il cortile comune sia ad esempio munito di recinzione che lo separi dalla proprietà esclusiva del condomino, questi può anche procedere all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utilizzare il cortile, come avveniva in precedenza.

Il "decoro architettonico" consiste nella caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio e non richiede una particolare valutazione estetica, come per es. norme per la tutela dell'ambiente o simili qualificazioni edili (vedi Cass. sent. n. 8861, 28.11.1987).

Il **decoro architettonico** indicato dall'art. 1120 cod. civ. è diverso **dall'aspetto architettonico** che l'art. 1127 pone come limite alla facoltà di elevare nuovi piani.

In questo caso il comma 3 dell'articolo citato prevede una limitazione della possibilità di sopraelevazione in quanto

suscettibile di peggioramento ogni volta che venga adottato, nella parte sopraelevata, uno stile diverso da quello preesistente nell'edificio (Cass. sent. n. 4613, 14.7.1988).

Il decoro architettonico è un bene suscettibile di valutazione economica, dal momento che ad esso sono interessati tutti i condomini. Ciascuno di essi può ottenere la demolizione delle opere lesive eseguite in contrasto col divieto contenuto nell'art. 1120 (Cass. sent. n. 175, 15.1.1986).

Tale potere spetta anche all'Amministratore del condominio il quale quindi, a norma dell'art. 1130, n. 4, cod. civ. può agire in giudizio pure in mancanza della preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale, anche se questa è assolutamente consigliabile.

Un'attenzione particolare merita l'art. 1121 del cod. civ.: in caso di innovazioni che comportino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 1121 - cod. civ. - Innovazioni gravose o voluttuarie

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opera, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dall'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

3. La regolamentazione delle proprietà esclusive e della proprietà comune - Il diritto di utilizzazione esclusiva

Il "Regolamento di condominio", chiamato anche "Statuto", rappresenta la legge interna del condominio, cioè un insieme di norme che disciplinano e articolano la vita del condominio stesso, cui tutti i condomini di quell'edificio ed i loro aventi causa devono fare riferimento nei rapporti fra di loro, fra loro e l'ente condominio, nell'uso delle parti comuni, nella suddivisione delle spese e nella amministrazione, nonché, più in generale, i diritti/doveri dei condomini, il tutto - ovviamente - nei limiti imposti dalla normativa in vigore.

A fronte del silenzio della legge, la giurisprudenza ha identificato due tipi di regolamento: il "regolamento contrattuale" ed il "regolamento assembleare".

Il primo, di solito predisposto dall'originario proprietario e sottoscritto quale allegato ai contratti di vendita o in casi più rari approvato in assemblea all'unanimità di 1000/1000 e sottoscritto da tutti i condomini quando vengano costituiti diritti reali, può porre limiti o divieti all'utilizzo anche della proprietà esclusiva o prevedere criteri di suddivisione delle spese diverse dai criteri legali previsti dal codice civile.

Il secondo, approvato a maggioranza in sede di assemblea può, come vedremo in seguito, regolamentare la vita del condominio nei limiti previsti dalla legge.

3.1 Regolamentazione della proprietà esclusiva

Come già osservato in un condominio si distinguono le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. A questi si aggiungono i diritti di utilizzazione esclusiva, che possono esistere per es. in un giardino o in un parcheggio. Riguardo l'utilizzazione della proprietà esclusiva (abitazione) decide il proprietario in maniera autonoma, indipendentemente se occupa personalmente l'abitazione, se la affitta o se la pone in vendita.

L'utilizzo per scopi commerciali di un'abitazione potrebbe essere disciplinato dal regolamento condominiale, anche per via di rumori, odori e traffico di persone, di norma collegati a tale tipo di attività, ma la sua disciplina è legittima solo se trattasi di regolamento contrattuale.

Anche l'eventuale locazione di un'abitazione può essere in certi casi soggetta ad autorizzazione. Un **divieto di locazione generalizzato** in assoluto sarebbe comunque illegale, mentre limitazioni per destinazioni non conformi possono essere previste nel regolamento condominiale.

Limitazioni di utilizzazione e/o di disposizione previste dal regolamento acquistano una particolare importanza in occasione della vendita dell'immobile, in quanto comportano una certa diminuzione del suo valore commerciale. Un divieto di vendita, per es. a forestieri, a famiglie numerose o a comunità, sarebbe in contrasto con la legislazione

vigente.

Nell'utilizzo della propria proprietà esclusiva ogni condomino dovrebbe cercare di rimanere nell'ambito di una civile ed ordinata convivenza. In caso di lite ogni proprietario-condomino che si sente disturbato da un altro condomino può intraprendere individualmente un'azione legale, non necessitando del consenso degli altri condomini.

Un caso particolare si ha quando i disturbi vengono provocati da un affittuario dell'abitazione. La denuncia dei condomini disturbati non costituisce motivo sufficiente per il proprietario per una risoluzione immediata del contratto. Ai condomini rimane la possibilità di una diretta azione legale contro l'affittuario.

Norme restrittive possono essere previste da convenzioni, che i condomini hanno deliberato a sua tempo all'unanimità. Sarebbe oltremodo consigliabile consultare il regolamento di condominio prima di procedere all'acquisto di un appartamento. Ogni condomino ha il diritto di chiedere di far mettere all'ordine del giorno dell'assemblea una proposta di modifica dei diritti d'uso in vigore.

Succede spesso che un condomino sia costretto ad **interventi nella sua proprietà esclusiva** per evitare danni al condominio. Per esempio quando lavori di riparazione in altri appartamenti o nella proprietà comune possono essere eseguiti solo passando per la proprietà esclusiva di uno o più condomini. Impedire il passaggio in questi casi potrebbe comportare una responsabilità di colui che si oppone ed un eventuale risarcimento di danni scaturenti da tale comportamento.

Nel caso in cui interventi di riparazione o lavori edili alle parti comuni provochino danni alle proprietà esclusive, il Condominio risponde in pieno degli stessi.

In via di principio ogni condomino è responsabile dello stato di manutenzione della propria parte esclusiva e deve sostenerne gli oneri relativi.

Nel caso in cui la mancata manutenzione di una proprietà esclusiva provochi danni agli altri condomini o alle parti comuni, esiste per il proprietario l'obbligo di risarcimento. Naturalmente anche il singolo proprietario ha il diritto di chiedere il risarcimento per danni arrecati alla sua parte esclusiva.

3.2 Regolamentazione delle parti comuni

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare le parti comuni a prescindere dalla propria quota millesimale. Un divieto di utilizzo nei confronti di un condomino espresso da una deliberazione condominiale sarebbe illegittimo.

Anche un uso sproporzionato di un servizio comune da parte di un condomino sarebbe illegittimo.

Come per le parti esclusive, anche per le parti comuni esiste la possibilità di prevedere **in apposite convenzioni o nel regolamento condominiale concrete regolamentazioni d'uso** (ad es. destinazione di parti comuni per parco giochi o per parcheggi autoveicoli). Anche per determinati locali possono essere prescritte precise modalità di utilizzo (per es. per i locali hobby o riunioni, o per il deposito biciclette).

La destinazione d'uso delle parti comuni può essere modificata - purché non si arrechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato e non si alteri il decoro architettonico - con voto che rappresenti la maggioranza di 4/5 dei condomini e dei millesimi, ma in tal caso per la convocazione dell'assemblea vanno osservate particolari formalità (art. 1117 ter c.c.).

Di seguito i più importanti diritti d'uso che **possono essere regolamentati con delibere prese a maggioranza**:

- regolamento d'uso della casa e dei garages; prescrizioni per l'uso del cortile e dei giardini;
- regolamentazione dei parcheggi;
- limitazioni dell'accesso a determinati locali (sottotetto - locale caldaia - locale hobby);
- disciplina per la chiusura di porte e finestre;
- determinazione degli orari di riscaldamento;
- regolamentazione d'utilizzo del vano ingresso per biciclette o carrozzelle.

3.3 Diritto di utilizzo esclusivo

Si tratta di un diritto di utilizzo esclusivo di parti comuni quali cortili, vani o impianti. Ciò comporta che altri condomini sono esclusi dall'utilizzo di queste parti comuni. In ogni caso nessun diritto esclusivo d'utilizzo può essere introdotto con voto a maggioranza. **Occorre l'unanimità dei consensi!**

Il trasferimento di un diritto di utilizzo esclusivo di norma non può essere trasferito a terzi, per es. il diritto di usufruire di un certo parcheggio può essere ceduto solo ad un altro condomino.

Modifiche edili alle parti comuni cedute per utilizzo esclusivo devono anch'esse essere approvate da tutti i condomini.

I lavori di manutenzione e di riparazione delle parti comuni cedute per l'utilizzo esclusivo sono di norma a spese del condominio, salvo diversa convenzione.

4. L'usucapione in un condominio

(Artt. 1102 - 1158 - 1159 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 cod. civ.)

La proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per **venti anni** (> art. 1158 cod. civ.).

L'usucapione decennale non trova applicazione in un condominio, se non in casi sporadici.

Questo articolo può trovare la sua applicazione anche in un condominio. Si pensi solo ad un'occupazione continuativa di un sottotetto o all'appropriazione di una parte di un giardino comune mediante recinzione.

Le premesse per un'usucapione sono sempre il possesso effettivo della cosa ed il trascorrere del tempo prescritto. Inoltre il possesso deve essere **noto e apparente** (cioè visibile), non deve essere interrotto, non deve essere acquisito in modo violento o clandestino e l'esercizio del diritto di possesso non deve essere messo in dubbio. Il legittimo proprietario che non usa il bene, per non far maturare il ventennio di usucapione, può agire in un solo modo: promuovere un'azione in giudizio per la reintegrazione nel possesso del bene.

L'ultimo comma dell'art. 1102 cod. civ. che regolamenta l'uso della cosa comune, prevede espressamente che il partecipante non possa estendere il suo diritto sulla cosa comune a danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso. Naturalmente l'usucapione non ha luogo, se la durata del tempo è stata **sospesa oppure interrotta**. Inoltre occorre distinguere fra possesso e custodia; quest'ultima non permette l'usucapione.

A norma dell'art. 2943 cod. civ. la prescrizione viene interrotta dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione ovvero conservativo oppure esecutivo. La prescrizione viene pure interrotta da una domanda proposta nel corso di un giudizio. L'amministratore è chiamato ad intervenire nei casi in cui un proprietario occupi parti comuni, le chiuda o le recinti.

Art. 1158 cod. civ. - Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari

La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.

5. I parcheggi, non di proprietà esclusiva, in un garage condominiale o su una parte comune

A norma dell'art. 1102 cod. civ. tutti i comproprietari degli spazi adibiti a parcheggio per veicoli possono usufruirne, sempre che il regolamento contrattuale non disponga diversamente.

Se i parcheggi sono insufficienti, può essere introdotta un'occupazione a turno. Se non esiste una convenzione diversa, il sorteggio deve essere rinnovato anno per anno, escludendo chi ne ha già usufruito in precedenza, fino a completa rotazione.

È anche possibile l'utilizzo a titolo oneroso dei parcheggi, ma in questo caso gli importi introitati devono essere utilizzati al solo scopo di manutenzione delle parti comuni interessate, altrimenti vanno inseriti nella dichiarazione dei redditi.

In questo contesto si può richiamare anche l'art. 1119 del cod. civ. che prevede una divisione delle parti comuni di un edificio solo se la divisione possa eseguirsi senza rendere più difficoltoso l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i condomini.

In nessun caso l'utilizzo delle parti comuni da parte dei singoli proprietari deve trasformarsi in un'appropriazione continuata che, se apparente, potrebbe addirittura portare all'usucapione della cosa o di servizi (si pensi all'abbandono di un veicolo).

In questo contesto il regolamento condominiale può prevedere una limitazione dell'uso delle cose comuni da parte dei singoli proprietari; in nessun caso però il diritto d'uso anche di un solo proprietario può essere soppresso.

Delibere assembleari

- L'assemblea può destinare parte del cortile comune a parcheggio di automezzi, ma non può disporre su tali aree la costruzione di autorimesse a beneficio di alcuni condomini;
- è nulla la delibera con cui l'assemblea autorizza la sosta diurna e notturna di autovetture nel cortile comune in corrispondenza dei vani delle finestre del piano terreno;
- è illegittima la delibera con cui l'assemblea decide l'utilizzazione di un'area condominiale come parcheggio, se detto uso ostacola l'accesso ad alcuni locali di proprietà esclusiva;
- è nulla la delibera con la quale l'assemblea a maggioranza vieta il parcheggio di roulotte su un'area comune adibita a parcheggio dei veicoli dei condomini;
- è nulla, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. la delibera con la quale l'assemblea consente il parcheggio nel cortile comune solo ad un numero limitato di condomini;
- l'installazione di un elettrocomando ad un cancello carraio per consentire l'accesso a parcheggi comuni va qualificata come miglioria della cosa comune e non innovazione, e pertanto, non è ammissibile l'esonero dalla spesa per i dissenzienti;

- se il regolamento contrattuale pone il divieto di parcheggio nel cortile comune, si può solo abolire il divieto con una deliberazione presa all'unanimità;
- la trasformazione di un giardino in parcheggio va deliberata ai sensi dell'art. 1117 ter (maggioranza che rappresenti i 4/5 sia dei condomini che dei millesimi).

6. Alberi e siepi in un condominio

(Artt. 892 - 899 cod.civ.)

6.1 Distanze per gli alberi

Devono essere osservate le seguente distanze dal confine:

- tre metri per gli alberi di alto fusto (noci - castagni - querce - pini - cipressi - olmi - pioppi - platani e simili);
- un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto (fusto non superiore a tre metri);
- mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

6.2 Alberi di proprietà condominiale

Nel caso in cui un condominio chieda il risarcimento dei danni e l'eliminazione di alberi piantati in un'aiuola comune, che con le loro chiome a ridosso dell'alloggio di proprietà dello stesso impediscono l'ingresso a questo dell'aria e della luce, occorre sempre indagare se la mancata manutenzione degli alberi non costituisca un comportamento negligente del condominio, sempre in applicazione del principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve mai risolversi in pregiudizio di alcun condomino (Cassazione, sent. n. 9829 del 24.08.1992).

6.3 Potatura degli alberi

Alle spese di potatura degli alberi che esistono sul suolo di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso (Cass., sent. n. 3666 del aprile 1994). Sempre con riferimento al decoro dell'edificio, è stato deciso che, in mancanza di specifiche norme contenute nel regolamento di condominio, le spese per la conservazione e la manutenzione di un giardino di proprietà comune devono essere ripartite fra tutti i condomini in base alle rispettive quote millesimali.

Art. 895 codice civ. - Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale (estratto)

Se si è acquistato il diritto di tenere alberi a distanza minore di quelle sopra indicate, e l'albero muore o viene reciso o abbattuto, il vicino non può sostituirlo, se non osservando la distanza legale.

Art. 896 codice civ. - Recisioni di rami protesi e di radici (estratto)

Quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i regolamenti e gli usi locali.

Se gli usi locali non dispongono diversamente, i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti.

6.4 La veduta in un condominio

La questione della veduta in un condominio si pone nell'ambito dell'uso della cosa comune previsto dall'art. 1102 cod. civ. e dell'art. 907 che regola le distanze delle costruzioni dalle vedute. I proprietari dei singoli piani di un edificio condominiale hanno diritto di non subire, a causa di costruzioni eseguite da altri partecipanti al condominio, una diminuzione della loro veduta; la distanza legale di tre metri va cioè comunque rispettata.

La Cassazione ha precisato che la nozione di costruzione è comprensiva non solo dei manufatti in calce o mattoni o cemento, ma di qualsiasi opera che, indipendentemente dalla forma o dal materiale con cui è stata realizzata, sia destinata per la sua funzione a rimanere sul luogo e determini un ostacolo, con carattere di stabilità, all'esercizio della veduta.

Nel caso concreto, se un proprietario trasforma il suo balcone in una veranda e non allarga in nessun modo la sua proprietà e quindi non pregiudica in maniera sostanziale la veduta del balcone sovrastante, ne ha facoltà, sempre in osservanza delle norme edilizie.

Anche l'installazione di tende da sole non è stata considerata vietata, pure se situata a distanza inferiore a tre metri dal balcone o dalla finestra del piano sovrastante, poiché non pregiudica permanentemente la veduta, né diminuisce l'aria e la luce al condomino del piano sovrastante; attenzione però che l'installazione delle stesse con appoggio al balcone sovrastante va autorizzata dal proprietario del balcone medesimo (Cass. Civ. 17.7.2007 n° 15913).

Sono state ritenute "costruzioni" a norma dell'art. 907 cod. civ. una tettoia di plastica, una rete metallica coperta di piante rampicanti ecc. Anche alberi e piante possono essere comprese nell'ambito delle costruzioni di cui all'art. 907 cod. civ. quando la densità dei rami e delle foglie sia di tale notevole consistenza da impedire la veduta.

Art. 907 codice civ. - Distanza delle costruzioni dalle vedute

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905.

Se la veduta diretta forma anche una veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra di cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno tre metri sotto la loro soglia.

7. L'usufrutto in un condominio

(Artt. 978 - 979 - 981 - 984 - 985 - 1001 - 1002 - 1004 - 1005 cod. civ.)

L'usufrutto consiste nel diritto di poter godere di un bene e dei relativi redditi, di proprietà altrui. Ma con una limitazione importante e fondamentale: il divieto di alterare la destinazione economica della cosa stessa. Al proprietario del bene resta la cd. nuda proprietà.

Limiti di durata

L'usufrutto deve essere costituito per un tempo determinato; nel caso non venga pattuito nulla a riguardo, la durata non può eccedere la vita dell'usufruttuario. La morte dell'usufruttuario pone fine all'usufrutto, anche se non è stata raggiunta l'eventuale data di scadenza prevista. Se usufruttuaria è una persona giuridica, il limite massimo di durata è invece di 30 anni.

Diritti dell'usufruttuario:

- può disporre del suo diritto, cioè può cederlo, può dare in locazione il bene e concedere ipoteca su di esso;
- ha il diritto di avere il possesso del bene in usufrutto;
- può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare;
- ha il diritto di conseguire per la durata dell'usufrutto i frutti naturali e civili del bene;
- ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa.

Obblighi dell'usufruttuario:

- deve restituire il bene al termine del suo diritto;
- deve usare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia;
- deve fare l'inventario e prestare garanzia, salvo dispensa;
- deve affrontare le spese ordinarie per l'amministrazione, manutenzione e custodia del bene;
- deve pagare le imposte e canoni, rendite fondiari e altri pesi che gravano sul reddito.

I seguenti **lavori di manutenzione e riparazione** spettano all'usufruttuario:

- il ripristino dell'intonaco alle pareti e la tinteggiatura alle porte e alle finestre;
- i lavori di riparazione sul tetto, alle scale e agli ingressi, gli interventi straordinari che si sono resi necessari per i mancati interventi di ordinaria manutenzione (art. 1004 c.c.).

Riparazioni straordinarie (rinnovamento dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno e di cinta) sono a carico del proprietario, ma l'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie (art. 1005 c.c.).

Obbligazioni verso il condominio

È bene ricordare che l'usufruttuario e il nudo proprietario rispondono in solido delle obbligazioni verso il condominio. Così, per esempio, l'amministratore può rivolgersi indifferentemente all'usufruttuario o al nudo proprietario per il pagamento delle spese condominiali.

Diritto di voto e ripartizione delle spese in un condominio

A norma dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile l'usufruttuario ha diritto di voto (e di essere convocato al posto del proprietario) nelle questioni che riguardano l'ordinaria amministrazione e l'uso delle cose e dei servizi comuni. Le deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni o lavori di straordinaria manutenzione alle parti comuni riguardano invece solo il proprietario. Il nuovo settimo comma dell'art. 1136 prevede che il diritto di voto spetta comunque all'usufruttuario qualora il nudo proprietario si rifiuti di eseguire le riparazioni del bene poste a suo carico ovvero ne ritardi l'esecuzione senza giustificato motivo. Secondo una sentenza della Corte di Cassazione (n. 15010 del 21.11.2000) le spese condominiali si ripartiscono fra l'usufruttuario e il proprietario secondo il criterio legale.

La deliberazione sul conto consuntivo e preventivo deve prevedere, per la sua validità, un'esatta ripartizione fra spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del condominio, ciò per consentire il rispetto dei criteri legali previsti dagli art. 1004 e 1005 cod. civ.

PARTE II: L'amministrazione condominiale

1. Il regolamento di condominio

(Artt. 1107 - 1138 cod. civ. e art. 68 norme di attuazione del cod. civ.)

Come già precedentemente detto, il regolamento di condominio è la legge interna del condominio. Determina l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese, le norme di tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

La sua adozione è obbligatoria se il numero dei condomini è superiore a dieci. Il regolamento si dice contrattuale quando è stato predisposto dal costruttore ed allegato a tutti gli atti di acquisto dei condomini o quanto meno richiamato e sottoscritto dai condomini. Questo regolamento vincola i proprietari in ogni caso ai sensi dell'art. 1138 cod. civ. Al regolamento è sempre allegata, come da art. 68 delle norme di attuazione cod. civ., la **tabella millesimale**.

Esiste anche la possibilità, che l'assemblea dei condomini, dopo la costituzione del condominio, approvi a maggioranza il regolamento. A norma dell'art. 1138 cod. civ., la deliberazione è valida se approvata con un numero di voti che costituiscono la maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio.

In nessun caso il regolamento di condominio, sia contrattuale che approvato a maggioranza, può stabilire per le delibere assembleari maggioranze diverse da quelle previste dall'art. 1136 cod. civ.

Una deliberazione presa a maggioranza in merito alle modifiche di un regolamento ha validità anche per gli assenti, se questi non presentano ricorso entro 30 giorni.

Ogni proprietario ha il diritto di esigere il rispetto del regolamento di condominio (Cass. Civ. n. 725 del 7.5.1947).

Le prescrizioni contenute nel regolamento di condominio in nessun caso possono ledere i diritti di alcun condomino, come da convenzioni o da titolo legale, e non possono sospendere o modificare le disposizioni degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1136 e 1137 cod. civ..

Le norme del regolamento che incidono sull'utilizzabilità e la destinazione delle proprietà esclusive, se deliberate dall'assemblea, devono essere approvate all'unanimità di 1.000/1.000 (Cass. Civ. 4632 del 12.5.1994).

Il regolamento contrattuale può prevedere anche l'uso esclusivo di una parte comune da parte di un proprietario, sempre che il costruttore abbia provveduto al relativo rogito notarile.

Il regolamento approvato a maggioranza non può contenere divieti alla destinazione delle proprietà esclusive o criteri di ripartizione delle spese difformi dalle norme del codice civile.

Infine va precisato che ogni condomino può richiedere l'elaborazione di un regolamento o la revisione (modifica) del regolamento in vigore.

1.1 Norme sull'uso delle cose e dei servizi comuni (in ordine alfabetico)

Abitazione per turisti

L'affitto di un appartamento a turisti in linea di principio non può essere vietato o limitato con regolamento d'uso.

Assenza del proprietario

Il proprietario deve sostenere la propria parte di spese condominiali, anche se l'appartamento non viene utilizzato o lo è solo in parte. Sarebbe opportuno che il legislatore emani una disposizione che prescriva d'inverno una temperatura minima di mantenimento negli alloggi vuoti, per evitare agli appartamenti abitati un ingiustificato aumento delle spese di riscaldamento, ma al momento non è possibile intervenire in tali casi.

Cantina

La cantina deve servire per il deposito di utensili e viveri. Un utilizzo per locale party o ad uso abitativo è da escludere.

Cartelli pubblicitari

L'installazione duratura di cartelli pubblicitari sulla facciata condominiale è da considerarsi innovazione edile e richiede le maggioranze prescritte (unanimità nel caso possa ledere il decoro architettonico). Sono escluse le insegne per l'esercizio di studi professionali ammessi (es. laboratorio medico).

Deposito biciclette - carrozzelle

Di norma biciclette e carrozzelle non vanno lasciate nei portoni d'ingresso della casa. Se non esiste un vano-deposito per le biciclette in cantina o un portabiciclette all'aperto, ci può essere tolleranza per un deposito nel vano ingresso e giroscale senza che comunque venga ostruito il passaggio dei condomini. A maggioranza semplice è possibile deliberare l'acquisto di un portabiciclette.

Esercizio Bar - Gelateria

Se una divisione delle porzioni materiali o il regolamento condominiale prevedono una destinazione per pubblici esercizi, l'orario di apertura non deve in nessun modo disturbare il riposo notturno.

Giroscale - androne

Mobili non devono essere depositati nel giroscale, salvo che gli altri condomini non diano l'assenso.

Garage - parcheggio

Il piazzale di manovra davanti ai garage o ai parcheggi può essere utilizzato limitatamente per operazioni di carico e scarico. Un'occupazione permanente del piazzale di manovra per il parcheggio della seconda macchina o per i visitatori non è ammesso, soprattutto quando ciò comporta difficoltà nella manovra. Spesso si trovano nei regolamenti prescrizioni che vietano lavori di pulitura, di manutenzione e riparazione. Anche il deposito di auto/moto/cicli fuori uso rientra in questi divieti.

Se su di un parcheggio esiste il diritto di uso esclusivo, lo stesso può essere munito di una chiusura senza il consenso degli altri condomini.

Giardino - prato

La destinazione d'uso va osservata. Il parcheggio di autovetture non è ammesso. Le grigliate fatte sui balconi e sui lastrici solari (anche con grill elettrici) sono sempre da considerare in rapporto al disturbo che possono arrecare ai proprietari confinanti per il fumo o gli odori che emettono.

Lastrici solari

Per l'edificazione su di un lastrico solare di proprietà esclusiva di un giardino d'inverno, di una casetta di legno o di un giardino occorre di regola il consenso dei condomini, soprattutto se si tratta di modifiche edili che possano ledere l'estetica o la stabilità del fabbricato.

Norme antincendio

Con deliberazione a maggioranza si può vietare il deposito di sostanze infiammabili nei locali cantina, sempre che non esista già un divieto nell'ambito della normativa antincendio.

Servoscala - sedia a rotelle

In osservanza alle prescrizioni edili una persona disabile ha il diritto di installare, a proprie spese, un servoscala, nei limiti dell'art. 1102 cod. civile. Anche il parcheggio di sedia a rotelle nell'area comune è ammesso se non esiste altra possibilità

Privacy e videocamere

È possibile l'installazione di videocamere orientate su parti comuni condominiali con delibera presa a maggioranza di condomini che rappresentino almeno 500 millesimi, sia in prima che in seconda convocazione.

Sottotetto

Qualora, nella divisione delle porzioni materiali o nel piano di ripartizione, il sottotetto sia considerato solaio comune con funzioni di areazione e di isolazione, non può essere adibito ad uso abitativo, anche se di proprietà esclusiva.

Il sottotetto comune deve rimanere a disposizione per l'uso di tutti i condomini. Se però è raggiungibile solo attraverso una proprietà esclusiva, il passaggio è consentito solo per i lavori di manutenzione e riparazione.

Un cambio di destinazione sopravvenuto di un sottotetto di proprietà esclusiva (ad esempio da soffitta ad appartamento), pur non richiedendo la revisione della tabella millesimale se non incrementa di almeno il 20% la quota millesimale di un qualunque appartamento, rende necessaria la modifica dei criteri di ripartizione delle spese per l'aumento dell'area abitabile (ad esempio millesimi di riscaldamento).

Studio legale - laboratorio medico - parrucchiere

In via di principio è consentito l'esercizio di una libera professione in un appartamento condominiale. Anche l'esposizione di una tabella indicativa all'ingresso dell'edificio e dell'appartamento è consentito.

Uso di strumenti musicali

Al di fuori dai consueti periodi di riposo (dalle ore 22 e fra le ore 12 e le ore 14) l'uso di strumenti musicali non può in assoluto essere vietato. Può però esserlo "quando le immissioni sonore superano il limite della normale tollerabilità e disturbano le normali attività, materiale e intellettuali, che normalmente si svolgono in un appartamento ad uso abitazione in quanto finiscono per limitare il diritto di proprietà degli altri condomini" (Cassazione Civile, Sentenza 3/8/2001 n° 10735).

Invece una limitazione troppo severa nel regolamento condominiale (ad es. di poter suonare solo a volume somnesso) potrebbe equivalere ad un divieto di suonare e sarebbe illegittimo.

Animali domestici

La tenuta di animali domestici è sempre ammessa, purché in osservanza delle elementari norme di rispetto per quanto riguarda i cattivi odori, la pulizia e i rumori molesti.

2. La tabella dei millesimi

(Artt. 1117 - 1118 - 1138 cod. civ. e artt. 68 - 69 norme di attuazione al codice civile)

La tabella millesimale esprime in millesimi il valore economico di ciascuna proprietà esclusiva, in rapporto al valore dell'intero edificio, che è ipotizzato come pari al numero 1000. Nel calcolo non si, tiene conto del canone locatizio, né dei miglioramenti apportati, né dello stato di manutenzione delle varie unità.

La disciplina giuridica della stessa si trova negli artt. 68 e 69 delle norme di attuazione del codice civile.

Si basa pertanto solo sul valore di proprietà al momento del calcolo e rappresenta la quota ideale di comproprietà dell'area, delle parti ed impianti comuni dell'edificio in rapporto alla proprietà esclusiva, come indicato all'art. 1118 c.c. che recita: "il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene". Lo stesso articolo precisa che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni.

In genere la tabella millesimale è predisposta dal costruttore-venditore al momento della costituzione del condominio, prima del rogito notarile per il passaggio di proprietà.

Se in un condominio non esiste una tabella millesimale, ciascun condomino può chiedere la stesura della stessa, eventualmente per via giudiziaria qualora l'assemblea non deliberi in merito.

Con la riforma condominiale viene confermato che i millesimi possono essere rettificati o modificati in qualsiasi momento con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

E richiesta invece solo la metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti nell'assemblea quando i millesimi risultano essere frutto di un errore (si intendono qui meri errori di calcolo, con esclusione quindi di ogni riferimento all'applicazione dei coefficienti di determinazione) oppure quando vien ad alterarsi per più di un quinto il valore proporzionale delle unità immobiliare per i seguenti motivi: sopraelevazioni, espropri parziali, incrementi o diminuzioni delle superfici delle singole unità immobiliari, anche se limitatamente a quella di un solo condomino.

I costi necessari per la formazione della nuova tabella millesimale vengono posti a carico esclusivo di coloro che hanno dato causa alla variazione.

Ulteriore innovazione: il condominio può essere convenuto in giudizio nella persona del suo amministratore, in rappresentanza di tutti i condomini.

2.1 Criteri di determinazione della tabella millesimale

Nella determinazione di una tabella millesimale sono importanti i cosiddetti "coefficienti di ragguaglio", che trasformano le superfici o i volumi reali delle singole unità immobiliari in valori virtuali.

Qui di seguito una elencazione dei vari coefficienti applicabili:

1. **coefficiente di destinazione o categoria catastale:** viene utilizzato solamente se nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali;
2. **coefficiente di utilizzazione:** identifica il particolare uso dei singoli ambienti
3. **coefficiente di altezza:** si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie unità immobiliari; in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie;
4. **coefficiente di orientamento:** si applica se l'edificio comprende più unità immobiliari per piano, a seconda delle diverse esposizioni solari;
5. **coefficiente di esposizione e prospetto:** viene preso in considerazione se le varie unità immobiliari di un edificio hanno una veduta differente a seconda che abbiano vista panoramica, su strada principale ecc.;
6. **coefficiente di piano:** considera gli effetti che derivano ad un'unità immobiliare in relazione alla sua altezza dal suolo, e dipende dal fatto che l'immobile abbia o meno l'ascensore;
7. **coefficiente di luminosità:** tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti secondo l'altezza dei piani.

Dopo aver definito l'applicazione dei vari coefficienti si determina la superficie virtuale che poi viene rapportata a mille.

I coefficienti vengono applicati in base agli usi locali e secondo i criteri statali. Di fatto in Alto Adige trovano applicazione solo i coefficienti 1,2,3 (per ascensore e giroscale anche il n. 6); gli altri non vengono praticamente usati.

Regole particolari

Se un proprietario divide la sua proprietà in due o più parti, serve solo una semplice modifica e non la revisione della tabella millesimale, a cura degli interessati in quanto la somma delle singole quote deve corrispondere all'intera quota di proprietà. Revisioni della tabella si impongono quando le modifiche riguardano elementi fondamentali quali le misure di superficie, l'altezza dei vani, l'ubicazione, la destinazione ecc.

Nel caso di una costruzione di un garage sotterraneo alla quale non partecipano tutti i condomini, la spesa per la revisione della tabella spetta solo ai proprietari dei nuovi garage.

Attenzione!

La Cassazione (> sent. n. 16644 - 27.07. 2007) ha stabilito che nei calcoli per redigere le tabelle millesimali rientrano anche i giardini privati, pur non facendo parte in senso stretto del fabbricato, così come anche autorimesse e cantine dei

singoli condomini.

Tali elementi consentono un miglior godimento delle singole unità abitative con un aumento del valore patrimoniale dell'immobile. Quindi resta evidente che anche le imprese edili costruttrici del fabbricato, al momento della redazione delle tabelle, dovrebbero tener conto di tale principio al fine di un'equa ripartizione delle spese.

L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità.

Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

3. L'assemblea condominiale

(Artt. 1132 - 1135 - 1136 - 1137 cod. civ.)

L'assemblea dei proprietari (condomini) è l'organo sovrano in un condominio. Delibera su tutti i problemi e garantisce una corretta gestione, controlla e organizza una pacifica e funzionale comunità di proprietari. Le deliberazioni prese sono vincolanti per tutti, anche per gli assenti e i dissenzienti, sempre ammesso che le maggioranze previste e le disposizioni di legge vengano osservate.

L'assemblea condominiale si occupa prevalentemente dell'amministrazione delle parti comuni e della gestione dei servizi comuni. In nessun caso l'assemblea può intromettersi nella sfera di proprietà esclusiva, a meno che venga autorizzata espressamente dai singoli proprietari o il regolamento contrattuale lo preveda.

All'atto della costituzione di un condominio l'assemblea può essere convocata in assenza di una tabella millesimale (> tabella millesimale), la sua validità verrà verificata dopo l'approvazione della stessa.

In seguito una breve elencazione delle competenze più importanti dell'assemblea:

- **nomina e revoca dell'amministratore - art. 1129 cod. civ.;**
- **fissazione del compenso dell'amministratore - art. 1135 cod. civ.;**
- **approvazione del bilancio consuntivo d'esercizio e del bilancio di previsione con la ripartizione delle spese fra i condomini;**
- **costituzione di un eventuale fondo di riserva;**
- **deliberazione per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione o di innovazioni con costituzione obbligatoria di apposito fondo;**
- **approvazione (ovvero ratifica) dei lavori di straordinaria manutenzione fatti eseguire dall'amministrazione senza delibera assembleare;**
- **deliberazione sui provvedimenti presi dall'amministratore ed eccedenti le sue competenze;**
- **approvazione e modifica del regolamento condominiale - art. 1138 cod. civ.;**
- **scioglimento o divisione del condominio - art. 61/62 disp. di att. cod. civ.;**
- **avvio di un'azione legale oppure resistere in causa, per le materie che esorbitano le competenze dell'amministratore.**

3.1 Le formalità nella convocazione di una assemblea

La convocazione di un'assemblea spetta all'amministratore, ma in casi particolari anche singoli condomini (minimo 2 proprietari con almeno 166,67 millesimi) possono prendere l'iniziativa. È obbligatorio convocare l'assemblea ordinaria almeno una volta l'anno, entro sei mesi dalla fine dell'esercizio contabile.

Tutti i condomini (cioè i proprietari, ma anche gli usufruttuari) debbono essere portati a conoscenza della convocazione dell'assemblea mediante posta raccomandata, fax, posta elettronica certificata o consegna a mano e l'invito deve contenere luogo, data e ora dell'adunanza e l'ordine del giorno dei punti da discutere.

La legge prevede due giorni diversi (almeno 1 giorno e al massimo 10 giorni di distanza l'uno dall'altro) per la prima e la seconda convocazione. Nella seconda convocazione che non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima, le

maggioranze previste sono ridotte.

L'avviso di convocazione deve essere recapitato almeno 5 giorni prima della data di prima convocazione dell'assemblea, ma il regolamento condominiale può prevedere anche un tempo maggiore; nell'avviso di convocazione l'amministratore può stabilire le successive date ed ore per il proseguo dell'assemblea validamente costituitasi, qualora preveda che l'ordine del giorno, per la sua complessità, non possa essere esaurito in una sola seduta.

Una delibera assembleare è in ogni caso annullabile, anche se un solo proprietario non sia stato invitato in tempo utile e le decisioni restano valide, se non vengono impugnate dal condomino non regolarmente convocato entro 30 giorni dal ricevimento del verbale.

Se un condomino lascia la sala prima della deliberazione, il suo voto non può essere conteggiato, anche se ha comunicato prima di uscire il suo assenso.

Un condomino intervenuto tardivamente all'assemblea può invece partecipare alle deliberazioni successive.

L'assemblea straordinaria viene convocata, nel caso in cui venga richiesto da almeno **2 condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio** (> art. 66 disp. di att. cod. civ.) o quando l'amministratore lo ritenga opportuno.

Un condomino può delegare una persona di fiducia a partecipare in sua vece all'assemblea, ma la delega deve essere rilasciata in forma scritta, altrimenti non è valida.

Anche se un condomino possiede più unità immobiliari può rilasciare solo una delega. Una delega trasferita dal delegato ad una terza persona non è valida.

Una delega permanente rilasciata ad un familiare o ad un terzo è valida solo per gli atti di ordinaria amministrazione, mentre per delibere di straordinaria amministrazione o riguardanti innovazioni occorre una delega specifica.

In ogni caso la delega all'amministratore non è più ammessa, neppure nel caso che l'amministratore sia anche condomino.

Qualora i condomini siano più di 20, la legge pone il limite di un quinto - sia dei condomini che dei millesimi - di deleghe che possano essere conferite alla stessa persona; il regolamento di condominio può ridurre il numero di deleghe da conferire a ciascun rappresentante, ma non può vietare del tutto l'istituto della delega.

In esecuzione dell'art. 1393 cod. civ., riguardante la giustificazione dei poteri del rappresentante, il presidente dell'assemblea deve verificare la correttezza delle deleghe.

Quando un'unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea.

In questo contesto la Cassazione ha compiuto un'interpretazione estensiva dell'art. 2373 cod. civ. (conflitto d'interesse), secondo la quale, in una delibera assembleare, il voto del condomino che sia in conflitto con l'interesse condominiale, non è valido e non deve essere contato.

Il condomino che è rappresentato per delega risulta a tutti gli effetti presente all'assemblea.

3.2 Le delibere e i lavori assembleari

Verificata la regolarità della convocazione e del potere di delibera dell'assemblea, si nomina un presidente che a sua volta incarica il verbalizzante (o segretario).

Il **verbale dell'assemblea** dovrebbe essere redatto nel corso della riunione e sottoscritto dal presidente e dal segretario subito dopo la sua conclusione. Delibere importanti, per le quali è richiesto il consenso unanime, richiedono la firma di tutti i condomini (per es. accordi contrattuali che modifichino i diritti reali).

È buona norma rileggere il verbale prima dello scioglimento dell'assemblea.

Se l'assemblea, in **prima convocazione**, non può deliberare, occorre annotarlo nel libro dei verbali, anche per dare validità alla **seconda convocazione** con le relative maggioranze previste.

Il verbale dell'assemblea deve in ogni caso essere inviato ai condomini assenti con un mezzo che attesti la data certa di ricevimento, in quanto costoro possono impugnare le delibere entro **30 giorni** dal giorno del ricevimento della comunicazione.

È comunque opportuno che il verbale venga inviato a tutti i condomini anche se presenti in assemblea.

Nel verbale devono essere indicati **data, ora, luogo e ordine del giorno, nonché** i nomi dei proprietari presenti - di persona o per delega - con i rispettivi millesimi di proprietà. Per ogni deliberazione devono essere indicati con precisione e separatamente i nominativi dei condomini favorevoli, dei contrari e degli astenuti, anche per consentire una verifica della regolarità della votazione in caso di contestazione.

Ogni partecipante può esigere che vengano messe a verbale le sue **dichiarazioni, richieste o osservazioni**, purché attinenti a fatti inerenti alla seduta. La mancata trascrizione nel verbale comporta il diritto di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 cod. civ..

Chi, in sede d'impugnazione, contesta la non rispondenza a verità di quanto risulta dal verbale, ha l'onere di dimostrarlo.

In prima convocazione l'assemblea è regolarmente costituita se sono presenti la maggioranza dei condomini che rappresentino anche i due terzi del valore dell'edificio (666,66 millesimi). In seconda convocazione occorre la presenza di un terzo dei condomini in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio (333,33 millesimi). Maggioranze qualificate sono richieste anche in seconda convocazione per delibere di particolare importanza.

I proprietari di più unità immobiliari (abitazioni, uffici o negozi) contano come una persona sola, i millesimi delle unità immobiliari invece vengono sommate.

A prescindere dalla prima o seconda convocazione, per la nomina dell'amministratore e dei revisori dei conti, per citare o resistere in giudizio su materie che esorbitano i poteri dell'amministratore, per modifiche al regolamento di condominio, per lavori di straordinaria manutenzione di notevole entità o per alcune tipologie di innovazioni è richiesto sempre il voto favorevole della maggioranza (metà più uno) dei presenti (di persona o per delega) all'assemblea, che rappresenti

almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi di proprietà).

3.3 L'impugnazione delle deliberazioni assembleari e i provvedimenti presi dall'amministratore

(Art. 1137 e 1133 cod. civ.)

Premesso che la deliberazione deve avvenire sempre con l'indicazione nominativa dei voti espressi e che anche gli astenuti possono impugnare le delibere, occorre distinguere fra **delibere nulle e delibere annullabili**.

Una delibera è nulla quando è priva dei requisiti essenziali in quanto presa per es. fuori dall'assemblea, contro la legge o con contenuti illeciti o impossibili o che ledano i diritti di proprietà anche di un solo condomino o ancora che attenga ad argomenti non di competenza dell'assemblea. L'azione giudiziaria relativa ad una delibera nulla è imprescrittibile, cioè può essere proposta anche a distanza di molto tempo.

Invece le delibere annullabili, ad esempio delibere su un argomento che non era all'ordine del giorno, oppure che non abbiano raggiunto il quorum previsto per quella determinata materia, ovvero prese in assemblee ove vi è stato il mancato rispetto delle norme per la convocazione dei condomini devono essere impugnate dai condomini dissenzienti od astenuti entro 30 giorni dalla data dell'assemblea per i presenti e dalla data di ricevimento del verbale dell'assemblea per i condomini assenti.

L'impugnazione deve essere obbligatoriamente proposta davanti all'autorità giudiziaria, però il ricorso non blocca l'operatività della delibera a meno che non intervenga un provvedimento di **sospensione da parte del giudice**.

Alcuni esempi di delibere nulle:

- acquisto di immobili (non rientra nelle competenze dell'assemblea);
- l'addebito di spese di una lite a carico del condomino che abbia manifestato ritualmente il proprio dissenso rispetto alla lite medesima;
- una delibera a maggioranza che autorizza un uso esclusivo di una proprietà comune e lede quindi i diritti di proprietà degli altri condomini (sent. Cass. n. 9130/28.8.1993);
- una modifica presa a maggioranza del regolamento condominiale relativa alla ripartizione delle spese in maniera difforme a quella legale non produce effetti nei confronti dei condomini assenti o contrari e può essere impugnata in qualsiasi momento;

Esempi per delibere annullabili:

- l'impedimento alla partecipazione, alla discussione e alla votazione di un punto all'ordine del giorno autorizza ogni proprietario all'impugnazione;
- la mancata convocazione entro i termini di legge di uno o più condomini;
- l'assunzione di una delibera con un quorum inferiore a quello richiesto;
- l'assunzione di una delibera su un argomento non posto all'ordine del giorno;

L'invalidità delle deliberazioni previste dall'art. 2377 cod. civ. è estensibile anche alle delibere delle assemblee condominiali. Ciò comporta, che una decisione viziata da errori formali può essere sanata in un'altra assemblea regolarmente convocata successivamente.

Questo significa inoltre che le delibere assembleari sono sempre revocabili; così una delibera assembleare presa all'unanimità può essere modificata o revocata a maggioranza in un'assemblea successiva (sent. Cass. n. 2246/19.10.1961).

Una votazione per corrispondenza o per interposta persona non è ammissibile (si pensi alle nuove possibilità offerte da internet). Anche il voto segreto non è valido (motivo: la necessità di verificare i millesimi di proprietà).

Nelle votazioni per settore, i condomini non interessati al punto all'ordine del giorno oggetto di voto, non devono influenzare, con la partecipazione alla discussione, il voto dell'assemblea.

Contro le decisioni assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue competenze è ammesso il ricorso all'assemblea, a prescindere dal ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.

Si ricorda che l'art. 1137 del cod. civ. riguarda solo le delibere annullabili, mentre le delibere nulle non rientrano nella fattispecie. Anche per questo il termine per l'impugnativa di 30 giorni vale solo per le delibere annullabili, mentre per le delibere nulle vale, come già detto, l'imprescrittibilità.

Art. 1137 - cod. civ. - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art. 1133 - cod. civ. - Provvedimenti presi dall'amministratore

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137.

3.4 Le modalità di decisione e le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari

(Art. 1136 codice civile)

Le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari sono, salvo i casi particolari indicati specificatamente, le seguenti:

In prima convocazione:

la maggioranza dei voti espressi dagli intervenuti (cioè dai presenti in assemblea sia di persona che per delega) che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (espresso in millesimi di proprietà).

In seconda convocazione:

la maggioranza dei voti espressi dagli intervenuti (cioè dai presenti in assemblea sia di persona che per delega), con un quorum che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (espresso in millesimi di proprietà).

Perché una deliberazione sia valida, sono previste caso per caso maggioranze diverse.

Per il diritto di voto vale il principio "una testa - un voto", secondo il quale ogni proprietario ha diritto ad un solo voto; a tale proposito, il condomino che ha dato delega è come fosse presente a tutti gli effetti in assemblea ed il suo voto conta come quello di un altro; il delegato che rappresenta più di un condomino, deve esprimere il voto per ognuno dei suoi deleganti e tali voti possono anche essere diversi gli uni dagli altri.

Questo vale anche quando un'unità immobiliare è divisa fra più proprietari (per es. coniugi). In questo caso ai coniugi spetta un solo voto, che può essere esercitato solo in maniera univoca.

3.5 Le maggioranze assembleari più importanti:

- per la nomina o la revoca dell'amministratore:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti in assemblea (cioè dei condomini presenti al momento del voto) che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (in breve la maggioranza dei presenti e 500 millesimi);
- per la costituzione di diritti reali sull'immobile:
 - è necessario il consenso scritto di tutti i condomini;
- per l'eliminazione di barriere architettoniche:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per innovazioni (art. 1120 - cod. civ.):
 - in prima e seconda convocazione la maggioranza dei condomini presenti che rappresentino almeno 666,66 millesimi di valore dell'edificio;
 - Sono invece vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.
- per interventi di recupero:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;

- per manutenzione ordinaria:
 - in prima convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
 - in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 333,33 millesimi;
- per manutenzione straordinaria di notevole entità:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio;
- per la costruzione di parcheggi di pertinenza dei condomini:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per la formazione o la revisione di un regolamento di condominio:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
 - per la modifica di un regolamento contrattuale di condominio nelle parti che hanno una rilevanza patrimoniale occorre l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, in forma scritta;
- per la ricostruzione dell'edificio (per es. dopo un incendio) per una parte inferiore ai tre quarti del valore:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
 - per una parte superiore ai tre quarti del valore occorre l'unanimità dei consensi fatta salva comunque l'applicazione dell'art. 1128 cod. civ.;
- per l'introduzione di provvedimenti per il risparmio energetico:

riguardanti gli interventi di contenimento dei consumi energetici e l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia o assimilate (sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche, maree, moto ondoso e la trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali (legge n. 10/1991 - D.P.R. 06.06.2001 - n. 380):

 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per l'introduzione di provvedimenti per il risparmio energetico come sopra, ma individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 333,33 millesimi;
- per l'introduzione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per adozione di sistemi di video sorveglianza sulle parti comuni:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per l'autorizzazione alla partecipazione e collaborazione a progetti, programmi e iniziative territoriali da parte dell'amministratore:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per la nomina del rappresentante di un condominio alle assemblee del supercondominio:
 - sia in prima che in seconda convocazione 666,66 millesimi;
- per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni:
 - sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno quattro quinti dei condomini e quattro quinti del valore dell'edificio;
- per la formazione e la revisione della tabella millesimale:
 - occorre il consenso unanime di tutti i condomini;
 - nel caso però la necessità di revisione sia dovuta ad un errore materiale nella stesura della tabella originaria o per interventi di sopraelevazione o incremento o diminuzione di superfici delle unità immobiliari in modo che sia alterato per più di un quinto il valore millesimale anche di un solo condomino, per l'approvazione della nuova tabella è necessaria, sia in prima che in seconda convocazione, la maggioranza dei presenti e 500 millesimi.
 - In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.
- per la vendita di parti comuni di un condominio:
 - solo con una convenzione scritta e la firma di tutti i condomini;
- per l'autorizzazione a costruire un sopralzo vietato:
 - solo con una convenzione scritta e la firma di tutti i condomini.

4. L'amministratore

(Artt. 1703-1710 -1730 -1129 -1130 -1131- 1133 cod. civ. - art. 65 disp. att. cod. civ.)

In un condominio l'amministratore rappresenta il "governo" della casa. Giuridicamente, a norma dell'art. 1703 cod. civ., esegue un mandato, cioè si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dei condomini.

Art. 1129 – estratto

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

4.1 Nomina e revoca

L'art. 1129 del codice civile prevede l'obbligo di nomina di un amministratore quando i condomini sono più di otto. Viene nominato dall'assemblea dei condomini, in prima e seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti che raggiungano almeno 500 millesimi di proprietà > art. 1136 cod. civ.).

La nomina di un amministratore da parte del costruttore o del venditore dell'immobile non ha valore, in quanto solo l'assemblea (oltre all'autorità giudiziaria) ha il potere di conferire il mandato di amministratore a chi ne ha i requisiti.

Non è prevista per un amministratore l'iscrizione ad un albo professionale, ma sono necessari i requisiti indicati all'art 71 bis (oppure come da nota a margine).

La nomina dura un anno e si intende rinnovata per uguale periodo in assenza di modifica delle condizioni economiche o di richieste di revoca o dimissioni dell'amministratore.

All'atto della nomina e ad ogni rinnovo, l'amministratore deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, la sede legale se trattasi di società, nonché l'ubicazione dei registri obbligatori e l'orario d'ufficio per l'eventuale consultazione, previa richiesta all'amministratore.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve inoltre specificare **analiticamente**, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività da svolgere.

L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento e senza particolare motivazione dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la sua nomina dall'art. 1136 cod. civ..

Nel caso di gravi irregolarità fiscali commesse o di mancata apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio, ciascun condomino può chiedere la convocazione di un'assemblea straordinaria per far cessare tali irregolarità e revocare il mandato all'amministratore; nel caso l'assemblea non revochi il mandato il condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria.

L'autorità giudiziaria può revocare l'amministratore su richiesta anche di un solo condomino, in caso di gravi irregolarità nella sua gestione.

A titolo di esempio sono considerate gravi irregolarità i seguenti casi:

- 1. se non informa l'assemblea condominiale di una citazione o di un provvedimento giudiziario che esorbita dalle sue attribuzioni, come previsto dall'art. 1131, ultimo comma, cod. civ.;**
- 2. La mancata convocazione per l'approvazione del rendiconto entro sei mesi dalla fine dell'esercizio;**
- 3. La mancata tenuta dei registri obbligatori;**
- 4. In caso di gravi irregolarità fiscali commesse;**

Competente per la revoca è il tribunale, nella cui circoscrizione si trova il condominio, che provvede con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente; contro le decisioni del tribunale si può presentare ricorso entro 10 giorni.

4.2 Attribuzioni e competenze dell'amministratore

Le attribuzioni dell'amministratore come organo esecutivo sono elencate dall'art. 1130 cod. civ. A queste si aggiungono i compiti demandati dal regolamento condominiale, dalle delibere assembleari, da leggi particolari o da provvedimenti in genere.

In particolare provvede a:

- **eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini**
- **convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del bilancio**
- **curare l'osservanza del regolamento di condominio;**
- **disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune:**
in esecuzione del regolamento condominiale l'amministratore deve provvedere affinché ogni proprietario possa disporre liberamente delle parti comuni e può in questo ambito assumere i necessari provvedimenti;
- **riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti:**
l'amministratore è il tesoriere del condominio e deve presentare annualmente all'assemblea dei condomini il conto consuntivo, il bilancio preventivo per l'esercizio successivo e il riparto delle spese. In questo contesto è importante ricordare che la deliberazione sul conto consuntivo autorizza l'amministratore, a norma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, ad ottenere **il decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.**
Inoltre è bene ricordare che i crediti condominiali non sono privilegiati e che in caso non si riesca a recuperare tutta la somma dovuta di un condomino gli altri condomini devono rispondere delle spese non versate dal condomino moroso.
Se si verificano uscite (spese) non previste dal bilancio preventivo, l'amministratore è autorizzato (senza delibera assembleare) a richiedere una rata straordinaria delle spese condominiali;

La riscossione dei tributi

L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie prevede: "Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".
La nuova disciplina prevede la possibilità per l'amministratore di richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

Inoltre il primo comma dell'art. 63 impone all'amministratore di comunicare, a richiesta dei terzi creditori, i nominativi dei condomini morosi anche senza il loro consenso; questo in quanto gli stessi creditori hanno l'obbligo di escutere prima i condomini morosi e poi di agire contro gli altri in regola nel pagamento degli oneri condominiali dovuti. Questo vuole dire che i condomini in regola possono stare tranquilli sino a quando i creditori non avranno dimostrato di non essere riusciti a soddisfarsi sul patrimonio dei condomini morosi. In pratica i condomini "virtuosi" sono da considerarsi garanti obbligati in via sussidiaria.

Un'altra novità consiste nel fatto che l'Amministratore, nel caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, e ciò senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

È opportuno ricordare qui che a norma dell'art. 1129 c.c. l'amministratore è obbligato di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (salvo espressa dispensa dell'assemblea).

Attenzione: chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

Con questo articolo viene attribuito veste di credito prededucibile ai fini del riparto del residuo attivo in sede di procedure concorsuali, ai contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ai contributi per le innovazioni. I predetti contributi saranno le prime poste creditorie ad essere soddisfatte con il residuo derivante dalla liquidazione dell'attivo, precedendo sia gli eventuali altri crediti muniti di causa legittima di prelazione e sia naturalmente i crediti chirografari, ossia quelli sprovvisti di qualsivoglia titolo di preferenza. Con il riconoscimento della prededucazione agli oneri condominiali il condominio ha così la possibilità di recuperare quasi totalmente il proprio credito.

- **compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio:**

l'amministratore è espressamente autorizzato ad agire per via legale in merito e cioè in prima linea contro terze persone che ledono i diritti inerenti alle cose comuni (mancato rispetto delle distanze prescritte - danni all'edificio condominiale per lavori eseguiti in adiacenza uso illegittimo di cose comuni) e specificatamente:

- a) contro fornitori che non rispettano gli accordi contrattuali;
- b) contro il costruttore per vizi di costruzione delle parti comuni;
- c) contro condomini che non pagano le spese condominiali;
- d) contro un condomino che esegue lavori non autorizzati;
- e) contro condomini che violano le norme del regolamento condominiale;
- f) contro l'occupazione abusiva delle aree comuni.

Altri compiti si rinvengono nella conservazione del patrimonio edilizio e nell'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, e nell'assunzione di responsabilità per il regolare funzionamento e la sicurezza dei servizi comuni (energia elettrica, riscaldamento, ascensore, fognature ecc.).

Come già detto, all'amministratore spetta a norma dell'art. 1131 cod. civ. la rappresentanza legale in casi di contenziosi che riguardino le parti comuni.

Il compenso dell'amministratore è trattabile liberamente. Per servizi aggiuntivi spetta all'amministratore un compenso particolare da deliberare espressamente dall'assemblea di volta in volta se non già specificato all'atto della nomina (per es. lavori edili di una certa consistenza, azioni giudiziarie, assemblee straordinarie, lettere di sollecito ecc.).

L'amministratore risponde di norma dei danni provocati per errori od omissioni nello svolgimento del mandato. Sarebbe opportuno richiedere all'amministratore di stipulare una polizza assicurativa (con oneri a carico del condominio), come del resto è previsto dall'art. 1129 cod. civ.

(vedi anche Art. 1130 cod. civ. - Attribuzioni dell'amministratore).

4.3 I compiti amministrativi dell'amministratore

All'amministratore spettano i seguenti compiti amministrativi:

4.3.1 Redazione del bilancio preventivo

Si tratta di un calcolo approssimativo e prudente delle presumibili spese di gestione condominiale per l'anno a venire. Deve essere approvato dall'assemblea e normalmente avviene nella stessa assemblea ove viene approvato con il conto consuntivo dell'anno precedente e che deve obbligatoriamente svolgersi entro sei mesi dalla fine dell'esercizio stesso.

È opportuno che contestualmente all'approvazione del bilancio preventivo, venga deliberato il versamento di una rata d'acconto per l'esercizio successivo, che ha lo scopo di conferire liquidità nei primi mesi del successivo esercizio, in attesa dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo

4.3.2 Redazione del conto consuntivo e del riparto spese

Il bilancio consuntivo (rendiconto) esprime il confronto fra le entrate e le uscite registrate nel corso dell'esercizio ed il riparto delle spese ai singoli condomini in relazione ai loro versamenti.

È obbligatorio che venga esposto lo stato patrimoniale, il quale evidenzia le giacenze di cassa, eventuali debiti e crediti e fondi di riserva alla data di chiusura dell'esercizio.

Attenzione:

È sempre bene che il conto consuntivo, prima di essere presentato in assemblea, venga esaminato dai revisori dei conti, nominati dall'assemblea (Nota: è consuetudine che i revisori vengano nominati fra i condomini e a titolo gratuito, ma la nuova disciplina prevede che possano essere nominati anche all'esterno della compagine condominiale e con retribuzione degli stessi).

In qualsiasi momento il condomino può prendere visione o chiedere una copia dei documenti contabili, naturalmente senza recare intralcio all'amministrazione e assumendosi le relative spese nel caso richieda copia della documentazione (la sola consultazione è a titolo gratuito).

Di solito, per pagamenti in ritardo, a norma di regolamento condominiale o delibera assembleare, vengono applicati interessi di mora con riferimento al tasso legale corrente, ma il regolamento di condominio d'origine contrattuale può prevedere un diverso tasso di morosità; in tal caso è bene che gli interessi di mora confluiscono in un fondo di manutenzione o nel fondo di riserva.

Unitamente al conto consuntivo l'assemblea approva anche il piano di riparto delle spese. Il piano di riparto determina per ogni condomino la propria quota personale delle varie spese sostenute, riparto effettuato in base alla legge, al regolamento o ai criteri di ripartizione previsti o determinati dall'assemblea.

Il piano di riparto si completa con l'indicazione degli importi a debito o a credito dei condomini (conguaglio o saldo).

Nel piano di riparto di solito troviamo le seguenti colonne:

- **spese generali d'amministrazione:** compenso amministrazione - assicurazione - spese bancarie - spese per l'assemblea - cancelleria - adempimenti fiscali ecc; vengono ripartite in base ai millesimi di proprietà;
- **spese di gestione:** riscaldamento - energia elettrica - acqua corrente - acque reflue - ascensore - pulizia scale; vengono ripartite in base ai criteri fissati o/e alle letture dei contatori;
- **spese di manutenzione ordinarie e straordinarie:** sempre da indicare separatamente;
- **spese a carattere personale:** ad esempio solleciti, raccomandate, fotocopie e riparazioni personali
- **importi a saldo (conguaglio) dei condomini per l'esercizio precedente;**
- **versamenti dei condomini;**
- **importi a saldo (conguaglio) dei singoli condomini per l'esercizio corrente.**

Se durante l'esercizio avviene un cambio di proprietà, il nuovo proprietario risponde in maniera solidale con il vecchio proprietario per il pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni.

Il pagamento delle spese condominiali può essere ripartito in rate (di solito 2 - 4 per non gravare di spese bancarie il

bilancio).

4.3.3 Fondo di riserva e fondi speciali

Si tratta di fondi previsti dal regolamento condominiale o deliberato dall'assemblea per sostenere eventuali spese impreviste ed urgenti per lavori di manutenzione per la conservazione dell'immobile o per sopperire alla morosità dei condomini; per prassi è alimentato dagli interessi bancari e dagli interessi di mora dei condomini in arretrato con i versamenti .

In caso di compravendita di un'immobile, sarebbe utile prevedere nell'atto notarile la destinazione della quota del fondo di riserva accantonata; in caso di silenzio si intende che tale quota segua l'unità immobiliare cui si riferisce e pertanto risulta di proprietà dell'acquirente.

Per lavori straordinari o innovazioni è obbligatorio la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Al momento è incerto se l'amministratore può procedere con l'esecuzione dei lavori (e quindi con la stipula del contratto con l'impresa assegnataria) con la sola costituzione (contabile) del fondo o debba attendere che tutti i condomini abbiano provveduto al versamento delle relative quote.

Sul punto l'opinione prevalente è che sia sufficiente che il fondo venga deliberato (e costituito contabilmente) in quanto con ciò all'amministratore può ottenere - in caso di mancato versamento degli importi dovuti da parte di uno o più condomini - decreto di ingiunzione, immediatamente esecutivo nonostante opposizione (art. 63 DD.AA.C.C.).

Viceversa attendere che tutti i condomini abbiano provveduto a versare fino all'ultimo centesimo l'importo dovuto, paralizzerebbe di fatto la gestione dei lavori fino al termine della procedura di ingiunzione (che può durare anni) conferendo con ciò a ciascun condomino il diritto di veto all'esecuzione dei lavori.

In ogni caso è opportuno che l'assemblea deliberi in merito all'eventuale anticipazione dei lavori anche in caso la raccolta dei fondi non sia ancora compiuta.

4.3.4 Amministrazione finanziaria

L'amministratore oltre ai versamenti delle spese condominiali amministra anche gli altri proventi (per es. affitti di parti comuni e quote del fondo di riserva).

Il denaro del condominio va gestito in ogni caso su di un conto separato intestato al condominio stesso.

Nel caso l'amministratore non rispetti la tenuta separata del conto condominiale come previsto dall'art. 1129 cod.civ. , può essere revocato dall'autorità giudiziaria su istanza di uno o più condomini.

La richiesta di un fido bancario deve essere di norma autorizzata dall'assemblea condominiale ed i relativi interessi vanno addebitati ai condomini morosi (per i pagamenti ritardati delle spese condominiali).

4.3.5 Tenuta dei registri e dei documenti condominiali

I documenti che l'amministratore deve tenere e che deve consegnare al nuovo amministratore sono:

- registro anagrafico aggiornato con elenco dei proprietari e degli utilizzatori (a vario titolo) delle singole porzioni materiali;
- registro delle nomine/revoche dell'amministratore;
- registro dei verbali delle assemblee con allegato il regolamento di condominio (ove esistente);
- registro di contabilità (con annotati in ordine cronologico tutti i movimenti di entrata e uscita che debbono obbligatoriamente transitare sul conto corrente - bancario o postale - intestato al condominio);
- la tabella dei millesimi (eventualmente allegata al regolamento di condominio se esistente);
- la concessione edilizia e licenza d'uso dell'edificio condominiale;
- la polizza d'assicurazione delle parti comuni;
- i contratti di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, degli ascensori, dei presidi di sicurezza, del cancello d'ingresso ai garages ecc. i libretti di manutenzione sono normalmente conservati sugli impianti);
- situazione patrimoniale aggiornata al momento della revoca o del cambio di gestione; così come altri contratti o documenti intestati al condominio, compresi la corrispondenza in merito a vertenze o eventuali convenzioni.

4.3.6 Rapporti con gli affittuari e con gli usufruttuari

Di solito l'amministratore non tiene contatti diretti con gli affittuari dei singoli proprietari; può però, su richiesta e a pagamento, presentare un conteggio separato delle relative spese, fermo restando che il proprietario rimane unico debitore del condominio.

Con l'usufruttuario invece l'amministratore ha rapporti diretti e lo deve invitare alle assemblee, con diritto di voto ove si tratti di affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre nel caso di lavori straordinari il diritto di voto spetta al nudo proprietario, salvo che l'usufruttuario intenda sostenerle a proprie spese (art. 985/986/1006 cod.civ.).

In ogni caso il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono in solido del pagamento delle spese condominiali.

4.3.7 Esecuzione lavori di manutenzione e riparazione

Anche se ogni decisione in merito alla natura, all'ammontare, al finanziamento e alla tempistica dei necessari lavori di manutenzione e riparazione alle parti comuni spetta all'assemblea (con regolare deliberazione), l'amministratore è incaricato e risponde della loro regolare esecuzione.

4.3.8 Come scegliere l'amministratore

Il Condominio che decide di affidare l'amministrazione dello stabile ad un nuovo soggetto matura solitamente tale decisione sulla base di diverse motivazioni, peculiari alla situazione concreta sviluppatasi negli corso degli anni. Talora si tratta semplicemente di sostituire un amministratore dimissionario, talaltra invece si giunge ad una revoca, nella speranza di individuare poi colui che condurrà la gestione "nel migliore dei modi". Per non lasciare la scelta al caso, è bene valutare in primis l'aspetto dei costi, riferendosi alle offerte predisposte dagli aspiranti amministratori e che devono riportare dettagliatamente l'entità del compenso annuo per la gestione ordinaria, degli onorari eventualmente previsti per adempimenti tributari e per l'eventuale convocazione di assemblee straordinarie, nonché la percentuale prevista sui lavori straordinari. Quindi ci si può concentrare sull'aspetto più "qualitativo", individuando e soppesando con attenzione gli elementi che per la maggioranza dei proprietari risultano detenere grande importanza.

Si tratta di delineare al meglio la figura dell'amministratore più rispondente alle aspettative dei proprietari: vanno definite in particolare le principali esigenze espresse dai condomini, assegnando alle stesse un punteggio in termini di importanza. Su questa base si andrà poi a valutare in che misura i candidati all'amministrazione si avvicinano al "punteggio" maggiore e dunque al profilo ideale.

| requisiti richiesti al candidato ideale | importanza attribuita dai condomini ai singoli requisiti | | |
|---|---|-------|---------|
| | massima | media | nessuna |
| esperienza amministrativa maturata in contesti analoghi | 2 | 1 | 0 |
| esperienza in ambito associativo, sindacale, nella mediazione di conflitti | 2 | 1 | 0 |
| soddisfazione espressa da persone note ai condomini (referenze) | 2 | 1 | 0 |
| persona residente nel caseggiato | 2 | 1 | 0 |
| possesso di abilitazione (patentino) alla conduzione di impianti termici | 2 | 1 | 0 |
| appartenenza a determinate categorie professionali (geometra, ingegnere, avvocato, commercialista...) | 2 | 1 | 0 |
| reperibilità telefonica e/o di persona, orario di ricevimento, organizzazione di sostituzione nelle assenze | 2 | 1 | 0 |
| esistenza di accordi che consentano rapida disponibilità di artigiani e imprese di servizi | 2 | 1 | 0 |
| bilinguismo nella redazione degli atti (verbali, bilanci, inviti) e in assemblea | 2 | 1 | 0 |
| copertura assicurativa per errori od omissioni | 2 | 1 | 0 |
| attività in studio amministrativo associato | 2 | 1 | 0 |
| appartenenza ad associazione di amministratori | 2 | 1 | 0 |
| altro: | 2 | 1 | 0 |
| <u>punteggio complessivo</u> | | | |

PARTE III:

Il rendiconto (detto anche bilancio o consuntivo d'esercizio)

1. Il conto consuntivo e i criteri di ripartizione delle spese

1.1 Il conto consuntivo

L'amministratore è tenuto a presentare alla fine di ogni esercizio il rendiconto del suo operato entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in quanto la discussione ed approvazione del rendiconto deve avvenire in assemblea e - se non vi ottempera - può essere revocato su ricorso all'autorità giudiziaria di uno o più condomini (art. 1129 cod. civ.).

Il periodo dell'esercizio finanziario è di norma di un anno e la data di fine esercizio (detta anche di chiusura) è solitamente stabilita dal regolamento di condominio; essa può però essere modificata anche con una semplice delibera assembleare.

La discussione ed approvazione del rendiconto deve avvenire in assemblea e per questo è necessario il rispetto di un termine congruo, ma certo per la sua presentazione che - come anzidetto - è stabilito dalla legge in sei mesi dalla chiusura dell'esercizio; per consuetudine però l'amministratore presenta il suo bilancio già entro i primi due, tre mesi da tale chiusura.

La normativa condominiale, pur non prevedendo esplicitamente uno stretto criterio di competenza, con la legge 220/2012 fa trasparire con forza la necessità della sua adozione nella redazione del bilancio condominiale.

Il rendiconto deve essere redatto in maniera veritiera e corretta, deve essere espresso in modo da risultare leggibile e direttamente comprensibile, rispondente alle entrate e spese effettivamente sostenute, composto dal consuntivo spese, dai conti patrimoniali con il riepilogo finanziario, dalla tabella di riparto con il conteggio individuale per ogni condomino e dalla nota sintetica esplicativa della gestione. Tali documenti vengono spediti unitamente all'invito di convocazione per l'assemblea condominiale, per dare modo ai condomini di controllare i conti prima dell'assemblea. Nel conto consuntivo devono essere indicati i versamenti effettuati dai condomini in corso d'esercizio, mentre le rate non versate dai condomini non devono essere considerate.

Tra i documenti oggi richiesti dalle norme sul condominio, è fondamentale la presentazione dello stato patrimoniale del condominio alla data di chiusura dell'esercizio che indichi la situazione di cassa, dei debiti e crediti nei confronti dei condomini e dei fornitori, nonché la presenza di eventuali fondi di riserva e ove gli stessi siano depositati; **non si dovrebbe quindi procedere all'approvazione del rendiconto in assenza di tale documento.**

Le singole voci di uscita devono trovare una rispondente documentazione. Fanno parte inoltre l'indicazione dei criteri di ripartizione, l'esposizione della quota parte di ciascun proprietario, detratti i versamenti effettuati nel corso dell'esercizio. I revisori dei conti, ove nominati, hanno il compito di espletare i controlli sulla corrispondenza con quanto esposto in bilancio sia dei movimenti (in particolare le uscite) rilevati dagli estratti conto bancari del condominio, sia delle fatture e delle note di spesa registrate.

La verifica della contabilità va effettuata possibilmente prima della convocazione dell'assemblea che dovrà poi approvarla.

L'amministratore non può, adducendo motivi di violazione della privacy, esimersi dalla consegna degli estratti conto bancari ai revisori dei conti (ma anche ai singoli condomini che ne facciano richiesta) volta alla verifica della rispondenza dei pagamenti dei fornitori o dei versamenti dei condomini.

Importante: l'amministratore, che è anche condomino, non può esercitare il diritto di voto nell'ambito dell'approvazione della delibera che verte sulla sua gestione.

Se esistono fondati sospetti o riserve, anche un solo proprietario può richiedere, al di fuori dell'assemblea condominiale, di visionare documenti e giustificativi di spesa inerenti il conto consuntivo, anche se questo è già stato approvato a maggioranza. Lo stesso condomino può impugnare la delibera di approvazione a maggioranza del conto consuntivo, se le giustificazioni di spesa sono carenti di documentazione.

L'approvazione del bilancio consuntivo avviene per deliberazione a maggioranza ordinaria (in seconda convocazione con un terzo dei millesimi di proprietà).

Decorso il termine di impugnativa di 30 giorni, il rendiconto si ritiene approvato anche se risultano errori o indicazioni sbagliate (purché non vi sia malafede o dolo).

1.2 I criteri di ripartizione delle spese

Le spese di amministrazione e di gestione vengono ripartite fra i proprietari in base a precisi criteri di ripartizione.

I criteri legali prevedono un obbligo contributivo in base alle quote di proprietà. Per certe spese (ascensore,

riscaldamento, consumo acqua) esistono criteri di ripartizione specifici. In sostanza per modificarle è sufficiente una semplice delibera a maggioranza, sempre che la distribuzione delle spese avvenga secondo il criterio della causale e dell'utenza o in relazione ad un addebito corretto e rispondente.

In presenza di una suddivisione gravemente lesiva ogni proprietario può richiedere una modifica al tribunale.

Se si tratta di spese per manutenzione, modernizzazione e modifiche edili, le relative delibere di riparto possono richiedere maggioranze qualificate. Rimane sempre fermo comunque il principio che la modalità di riparto risponda all'effettivo uso della cosa comune da parte dei singoli proprietari.

La ripartizione delle **spese per l'ascensore** avviene, a norma dell'art. 1124 cod. civ. e a prescindere dall'utilizzo e dal vantaggio per i singoli condomini, **a metà in rapporto alle quote millesimali e per l'altro metà in base all'altezza dei piani**. Più in alto si abita, più si paga. Il regolamento condominiale e convenzioni particolari fra i proprietari possono prevedere altre forme di conteggio e di ripartizione.

I vani garage di proprietà comune ad una sola parte di condomini (muri, cancello, tetto di copertura, area di manovra, strada o rampa d'accesso) richiedono un conteggio separato secondo una propria tabella millesimale, che addebiti ai proprietari dei garage le spese di gestione e di manutenzione (illuminazione, pulizia ecc.).

I costi per il **riscaldamento ed il consumo dell'acqua calda** possono trovare criteri di ripartizione diversi, rapportati all'utilizzo effettivo o alle possibilità di utilizzazione da parte dei singoli proprietari di appartamento.

C'è da osservare al riguardo che può essere prevista una quota fissa nell'ordine del 20 fino al 50 % delle spese di gestione di una centrale termica ed il restante importo verrà conteggiato in base ai criteri di ripartizione concordati (contatore di consumo o rilevatori di calore).

In ogni caso i costi da distribuire sono da calcolare e da esporre separatamente nel conto consuntivo.

In Provincia di Bolzano è comunque obbligatorio dal 1° gennaio 2015 l'impiego di contatori o ripartitori di calore, abbinati a valvole termostatiche per la riduzione dei consumi, salvo l'impossibilità tecnica di installazione, certificata da un tecnico abilitato.

La ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelle di riparazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato dipende dalle specifiche circostanze, convenzioni e accordi contrattuali in essere.

Le **valvole termostatiche** fanno parte delle attrezzature tecniche di un impianto di riscaldamento ed i costi per l'installazione vengono ripartiti secondo il numero di valvole installate per ogni appartamento.

Le tariffe per la **pulizia dei camini** vengono ripartite, in difetto di altri accordi, fra tutti i condomini che li usano in relazione alle loro quote di proprietà.

I costi collegati agli impianti autonomi di riscaldamento a gas sono a carico dei proprietari esclusivi.

Le **spese bancarie, il compenso dell'amministratore, l'assicurazione delle parti comuni dell'edificio, gli oneri fiscali** fanno parte delle spese della proprietà comune e vengono ripartite secondo i criteri legali e/o quelli concordati fra i proprietari degli appartamenti in base alle quote di proprietà. Anche le spese sostenute per la convocazione delle assemblee (affitto sala, documentazione a disposizione dell'assemblea, ecc.) fanno parte delle spese di amministrazione, mentre le spese per la spedizione degli inviti e relative fotocopie sono a carico dei singoli quali spese individuali.

Le spese legali per il **rilascio del decreto ingiuntivo** sono a carico del condomino moroso, ma vanno anticipate dal condominio e a tale scopo è opportuno creare un fondo di riserva.

Gli **appartamenti sfitti o comunque non occupati** non sono esclusi dal riparto delle spese previste dalla legge o da convenzioni a parte. Infatti i relativi proprietari sono chiamati a partecipare in toto al riparto delle spese riguardanti le parti comuni.

Se è previsto un **fondo di riserva**, soprattutto in previsione di onerosi lavori di manutenzione, questo è da ascrivere al patrimonio gestionale. I proprietari uscenti non hanno diritto al rimborso della loro quota del fondo, salvo diversi accordi in sede di compravendita.

L'acqua corrente e le acque reflue vengono conteggiate secondo il consumo individuale, il consumo per scopi collettivi (tenuta del giardino comune) viene distribuito fra tutti i proprietari.

I **costi per l'energia elettrica** dell'illuminazione esterna, dell'androne, del giroscale, dei vani cantina, soffitta e lavanderia vengono distribuiti normalmente secondo il piano di riparto in base ai millesimi di proprietà.

I cosiddetti **servizi collettivi ausiliari** (portierato, servizio di pulizia ecc.) appartengono ai costi per la gestione delle parti comuni e come tali vengono ripartiti fra tutti i condomini; un'esazione per prestazioni in proprio non è ammessa.

2. Adempimenti fiscali in un condominio

A partire dal 1 gennaio 1998 il condominio è diventato sostituto d'imposta.

Secondo le leggi tributarie italiane è sostituto d'imposta "chi in forza di disposizioni di legge è obbligato al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto."

Questo compito in un condominio spetta all'amministratore, che ne ha la rappresentanza e il mandato. Il condominio dovrà, quindi effettuare la ritenuta d'acconto su compensi corrisposti ai professionisti, ai lavoratori dipendenti e all'amministratore.

L'amministratore dovrà quindi effettuare, all'atto del pagamento della parcella del professionista la **ritenuta IRPEF del 20%** e provvedere al versamento entro il giorno 16 del mese successivo.

Quando certi servizi (manutenzione ascensori, pulizia scale ecc.) venivano affidate a ditte esterne, che emettevano

regolare fattura, non esisteva obbligo di ritenuta d'acconto.

Invece a partire dal **1 gennaio 2007** questo obbligo (con una ritenuta del 4% a titolo di acconto) è stato esteso alle prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

A titolo esemplificativo, sono assoggettate a ritenuta le prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Sono invece esclusi dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli d'opera come, per esempio, i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

Attenzione: la ritenuta d'acconto non è prevista per società di capitale e di persone che svolgono amministrazioni condominiali. All'amministratore come persona fisica deve invece essere effettuata la ritenuta d'acconto sul proprio compenso. Per lavoro dipendente (portiere) vengono trattenute e versate le ritenute IRPEF come prescritte.

Secondo le ritenute corrisposte vengono utilizzati nel modello F24 i seguenti codici tributo:

| <i>Tipo di prestazione di servizio</i> | <i>Aliquota</i> | <i>Codice</i> |
|--|-----------------|---------------|
| Attività di libera professione (avvocato, architetto, geometra, amministratore) | 20% | 1040 |
| Contratto d'opera con ditte individuali o società di persone - società in accomandita semplice | 4% | 1019 |
| Contratto d'opera con società di capitale – SRL – S.p.A. | 4% | 1020 |

Le ritenute versate devono essere comunicate nell'anno successivo attraverso la compilazione del **modello 770 semplificato** all'Agenzia delle Entrate mediante invio telematico. L'invio telematico del modello 770 deve essere effettuato da un soggetto appositamente autorizzato (per es. un commercialista).

L'obbligo di effettuazione, versamento e comunicazione delle ritenute d'acconto **sussiste sempre** e nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con otto o meno condomini, la carica di amministratore non sia stata conferita, gli adempimenti dovranno essere effettuati da uno qualsiasi dei condomini.

Il quadro AC del modello UNICO

L'amministratore di condominio che risulta in carica al 31 dicembre deve comunicare all'anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati indicativi dei relativi fornitori.

Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, supercondomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

La comunicazione avviene a mezzo della compilazione del quadro AC del modello UNICO, personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio".

In tale quadro vanno inoltre indicati i dati relativi ai lavori di manutenzione e ristrutturazione che rientrano nei lavori incentivati con la detrazione IRPEF.

A differenza del mod. 770, l'obbligo di presentare il quadro AC sussiste solo nel caso di presenza dell'amministratore nominato dall'assemblea, anche nel caso sia facoltativa la nomina (condominii con otto o meno condomini), mentre nel caso di mancanza dell'amministratore il quadro AC non deve essere compilato.

Attenzione:

nel quadro AC non devono essere comunicati:

- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte;
- gli importi relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tale caso non devono essere neppure indicati i dati identificativi del relativo fornitore.

Per poter osservare le prescrizioni fiscali è necessario che il condominio abbia un proprio codice fiscale che deve essere richiesto dall'amministratore del condominio all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presentando, oltre i suoi dati personali, anche il verbale dell'assemblea, da cui si vince la sua nomina.

In caso di mancanza dell'amministratore, il codice fiscale del condominio deve essere richiesto da uno qualsiasi dei condomini.

3. L'assicurazione dell'immobile condominiale

(Artt. 1882 - 1898 - 1899 - 1901 - 1905 - 1908 - 1912 - 1913 - 1917 cod. civ.)

Nella stipulazione di una polizza d'assicurazione per un condominio c'è da considerare:

- quali danni sono assicurati e quali non sono coperti dall'assicurazione (per esempio la ricerca guasti);
- a quanto ammonta **la copertura del danno** e a quanto ammonta l'eventuale franchigia;
- **entro quanto deve essere denunciato il danno**; fino a quando è garantita la copertura del danno;
- **se la copertura del danno è rapportata al valore dell'immobile** (che deve essere pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escludendo il valore dell'area).

Nelle condizioni generali di gran parte delle società assicuratrici sono di solito coperti i seguenti danni: incendio, sviluppo di fumi - gas - vapori, esplosione, scoppio, implosione, rovina di ascensori e montacarichi, fulmine, danni elettrici, caduta di aeromobili, onda sonora, spese di demolizione, sgombero e trasporto, eventi atmosferici e socio-politici (qui sono da controllare le singole clausole contrattuali).

I seguenti danni **non sono sempre coperti dalle condizioni generali** e meritano pertanto una particolare attenzione:

- guasti causati al fabbricato allo scopo di impedire o di arrestare l'incendio;
- danni causati da eventi atmosferici al fabbricato per effetto di uragani, bufere, tempeste, grandine, trombe d'aria e da qualunque altra perturbazione quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile su una pluralità di beni nella zona colpita;
- danni causati da sovraccarico di neve al tetto o all'edificio; assicurazione contro i danni da furto alle parti comuni dell'edificio; vandalismo;
- perdita di affitti o indisponibilità dei locali.

Le seguenti condizioni dovrebbero essere comprese nella polizza:

colpa grave e rinuncia all'azione di rivalsa.

Altri danni diretti dovrebbero essere indicati separatamente (con l'aggiunta del relativo premio specifico per ogni fattispecie di danno):

- danni particolari alle condutture dell'acqua come per esempio rottura, occlusione o rigurgito e la connessa ricerca del danno (scavo/ricerca e ripristino);
- gelo: danni provocati da spargimenti d'acqua verificatisi a seguito di rotture causate da gelo;
- assicurazione contro danni ai vetri in genere e assicurazione per danni indiretti da interruzione di attività commerciali;
- assicurazione R.C. verso terzi, compresi i locatari e verso dipendenti (garanzia facoltativa)

La R.C. verso terzi comprende la responsabilità derivante dalla proprietà del fabbricato, nonché dalla conduzione delle parti comuni dello stesso.

Sono compresi ad esempio i danni:

- da spargimenti d'acqua e rigurgiti di fognatura solo se conseguenti a rotture accidentali di impianti;
- da incendio, esplosione, scoppio;
- dalla proprietà e conduzione di parchi e giardini;
- da caduta accidentale di neve, esclusi i danni al fabbricato;
- responsabilità civile da straordinaria manutenzione e committenza lavori;
- gestione delle vertenze giudiziarie in nome dell'assicurato, sia nel campo stragiudiziale, che giudiziario civile e penale, comprese le spese del tribunale;

È importante verificare l'esistenza della RC da straordinaria manutenzione e committenza lavori al fine di aver coperta la responsabilità imputabile ai proprietari del condominio quali committenti, nel caso si dovesse verificare un danno per lavori di manutenzione, ristrutturazione e riparazione del fabbricato.

Se nell'immobile vengono esercitate attività particolari (negozi - bar ecc.), sarebbe opportuno prevedere apposite coperture di rischio per queste.

Di norma le polizze "Globale Fabbricati Civili" per i condomini richiedono che almeno 2/3 della superficie complessiva dei piani sia adibita ad abitazioni civili, uffici e/o studi professionali.

Nel rimanente terzo non sono consentiti cinematografi, teatri, grandi magazzini, supermercati, autorimesse pubbliche, industrie, depositi di infiammabili, sale da ballo, discoteche, night club. In caso contrario deve essere avvertita obbligatoriamente la compagnia di assicurazione che può rifiutare l'assunzione del rischio.

Bisogna inoltre porre particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, soprattutto quando le strutture portanti (ad eccezione del tetto) risultano in legno o in altro materiale combustibile. In genere queste caratteristiche non sono tollerate se non con specifiche deroghe.

Inoltre esiste la possibilità di assicurare i conti consuntivi e le spese del condominio. Si tratta di tutele assicurative che coprono eventuali danni patrimoniali (non danni alle cose o alle persone).

Possono essere assicurati i seguenti eventi:

- cattiva amministrazione del condominio da parte dell'amministratore pro-tempore, sia egli professionista o meno; in tal caso si indennizzeranno i danni subiti anche solo da uno dei proprietari;
- sanzioni amministrative comminate all'intero condominio, quali multe e ammende, per l'operato di soggetti diversi dall'amministratore.

Esempi:

cattiva amministrazione del condominio assicurato

Il mancato rispetto del termine di pagamento di una bolletta da parte dell'amministratore, che espone il condominio all'applicazione di una mora: detto costo è coperto da questa garanzia.

Sono esclusi i ritardi e/o le omissioni nelle stipulazioni, modifiche, variazioni di polizze assicurative e nel pagamento dei premi di assicurazione.

L'attuazione da parte dell'amministratore di una delibera assembleare per la ristrutturazione dello stabile, effettuata però senza il rispetto di quegli elementi che dovrebbero consentire al condominio di decidere con tranquillità sui lavori, ad esempio:

- garanzie sull'esecuzione dei lavori;
- nomina di un direttore lavori;
- stipulazione del contratto d'appalto;
- errori nella ripartizione della spesa in base alla tabella dei millesimi.

Pagamento di penali

Vediamo due esempi:

- un lavoro di progettazione commissionato dall'intero condominio, per il quale il professionista incaricato commette degli errori in materia edilizia ed urbanistica, rispetto al piano regolatore, che comportano una sanzione di natura amministrativa al condominio;
- l'esecuzione di un lavoro di straordinaria manutenzione per il quale viene nominato come direttore dei lavori un tecnico, con il compito specifico di dirigere e sovrintendere i lavori e accertare costantemente la conformità dell'opera eseguita e autorizzata. Qualora, ad opera ultimata, gli organi preposti accertino violazioni alla legge urbanistica, il condominio andrà verosimilmente soggetto al pagamento di sanzioni.

Anche la stipula di **un'assicurazione base nel contesto delle regole di buon vicinato** è possibile. La garanzia copre le persone che dimorano nel fabbricato assicurato per i danni a terzi conseguenti a fatti accidentali verificatesi in relazione alla conduzione delle unità immobiliari in seguito a:

- gestione di appartamenti
- fuori uscita di acqua
- incendio, esplosione, scoppio provocati da oggetti depositati negli appartamenti
- caduta di antenne radiotelevisive non centralizzate e quindi non di proprietà comune gestione delle vertenze giudiziarie in nome dell'assicurato, sia nel campo stragiudiziale, che giudiziario civile e penale, comprese le spese del tribunale;

All'amministratore spetta di stipulare la polizza d'assicurazione in esecuzione della relativa deliberazione assembleare, presa a maggioranza ordinaria (in seconda convocazione con un terzo dei millesimi di proprietà).

Il premio di assicurazione viene ripartito secondo i millesimi di proprietà dei condomini.

Al momento del risarcimento da parte dell'assicurazione delle spese sostenute per il ripristino o per il ristoro dei danni deve essere addebitata la franchigia - se prevista - al proprietario dell'elemento che ha causato il danno (condomino o condominio che sia).

Art. 1906 cod. civ. - Danni cagionati da vizio di cosa

Salvo patto contrario, l'assicuratore non risponde dei danni prodotti da vizio intrinseco della cosa assicurata, che non gli sia stato denunziato.

Se il vizio ha aggravato il danno, l'assicuratore, salvo patto contrario, risponde del danno nella misura in cui sarebbe stato a suo carico, qualora il vizio non fosse esistito.

Art. 1912 cod. civ. - Terremoto, guerra, insurrezione, tumulti popolari

Salvo patto contrario, l'assicuratore non è obbligato per i danni determinati da movimenti tellurici, da guerra, da insurrezione o da tumulti popolari.

Art. 1913 cod. civ. - Avviso all'assicuratore in caso di sinistro (estratto)

L'assicurato deve dare avviso del sinistro all'assicuratore o all'agente autorizzato a concludere il contratto entro tre giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o l'assicurato ne ha avuto conoscenza.

PARTE IV: Manutenzione, modernizzazione e conservazione dell'immobile

1. Lavori di manutenzione e riparazione

Nei lavori di manutenzione e riparazione rientrano tutti gli interventi nel condominio necessari per mantenere l'immobile in un buon stato di conservazione.

I lavori di manutenzione più consistenti che si dovessero rendere necessari vengono deliberati dall'assemblea, che determina anche le modalità, la tempistica e la scelta delle imprese edili ed artigiane.

Interventi minori, di routine o riparazioni urgenti rientrano nelle competenze dell'amministratore, che ovviamente deve rendere conto delle relative spese sostenute. Introdurre un tetto di spesa per tali interventi sarebbe più che opportuno.

L'amministratore è chiamato ad intervenire senza autorizzazione anche in presenza di guasti di notevole entità, se si tratta di interventi urgenti per evitare danni maggiori (p. es. rottura di tubazioni). Anche interventi in esecuzione a norme di sicurezza possono essere assunte dall'amministratore di propria iniziativa. Di solito è sufficiente una delibera presa con la maggioranza semplice, in casi particolari occorre una maggioranza qualificata. Si tratta di distinguere fra:

- **un intervento di manutenzione;**
- **un intervento di modernizzazione (adeguamento tecnico);**
- **una modifica edile (innovazione).**

Sono vietate le modifiche edili (innovazioni) che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (> art. 1120 del cod. civ.).

Normative che riguardano il piano urbanistico provinciale, le ordinanze per gli ascensori, i provvedimenti per il risparmio energetico prescrivono per impianti e servizi determinati interventi, che devono essere osservati ed eseguiti. Spetta all'amministratore portare ciò a conoscenza dell'assemblea dei condomini.

Avviso importante: entro 30 giorni dalla deliberazione assembleare, ogni proprietario ha il diritto, di impugnare in tribunale la decisione relativa ai lavori di manutenzione, soprattutto quando non si tratti di lavori di ordinaria manutenzione ma di modifiche edili, o quando l'intervento deliberato non riguardi le parti comuni a tutti i condomini, ma solo ad una parte di essi.

1.1 I più importanti interventi di manutenzione e modernizzazione - innovazioni

(in ordine alfabetico)

Antenna TV centralizzata e parabolica

Un'antenna centralizzata appartiene agli impianti comuni di un condominio che possono subire, attraverso una deliberazione a maggioranza, interventi per motivi di aggiornamento tecnico (> es. trasformazione in trasmettitori a banda larga). Esiste comunque la possibilità che i condomini non interessati restino esclusi dalla partecipazione alla spesa. La materia è regolata dalla legge 66/2001.

Il costo di una nuova antenna satellitare di solito viene sostenuto dagli utilizzatori in quote uguali, fatte salve diverse convenzioni.

Il diritto per singoli proprietari, di installarsi una propria antenna satellitare, rimane comunque valido, con la limitazione di eventuali disposizioni comunali particolari secondo la legge n. 249/1997.

L'installazione di un'antenna parabolica è anche oggetto di valutazione estetica. Trattandosi di un'innovazione secondo l'art. 1120 cod. civ., sarebbero quindi necessarie le maggioranze ivi previste.

Se però l'installazione non comporta un intervento edile rilevante e non pregiudica il decoro e l'estetica della casa, l'installazione può avvenire anche senza autorizzazione dell'assemblea.

Apertura di un passaggio nel soffitto

Se si tratta di creare un passaggio fra due appartamenti sovrastanti appartenenti ad un unico proprietario non occorre autorizzazione, sempre che non ci sia pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato.

Ascensore nel giroscale

L'installazione di un ascensore nel giroscale rappresenta una modifica edile; ricade però sotto la regolamentazione delle cd. barriere architettoniche, nel caso in cui venga considerata come misura di supporto per persone disabili.

Balconi

Quando si tratta di cambiare le finestre o le porte di un balcone a livello condominiale bisogna considerare il possibile pregiudizio estetico derivante dall'esecuzione degli interventi.

Camino esterno

Considerazioni estetiche e la possibilità di fumi molesti richiedono una deliberazione ad hoc al riguardo. Inoltre vanno offerte tutte le garanzie in relazione alla sicurezza del tetto.

Installazione climatizzatori

L'installazione di un climatizzatore sul muro esterno comune richiede esplicita approvazione, che tenga conto dell'aspetto estetico della facciata della casa.

Copertura di un balcone - chiusura con una vetrata

Il provvedimento può richiedere una deliberazione assembleare, se comporta una modifica della facciata esterna esteticamente significativa.

Costruzione di un garage

L'installazione di un garage prefabbricato ancorato al terreno, su parcheggio comune o su altre parti comuni e di utilizzo esclusivo trasforma l'estetica complessiva del condominio e quindi richiede l'unanimità dei proprietari.

Deposito immondizie

Dopo l'introduzione di nuovi sistemi di asporto rifiuti (secondo le singole realtà comunali), il problema della localizzazione dei contenitori non si presenta di facile soluzione. Di norma però una deliberazione a maggioranza dovrebbe essere sufficiente, in quanto oggettivamente si tratta di una scelta di utilità generale per il condominio. Certo l'estetica complessiva del complesso residenziale e gli odori molesti richiedono un'attenzione particolare.

Finestre e inferriate

Una modifica delle finestre e il montaggio di inferriate per scopi di sicurezza non richiede approvazione alcuna, sempre che l'estetica della casa non venga modificata in maniera sostanziale.

Fioriere

Si distingue fra fioriere esterne o interne ai balconi. Per quelle esterne potrebbe essere necessaria una deliberazione sempre che il regolamento di condominio non provveda una diversa regolamentazione.

Fioriera d'ornamento

Per la posa di un fioriera sulla parti comuni (piazzale) occorre sempre un specifica autorizzazione, salvo che un condomino non vi provveda a proprie spese e non alteri la destinazione dell'area.

Giardino comune

La conduzione di un giardino comune con la coltivazione di fiori, piante e alberi rientra in una ordinaria opera di manutenzione delle cose comuni, da deliberarsi a maggioranza, come anche la potatura e il taglio di piante e alberi.

Il taglio di singoli alberi può essere deliberato in osservanza delle norme di tutela in vigore.

Giardino d'inverno

Se in un giardino d'inverno vengono installati caloriferi e vengono modificati le superfici riscaldate dall'impianto centralizzato, si presenta la necessità di una modifica dei criteri di ripartizione della spesa.

Panelli solari

L'impianto a pannelli solari ed il connesso risparmio energetico sono regolati dalle norme in materia (vedi > risparmio energetico - legge 296/2006 > legge finanziaria).

Parasole

L'installazione di tende parasole rappresenta una modifica estetica della casa. Di solito il regolamento condominiale prevede al riguardo una regolamentazione (colore, grandezza) ma si impone comunque una verifica del caso concreto.

Parcheggio autoveicoli

L'art. 9 della legge n. 122 del 24.3.1989 prevede espressamente che, con la maggioranza degli interessati e almeno la metà dei millesimi di proprietà, la superficie comune può essere, per intero o in parte, destinata a parcheggio autoveicoli (> parcheggio).

Parco giochi

Il cambio di destinazione di una superficie comune in parco giochi, con l'installazione delle relative attrezzature, rappresenta una modifica che necessita della maggioranza qualificata dei quattro quinti dei consensi. L'installazione di attrezzature necessita invece di una maggioranza qualificata.

Pavimentazione ad asfalto

La sostituzione di un pavimento ad asfalto difettoso con uno piastrellato può rientrare nell'ordinaria manutenzione (riparazione con sostituzione con materiale simile).

Perforazione di un muro

Se un muro di proprietà comune viene perforato o demolito occorre l'approvazione di tutti i condomini, a meno che non si tratti di un perforamento di una parete divisoria fra due appartamenti confinanti di proprietà comune, che non

comporti inconvenienti agli altri proprietari.

Portabiciclette

L'installazione di un portabiciclette può essere deciso a maggioranza, naturalmente senza ostacolare il passaggio di persone o veicoli.

Porta d'ingresso di abitazione privata

La sostituzione o la modifica della porta d'ingresso di abitazione privata è soggetta ad una valutazione riguardante il rispetto dell'estetica e dello stile architettonico dell'edificio.

Provvedimenti antirumore

Rumori molesti che derivano da impianti comuni autorizzano i proprietari interessati a richiedere provvedimenti antirumore (previa verifica del coefficiente di attenuazione).

Così per esempio il rumore provocato da un impianto di riscaldamento centralizzato è da tollerare se non supera i valori legali consentiti.

Provvedimenti antirumore in generale possono essere presi da una maggioranza qualificata, come interventi di modernizzazione.

Rampa per carrozzelle

La costruzione di una rampa per carrozzelle è soggetta, quale modifica edile, alla regolamentazione in materia di barriere architettoniche.

Recinto

La recinzione di una proprietà comune rientra nell'ordinaria amministrazione e quindi da deliberare a maggioranza, sempre che non si tratti di un'esecuzione voluttuaria. La recinzione di superficie di proprietà esclusiva non richiede un'approvazione particolare.

Risanamento della facciata

Si tratta di un tipico intervento di manutenzione e come tale va deliberato. Se insieme si provvede all'isolamento termico, eseguito a norma delle prescrizioni in materia (art. 123 D.P.R. 6.6.2001 n. 380), valgono le maggioranze previste.

Risanamento del tetto

Questi interventi non sono inquadrabili nelle innovazioni ma appartengono ai lavori di straordinaria manutenzione di notevole entità con la maggioranza prevista (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di proprietà). Questo vale anche se si tratta di interventi strutturali con eventuali modifiche estetiche del tetto.

La sorveglianza video

Per l'installazione di apparecchiature di video sorveglianza è necessaria la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di proprietà. Inoltre deve essere conforme alle disposizioni sulla tutela della privacy.

Sottotetto

La trasformazione del sottotetto per fini abitativi rientra sempre nelle modifiche edili che richiedono una deliberazione assembleare, a meno che nella divisione materiale o nel regolamento condominiale sia prevista una regolamentazione diversa.

Terrazzo sul tetto - lastrico solare

La sistemazione di un giardino, di una sauna o di una casetta per attrezzi sulla terrazza del tetto, anche se di proprietà esclusiva, necessita di un'approvazione da parte degli altri condomini.

2. L'ascensore e l'impianto di riscaldamento centrale

2.1 L'ascensore in un condominio

(Artt. 1102 - 1117 - 1118 - 1120 - 1121 - 1123 - 1124 cod. civ.)

Gli ascensori messi in esercizio dal 1. luglio 1999 devono rispettare le norme tecniche di cui alla direttiva CE n. 95/16/CE del 29.5.1995, recepita dal D.P.R. 30.04.1999, n.162.

L'ascensore esistente fino dalla costituzione del condominio è da considerarsi di proprietà comune qualora non risulti diversamente dai titoli di acquisto o dal regolamento di condominio. Nel caso l'ascensore sia stato installato dopo la costituzione del condominio, esso appartiene ai soli condomini che ne hanno sostenuto la spesa.

Se l'edificio è composto da più scale e quindi da più ascensori, l'ascensore appartiene ai soli condomini le cui proprietà sono servite dall'impianto, che possono deliberare in merito. Il condominio è responsabile per l'osservanza delle

prescrizioni di legge e delle norme previste per la manutenzione.

2.1.1 Installazione di un nuovo ascensore

Si tratta in questo caso **di un'innovazione gravosa e voluttuaria** ai sensi dell'art. 1121 cod. civ. che libera i condomini che non intendano trarne vantaggio da qualsiasi contributo nella spesa.

Se nel condominio abitano uno o più **persone disabili**, sono previste deroghe alle distanze legali o a quelle imposte dai regolamenti comunali in relazione ai necessari interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche (vedi > legge n. 13/1989).

Vi è però da osservare che l'installazione di un ascensore in una casa, nella scala comune, può essere impedita anche da un solo condomino qualora leda gravemente i diritti dei dissenzienti. Ad esempio nel caso di un'occupazione dell'androne o della scala comune per permettere l'installazione dell'ascensore, che impedisca o renda difficoltoso il passaggio delle persone (> vedi sent. Cassazione 1.06.2007, n. 12847).

In via di principio l'installazione di un ascensore anche da parte di un solo condomino è ammissibile in base all'art. 1102 del codice civile.

Per consentire l'uso separato dell'impianto da parte di alcuni condomini, è possibile che le porte dell'ascensore vengono munite di **serratura**. Le chiavi saranno in possesso dei soli condomini che hanno partecipato alla spesa. E' comunque fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di installazione dell'impianto e a quelle di manutenzione (vedi > sent. Cassazione n. 1529 del 11.2.2000)

Maggioranze assembleari

L'installazione di un ascensore per disabili (al fine di superare le barriere architettoniche e con tutte le caratteristiche tecniche richieste dalla normativa in materia) può essere deliberata, sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi di proprietà.

Per l'installazione di un nuovo impianto di ascensore occorre sempre, sia in prima che in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Condomini assenti o non interessati non devono partecipare alla spesa se entro 30 giorni dalla comunicazione della decisione ne danno formale comunicazione al condominio.

La sostituzione dell'impianto può essere deliberata con una maggioranza di 500 millesimi.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria dell'impianto viene eseguita da persone o da ditte munite di apposita autorizzazione; sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulizia e la lubrificazione di guide, carrucole, rinvii ecc.;
- la pulizia della fossa;
- la manutenzione dell'impianto di illuminazione;
- la registrazione delle portine scorrevoli;
- ogni altra operazione finalizzata al mantenimento del regolare esercizio dell'impianto.

Di norma è prevista una verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici una volta ogni sei mesi e il risultato della verifica deve essere annotato nell'apposito libretto d'impianto (vedi > art. 15 D.P.R. n. 162/1999). È obbligatoria una verifica periodica di sicurezza effettuata da un ingegnere iscritto in un albo speciale.

2.2 Riscaldamento centrale in un condominio

(Artt. 1117-1120 -1121 cod. civ.)

A norma dell'art. 1117 cod. civ., l'impianto centralizzato di riscaldamento è da ascrivere alla proprietà comune di un condominio fino al punto in cui le tubazioni si diramano nelle varie proprietà esclusive. Se non diversamente specificato, sono di proprietà comune anche la sala caldaia.

Salvo titolo contrario e qualora l'impianto risulti idoneo in base ad apposita certificazione, ogni condomino non allacciato all'impianto di riscaldamento centrale può allacciarsi in qualsiasi momento, rimborsando pro-quota il costo dell'impianto.

L'impianto autonomo di riscaldamento è invece di proprietà esclusiva di ogni porzione materiale.

Presso ogni impianto l'amministratore deve provvedere ad esporre un cartello nel quale vengano indicati il periodo (orario giornaliero) di riscaldamento e le generalità del gestore dell'impianto. L'amministratore è responsabile dell'osservanza delle norme per il risparmio energetico e deve adottare le misure necessarie. L'orario giornaliero di accensione, nell'ambito delle prescrizioni in vigore (attualmente in zona E non più 14 ore al giorno dal 15.10. al 15.4.), di norma viene deciso dall'assemblea condominiale; potrebbe però anche essere regolato dall'amministratore.

La legge (D.P.R. 26.8.1993 n. 412) prevede nei vani degli appartamenti una temperatura massima di 20 gradi con una tolleranza di + 2 gradi.

Opere effettuate da un condomino nelle parti di impianto di sua proprietà esclusiva (sostituzione degli elementi riscaldanti o modifiche delle condutture) non devono in nessun caso provocare scompensi nel funzionamento dell'impianto centralizzato.

Qualora il limite di rumorosità consentito dell'impianto centralizzato venga superato, il condominio è chiamato a rispondere nei confronti dei singoli condomini e deve assumere i provvedimenti del caso.

Ogni impianto di riscaldamento (potenza nominale superiore a 35 kW) deve essere munito di un libretto di centrale (vedi D.P.R. 26.8.1993 n. 412) che riporti le seguenti indicazioni:

- il responsabile della sala caldaia;
- il responsabile di progetto e la ditta installatrice;
- il progetto di installazione di partenza e le modifiche apportate nel tempo;
- le risultanze delle verifiche effettuate dal responsabile competente;
- le certificazioni dei controlli effettuati dagli enti pubblici (comune o provincia);
- gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I lavori di adattamento prescritti per l'impianto di riscaldamento (norme antincendio - provvedimenti di risparmio energetico) non rientrano nella regolamentazione riguardante le innovazioni. La sostituzione della caldaia viene considerata ricostruzione delle parti comuni dell'edificio .

La sostituzione del bruciatore per vetustà o guasto rientra di norma nella manutenzione straordinaria; il passaggio da gasolio a gas può avvenire con deliberazione a maggioranza ai sensi degli interventi per migliorie e non necessariamente quale innovazione.

Spese di ordinaria gestione dell'impianto di riscaldamento sono quelle riguardanti:

la corrente elettrica, il gasolio o gas, lo spazzacamino, la manutenzione dell'impianto, la pulizia e il compenso per la gestione della sala caldaia.

Interventi straordinari riguardano la sostituzione o la ricostruzione del camino; la sostituzione della caldaia o del serbatoio, la sostituzione delle pompe di circolazione.

La messa in funzione di un nuovo impianto di riscaldamento rappresenta un'innovazione, e richiede le maggioranze previste per tale ipotesi e cioè due terzi dei millesimi di proprietà.

Le maggioranze assembleari previste:

- eliminazione o chiusura dell'impianto: unanimità;
- installazione di un impianto di decalcificazione: maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi, se la spesa è di notevole entità;
- modifica del criterio di ripartizione delle spese di esercizio e di manutenzione: in presenza di un regolamento contrattuale, unanimità; con un regolamento approvato, maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi;
- sostituzione della caldaia: maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi;
- trasformazione dell'impianto per cambiamento di combustibile: maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi, se la spesa è di notevole entità.

2.2.1 Distacco dall'impianto di riscaldamento centrale

Per quanto riguarda il distacco dall'impianto di riscaldamento centrale, vi è da considerare come premessa che, a norma dell'art. 1117 cod. civ., l'impianto di riscaldamento fino al punto di diramazione nelle varie proprietà esclusive, si presume di proprietà comune di tutti i condomini e che, a norma dell'art. 1102 cod. civ., ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Inoltre vi è da considerare che l'impianto è stato progettato per tutto l'immobile al fine di assicurare una temperatura base omogenea per tutto lo stabile.

Anche se in via di principio un distacco è consentito (art. 1118 c.c.), la rinuncia unilaterale al riscaldamento operata da un singolo è vietata se da ciò derivano notevoli squilibri termici o aggravati di spesa per gli altri condomini

In caso di distacco, il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Il **radicale smantellamento dell'impianto centralizzato** può essere ordinato solo con il consenso di tutti i condomini, in quanto l'art. 1120 cod. civ. prevede espressamente il divieto di rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

In questo contesto vale però anche il riferimento alla **legge sul risparmio energetico** del 9.01.1991, n. 10, art. 26, II comma, la quale prevede lo smantellamento dell'impianto centralizzato con delibera a maggioranza dei condomini, qualora vi sia la possibilità di conseguire una riduzione dei costi di riscaldamento attraverso l'utilizzo di fonti energetiche alternative (metano, pannelli solari ecc.). L'art. 28 della legge 10/91 prevede una consulenza tecnica che certifichi l'effettivo risparmio energetico degli impianti autonomi nei confronti dell'impianto centralizzato.

Infine va osservato che di norma il regolamento condominiale può prevedere le varie possibilità in questo ambito.

Riassumendo:

un distacco dall'impianto centralizzato è consentito, qualora il condomino interessato possa provare con apposita relazione redatta da un termotecnico che ciò non comporti notevoli squilibri funzionali all'impianto o aggravati di costi per gli altri condomini;

i condomini staccati devono comunque continuare a contribuire per la manutenzione e conservazione dell'impianto centralizzato, pur potendo ottenere l'esonero dalle spese di esercizio (combustibile ed energia elettrica).

Con l'accordo delle parti è comunque possibile procedere al distacco dall'impianto centralizzato qualora l'interessato si accolli, anche in maniera forfettaria, i maggiori oneri.



Orari: lun-ven 9-12, lun-gio 14-17

Filiali (in collaborazione con Comuni e Comunità Comprensoriali): Merano, Silandro, Bressanone, Chiusa, Vipiteno, Brunico, Picolin, Lana, Bolzano, Egna (indirizzi e numeri di telefono vedi sito, sezione filiali)

Cosa offriamo?

Grazie a sovvenzioni pubbliche possiamo offrire gratuitamente informazioni e consulenza generale. Per le consulenze specialistiche viene richiesto un contributo associativo/spese. Erogazioni liberali a favore del CTCU possono essere detratte dall'imposta sul reddito (19% di max. 2.065,83 €/anno).

Chi siamo?

Il CTCU è un'associazione di consumatori riconosciuta a livello nazionale ai sensi del Codice del Consumo (D.lgs. 206/2005) e viene promossa dalla Provincia Autonoma di Bolzano ai sensi della LP 15/92.

Rappresentiamo gli interessi di tutti i consumatori. Ci impegniamo per tutelare pubblicamente in modo efficiente gli interessi economici e la salute dei consumatori nei confronti di politica, amministrazione ed economia. Creiamo trasparenza nei mercati, e ci impegniamo affinché migliori la qualità della vita nel nostro Paese.



Consulenza

► consulenza generale:

lun-ven 9-12, lun-gio 14-17

► consulenze specialistiche (su appuntamento)

diritto del consumatore (contratti d'acquisto, d'opera e di servizio, garanzie, liberi professionisti, tutela della privacy, accesso alla giustizia, etc.)

telecomunicazioni

servizi finanziari

assicurazione e previdenza

questioni condominiali

abitare e costruire: consulenza giuridica lun + mer 10-12,30, Tel. 0471 30 38 63, consulenza tecnica: mar 9-12 + 14-17 (Tel. 0471 30 14 30)

alimentazione: mer 10-12 + 14-17, gio 9-11

elettrosmog/consumo critico:

lun+mar 10-12 16-18, Tel. 0471 94 14 65

► conciliazioni

► **infoconsum:** punto informativo-didattico: lun-mar 10-12, 16-18, Tel. 0471 94 14 65



Informazioni

► Pronto Consumatore – bollettino mensile (anche online alla voce „News“)

► biblioteca, infoteca – trovate online l'elenco dei materiali disponibili

► Check-up assicurativo & RC-auto – determinazione del profilo assicurativo individuale

► Sportello mobile del consumatore (vedi calendario)

► Puntopiù: I vostri diritti in onda (RAI Bolzano)

► Pronto Consumatore, Alto Adige TV/TCA, venerdì ore 18, replica sabato ore 21

► La copa dal caffè: Radio RAI ladina, 2 martedì/mese, ore 10



e ancora

► test

► noleggio apparecchi (misurazione consumi elettrici, rilevatore di elettrosmog)

► accompagnamento per l'acquisto di auto nuove ed usate.

► Servizi settore edilizia: comparazione offerte di artigiani, controllo contratti, consulenza sulle agevolazioni per riqualificazione energetica, analisi/consulenza fabbisogno energetico, determinazione classe energetica CasaClima, consulenza risparmio energetico, consulenza e analisi muffe/umidità, accompagnamento acquisto immobile, sopralluogo costruzione, indagine termografica edifici, misurazione tenuta d'aria, misurazione isolamento acustico, diagramma soleggiamento. Info e costi vedi sito.



Formazione

► "incontri del venerdì"

► mediateca

► conferenze

► visite di scolaresche

► moduli didattici

Centro Europeo dei Consumatori
questioni consumeristiche transfrontaliere: lun-ven 8-16 via Brennero 3, Bolzano
Tel. 0471 98 09 39
www.euroconsumatori.org

Associazione partner: CRTCU – Trento
www.centroconsumatori.tn.it

Il "5 per mille" a sostegno delle battaglie del CTCU

I contribuenti, accanto alla destinazione dell'8 per mille, possono destinare anche il 5 per mille dell'IRPEF a favore di **organizzazioni di promozione sociale**, fra le quali rientra anche il CTCU. L'importo rappresenta una quota dell'imposta: basta apporre la propria firma sulla dichiarazione dei redditi, indicando nell'apposita casella il codice fiscale del CTCU: 94047520211.