

GUIDA PRATICA AL CONDOMINIO

*Guida aggiornata alla legge di
riforma del condominio del 20 novembre 2012*

Quando nasce il condominio?

Il condominio nell'edificio nasce quando questo è diviso almeno in due proprietà esclusive appartenenti almeno a due diversi proprietari.

Il condominio è una situazione di diritto che nasce ex se, senza alcuna necessità di atti costitutivi. Pertanto, edificio non è sinonimo di condominio.

E' l'edificio a ricadere in una condizione di "condominalità" per effetto di altri istituti autonomamente posti in essere, come l'atto di compravendita, una donazione, una successione e ogni altro titolo idoneo a trasferire la proprietà.

Un edificio appartenente interamente al medesimo proprietario non è da ritenersi in condominio.

Le norme sul condominio si applicano anche ai residence ed ai c.d. supercondomini, ovvero a quei complessi costituiti da più corpi di fabbrica autonomi.

Quali sono le parti comuni?

Secondo il principio generale della legge, in via presuntiva, sono parti comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui questo sorge, 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.

Sono parti comuni anche 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.

Così anche 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.

Tuttavia, l'elenco non è da ritenersi esaustivo, poiché rientra nelle parti comuni ogni cosa, parte o impianto destinata a servire più unità immobiliari esclusive.

I diritti & i doveri dei condòmini.

Ogni condòmino esercita il suo diritto sulle parti comuni in misura proporzionale al valore della sua proprietà.

I diritti, oltre che con l'uso delle parti comuni, si esercitano partecipando in assemblea con un proprio voto il cui peso è commisurato al valore millesimale della propria unità esclusiva.

Il dovere del condòmino è quello di partecipare alle spese necessarie, sempre in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare esclusiva. Tuttavia, è possibile prevedere una misura diversa con apposite convenzioni accettate da tutti.

Il condòmino non può sottrarsi al pagamento delle spese, neanche rinunciando ai relativi diritti. La legge non riconosce neanche all'assemblea il potere di esonerare alcun condòmino dalle spese.

Comunque, il condòmino che intende staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, può farlo se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.

In tal caso resta comunque tenuto al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Le parti comuni possono essere divise?

In linea di principio, le parti comuni del condominio non possono essere divise.

E' possibile derogare al principio generale se la parte comune si presta comunque ad una divisione tale da non rendere più incomodo l'uso della stessa cosa anche ad uno solo dei condòmini e soltanto con il voto unanime dei partecipanti.

E' possibile anche procedere allo scioglimento del condominio in distinti condomini completamente autonomi, dal punto di vista funzionale e strutturale.

Se a seguito dello scioglimento restano comunque cose, parti o impianti residui in comune (giardini, cortili ecc.), lo scioglimento è ammesso, ma questo darà vita al supercondominio, con competenze limitate alle parti in comune ai due nuovi condomini autonomi.

Con il voto dei 4/5 dei condòmini partecipanti per almeno 800/000 è possibile cambiare la destinazione d'uso delle parti comuni.

Cosa sono le innovazioni?

Costituisce innovazione ogni nuova opera, impianto o manufatto, destinato a migliorare l'uso, il godimento o aumentarne il rendimento delle parti comuni.

Le innovazioni in materia di sicurezza, salubrità, abbattimento barriere architettoniche, contenimento consumo energetico, parcheggi, energie rinnovabili, antenne centralizzate, satelliti e adsl, possono essere deliberate con il voto della maggioranza degli intervenuti in assemblea per almeno 500/000.

Per le altre innovazioni occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, rappresentanti almeno 666,67/000.

L'innovazione è sempre vietata quando pregiudica la stabilità e la sicurezza dell'edificio, ne altera il decoro architettonico o ne rende talune parti comuni inservibili.

Quando l'innovazione comporta una spesa molto gravosa o si rende superflua rispetto alle condizioni dell'edificio, la delibera di approvazione non vincola i condòmini dissenzienti a partecipare alle spese, a patto che si tratti di opere suscettibili di godimento separato (es. ascensore).

Se si tratta di opere destinate a tutti (es. una statua ornamentale), l'innovazione gravosa o voluttuaria è vietata, salvo che i favorevoli ne sostengano le spese.

La ripartizione delle spese.

In linea generale, tutte le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore millesimale delle singole proprietà esclusive.

Questa regola generale può essere derogata solo da una valida convenzione a cui hanno aderito tutti i condòmini.

Quando un bene comune serve solo una parte dell'edificio, le relative spese sono sostenute solo da quel gruppo di condòmini che ne trae utilità (es. spese scala A e scala B).

Quando un servizio serve in misura diversa, ogni condòmino sostiene le spese in proporzione all'uso che ne fa (es. consumi idrici collettivi).

Le scale e gli ascensori.

Le spese relative alla manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori sono sostenute dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono.

La spesa è ripartita per metà in proporzione al valore delle proprietà esclusive e per metà in proporzione all'altezza del piano.

La norma cerca di individuare una mediazione tra il criterio di partecipazione alle spese in base al valore millesimale della proprietà e quello di partecipazione in base alla potenzialità di utilizzo diverso.

La norma stabilisce questo principio generale che può essere validamente derogato solo da apposita convenzione sottoscritta da tutti i partecipanti.

I solai, i soffitti e le volte.

Per norma generale del nostro codice civile, i solai, i soffitti e le volte appartengono ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti.

Le spese per la loro manutenzione e ricostruzione è a carico dei due proprietari al 50%.

Restano a carico del proprietario di sopra le spese relative ai pavimenti, mentre sono a carico del proprietario del piano inferiore le spese di intonaco, tinta e decorazioni.

Rispetto ai balconi in oggetto, nel vuoto normativo, la Giurisprudenza più consolidata ritiene che questi appartengano totalmente al proprietario dell'unità a cui il balcone serve.

I lastrici solari ad uso esclusivo.

Quando l'uso del lastrico solare è riservato in via esclusiva ad un singolo condòmino o solo ad una parte di condòmini, questi sostengono 1/3 delle spese necessarie alle riparazioni e ricostruzione.

I restanti 2/3 delle spese sono poste a carico dei condòmini proprietari delle unità immobiliari esclusive a cui il lastrico serve da copertura.

Il semplice diritto di uso esclusivo del solo lastrico solare non è sufficiente a consegnare all'utente lo status di condòmino, trattandosi di mero e

atipico diritto di superficie e non di unità immobiliare autonoma di piano o porzione di piano.

Ancorché d'uso esclusivo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono deliberate dall'assemblea dei condòmini o del gruppo interessato.

Chi può sopraelevare sopra l'ultimo piano?

Se il titolo non dispone diversamente, può sopraelevare chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. In assenza, può farlo il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condòmini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condòmini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante.

Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano il diritto di usare.

Quando va nominato l'amministratore?

Quando i condòmini dell'edificio sono più di 8, è sempre obbligatorio nominare un amministratore.

Questi resta in carica un anno, rinnovabile tacitamente di un altro anno, ma può essere revocato in ogni tempo per il semplice venir meno del rapporto fiduciario.

Quando ci sono almeno 9 condòmini e l'assemblea non nomina un amministratore, può intervenire il Giudice che nomina un amministratore giudiziario, su richiesta anche di un solo condòmino.

La nomina avviene nell'ambito della volontaria giurisdizione e l'assemblea può comunque sostituirlo in ogni tempo, nominando quello di fiducia.

Cosa deve fare

l'amministratore?

Gli obblighi dell'amministratore sono stabiliti dalla legge, ma l'assemblea può anche integrarli con appositi mandati.

L'amministratore deve:

- 1) Dare corso alle delibere dell'assemblea e convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto;
 - 2) Far osservare il regolamento di condominio;
 - 3) Riscuotere le quote condominiali, anche con azioni giudiziarie (es. decreti ingiuntivi) e pagare i fornitori;
 - 4) Adempiere agli obblighi fiscali;
 - 5) Tenere e curare l'anagrafica dei condòmini;
 - 6) Tenere e curare il registro dei verbali, quello di nomina dell'amministratore e quello della contabilità;
 - 7) Disciplinare l'uso delle parti comuni;
 - 8) Compiere gli atti conservativi;
 - 9) Tutelare gli interessi legali del condominio;
 - 10) Rendere conto del proprio operato all'assemblea
 - 11) Rappresentare legalmente il condominio;
 - 12) Convocare l'assemblea dei condòmini;
 - 13) Curare il rispetto delle norme tecniche degli impianti;
 - 14) Redigere il bilancio preventivo di gestione;
 - 15) Consentire l'accesso agli atti da parte dei condòmini;
 - 16) Aprire il c/c condominiale ed effettuare movimenti tracciati;
 - 17) Esporre in luogo accessibile le sue generalità complete;
 - 18) Procedere ai passaggi di consegne gratuitamente;
- In materia di straordinaria amministrazione e manutenzione, l'amministratore non ha alcuna autonomia e deve munirsi di appositi mandati di volta in volta, salvo i casi urgenti.

Chi può fare l'amministratore?

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Inoltre, su richiesta dell'assemblea, l'amministratore deve:

- munirsi di polizza di responsabilità civile professionale;
- attivare un sito internet del condominio per l'accesso ai dati.

Quando può essere revocato l'amministratore?

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio, anche senza giusta causa.

Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, se non informa tempestivamente l'assemblea di una citazione in giudizio per atti esorbitanti dalle sue funzioni, se non rende il conto della gestione anche per un anno, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non apertura del c/c condominiale, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali,

ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Cosa deve fare l'assemblea dei condòmini?

Le attribuzioni dell'assemblea sono stabilite dalla legge. Quando l'assemblea delibera al di fuori delle sue attribuzioni la deliberazione è nulla.

Quando invece la deliberazione è affetta da vizi meno gravi è annullabile entro 30 gg.

L'assemblea delibera:

- 1) Sulla divisione e scioglimento del condominio;
- 3) Sulla ricostruzione dell'edificio in caso di lieve perimento;
- 4) Sui maggiori poteri da conferire alla rappresentanza legale dell'amministratore;
- 5) Sulle liti giudiziarie attive e passive afferenti le sue attribuzioni;
- 6) Sui provvedimenti presi dall'amministratore su ricorso dei condòmini;
- 7) Sulla nomina, revoca e conferma dell'amministratore;
- 8) Sui bilanci preventivi e consuntivi e sui relativi prospetti di riparto;
- 9) Sull'approvazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali;
- 10) Sui lavori straordinari e sulle innovazioni.

La costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni.

In prima convocazione l'assemblea dei condòmini è regolarmente costituita con l'intervento della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino anche i 2/3 del valore millesimale. In seconda convocazione l'assemblea è costituita con l'intervento di almeno 1/3 dei partecipanti per 1/3 del valore.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condòmini presenti in assemblea e che a loro volta rappresentino almeno 500/000. In seconda

convocazione è possibile deliberare validamente con il voto che rappresenti almeno 1/3 del valore millesimale e la maggioranza degli intervenuti. Tuttavia, sia in prima che in seconda convocazione, le delibere che riguardano la nomina e revoca dell'amministratore, le liti attive o passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o i lavori straordinari di notevole entità, devono sempre essere prese con la maggioranza dei condòmini presenti in assemblea che rappresenti almeno 500/000.

Le innovazioni sono sempre deliberate con quorum speciali in base ai casi.

Chi e quando può impugnare le deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni validamente adottate dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condòmini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'azione per nullità, invece, è necessaria ogni qualvolta l'assemblea deliberi al di fuori delle proprie attribuzioni: l'impugnazione può essere chiesta da qualsiasi condòmino, in ogni tempo.

Quando si rende obbligatorio il regolamento di condominio?

Quando in un edificio il numero dei condòmini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condòmino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condòmino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condòmino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici, salvo che si tratti di regolamento contrattuale.

Le Tabelle Millesimali.

Le Tabelle Millesimali rappresentano graficamente il valore di ogni unità immobiliare rispetto all'intero edificio, rapportato a mille.

Le tabelle servono per accertare la validità della costituzione dell'assemblea e la validità dei quorum deliberativi oltre che a ripartire le spese in misura proporzionale tra i partecipanti.

Le tabelle millesimali, anche se contrattuali, possono essere revisionate e modificate a maggioranza quando:

1) risulta che sono conseguenza di un errore;

2) 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 condòmino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

In tutti gli altri casi, le tabelle possono essere modificate o rettifiche solo all'unanimità.