

INDICE

Presentazione	4
PARTE I - IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE	5
1. La definizione di condominio	5
2. Il regolamento di condominio.....	6
3. Il possesso di animali domestici	7
4. L'assicurazione del condominio.....	7
5. Le infrazioni al regolamento di condominio	8
PARTE II - LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO	9
1. Le parti comuni dell'edificio	9
2. L'utilizzo delle parti comuni	9
3. La divisione delle parti comuni	11
4. Le innovazioni e le modificazioni d'uso	11
5. Le opere su parti di proprietà o uso individuale.....	13
6. Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento	14
7. L'istallazione di apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi	14
8. L'istallazione di apparecchi di videosorveglianza sulle parti comuni	15
9. La sopraelevazione e il perimento dell'edificio	16
PARTE III - LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE	17
1. Le tabelle millesimali.....	17
2. Il criterio di proporzionalità.....	18
3. La ripartizione delle spese tra inquilino e locatore	20
4. Le spese urgenti	20
PARTE IV - GLI ORGANI DEL CONDOMINIO.....	21
1. L'amministratore di condominio	21
2. La nomina dell'amministratore e le funzioni	22
3. La revoca dell'amministratore e le responsabilità	24
4. Il rendiconto condominiale	26
5. L'assemblea condominiale	27
6. Le convocazioni e le deliberazioni dell'assemblea.....	29
7. I verbali dell'assemblea	31
PARTE V - LE CONTROVERSIE CONDOMINIALI.....	32
1. La rappresentanza	32
2. L'autorità giudiziaria ordinaria e la mediazione "obbligatoria"	32
3. Le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea.....	34
4. Il recupero degli oneri condominiali	36
GLOSSARIO.....	38

PARTE I - IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

1. La definizione di condominio

Il condominio è regolato dalle norme che si trovano all'interno del libro III del Codice Civile, relativo alla proprietà, e più nello specifico nel Capo II del Titolo VII relativo alla comunione agli artt. 1117 e ssgg. e nelle disposizioni attuative del Codice stesso.

Il Codice però non fornisce una definizione precisa di condominio.

Ciò che distingue il condominio da altre forme di comproprietà è la presenza di più unità abitative di proprietà esclusiva facenti al tempo stesso parte di una struttura comune a tutti.

L'esistenza stessa del condominio si basa sul dato di fatto che alcune parti di un edificio siano necessarie per l'uso o per l'esistenza di esso (come il suolo, il tetto, ecc...) ovvero siano destinate all'uso o al godimento comune da parte dei comproprietari.

Sono considerati condomini anche i complessi immobiliari composti da più unità familiari (ad es. villette a schiera), nonché i c.d. supercondomini (complessi immobiliari costituiti da una pluralità di edifici strutturalmente distinti, ma con servizi in comune, come parcheggi, viali d'accesso, servizio di portineria, ecc..), purché la realizzazione degli edifici sia stata effettuata in modo che l'utilizzazione delle unità abitative richieda la fruizione di parti comuni (quelle stesse indicate all'art. 1117 cod. civ., o alcune di esse).

Nel caso delle villette a schiera si può incorrere nella figura del c.d. condominio minimo, quello composto da due soli appartamenti; il caso tipico è appunto quello della villetta bifamiliare dove una famiglia risiede al pianterreno e l'altra in quello superiore; tetto e pareti sono in comune, realizzando un piccolo condominio; se invece nella villetta bifamiliare i due appartamenti sono confinanti di lato e hanno in comune soltanto un muro divisorio, non può parlarsi di condominio.

La legge 11 dicembre 2012 n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici) ha revisionato alcuni degli articoli più importanti del codice civile (come l'art. 1117 e l'art. 1129 sulla figura dell'amministratore di condominio) e ne ha aggiunti altri (art. 1117 da bis a quater, art. 1122 bis e ter, art. 1130 bis), innovando profondamente la disciplina in oggetto.

2. Il regolamento di condominio

Il regolamento di condominio è, dopo la legge, la seconda fonte di regole per i proprietari delle unità immobiliari e normalmente è modellato sulle specifiche esigenze di ogni condominio; il regolamento deve essere osservato oltre che dai condomini, anche dai loro aventi causa, cioè gli inquilini non proprietari delle singole unità immobiliari, ma che comunque abitano l'edificio o hanno dei diritti ad esso correlati (conduttori, usufruttuari, comodatari).

Il regolamento è disciplinato dall'art. 1138 cod. civ., che prevede che, quando in un edificio il numero di condomini **sia 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 condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Esistono invece aspetti sui quali il regolamento **non** può incidere, poiché regolati da norme inderogabili di legge, in particolare gli aspetti relativi a quelle norme che: 1) negano al condominio la possibilità di liberarsi delle spese per la conservazione delle cose comuni; 2) stabiliscono l'indivisibilità delle cose comuni; 3) regolano la competenza dell'assemblea in materia di innovazioni; 4) prevedono la nomina e la revoca dell'amministratore e i suoi poteri rappresentativi; 5) disciplinano la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere; 6) disciplinano l'impugnazione delle delibere dell'assemblea.

Le norme del regolamento inoltre non possono vietare di possedere o detenere animali domestici (cfr. par. 3).

Il regolamento di condominio deve essere approvato dall'assemblea dei condomini. La recente riforma ha modificato il quorum necessario, che attualmente è **della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**.

Qualora l'assemblea non provveda, ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente rivolgendosi all'autorità giudiziaria. Non esistendo alcuna sanzione vale comunque la regola concludente che il regolamento di condominio non sarà adottato nell'inerzia di assemblea e condomini.

3. Il possesso di animali domestici

Altra importante modifica introdotta dalla riforma e riguardante il regolamento di condominio concerne la **liberalizzazione dell'ingresso degli animali domestici** in condominio, con la previsione che “le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”. Nel primo testo di riforma si parlava di animali “da compagnia”; la differenza semantica tra le due espressioni potrebbe generare delle discussioni conseguenti a differenti interpretazioni; mentre dovrebbe essere sempre ammessa la presenza di cani e gatti e vietata la presenza di animali esotici (ad esempio i serpenti), rimane perplessità sull'inquadramento di alcuni animali d'affezione che non possono essere considerati domestici, come i criceti, i furetti o in certa misura i conigli. L'accesso degli animali anche domestici in condominio è comunque sottoposto ad alcune regole, tra cui quelle contenute dell'ordinanza del Ministero della salute del 23 marzo 2009, che prevede tra le altre cose, l'obbligo a carico dei proprietari dell'animale di tenere pulita l'area di passeggio, di utilizzare il guinzaglio in ogni parte dell'area condominiale e di utilizzare la museruola in caso di animali aggressivi. Resta sempre valida la regola della responsabilità civile ex art. 2052 del Codice civile a carico dei proprietari in caso di danni o lesioni a cose, persone o altri animali.

In via generale i proprietari degli animali debbono comportarsi in modo tale da non ledere o nuocere alla quiete e all'igiene degli altri conviventi nello stabile; il condominio, in caso di rumori molesti o odori sgradevoli, tali da essere considerati immissioni intollerabili ex art. 844 cod. civ., potrà richiedere l'allontanamento dell'animale dall'abitazione rivolgendosi all'autorità giudiziaria agendo in via ordinaria o, se ne ricorrono i presupposti (il fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il proprio diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile), agendo con un provvedimento di urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c..

4. L'assicurazione del condominio

Esistono due tipi di polizza assicurativa che possono riguardare il condominio: **una polizza che tutela i danni alle parti comuni dell'edificio**, per evitare che in caso di grosse opere da realizzare per danni verificatisi allo stabile siano i condomini a dover pagare, ed **una polizza di responsabilità civile verso terzi**, che tutela il condominio in caso di danno cagionato a terzi (esempio: il ramo di un albero nell'area condominiale che cade su una macchina parcheggiata danneggiandola).

Con riferimento alla prima tipologia di polizza, non vi è alcuna norma di legge che obblighi l'amministratore a sottoscrivere una polizza di assicurazione a copertura dei danni all'edificio; l'amministratore, pertanto, provvede alla stipula solo dietro indicazione dei condomini. L'assicurazione è invece obbligatoria solo nel caso in cui tale obbligo sia previsto nel regolamento condominiale. Così, per fare un esempio, in caso di danneggiamento al tetto dello stabile, interverrebbe la compagnia invece che i singoli condomini in proporzione alle quote condominiali.

Nemmeno la polizza di responsabilità civile verso terzi ha il carattere dell'obbligatorietà, ma è assai frequente nella prassi e spesso prevista dai regolamenti condominiali, sempre in un'ottica di protezione verso i singoli condomini da esborsi di denaro ingenti ed imprevisti.

Nella pratica la forma assicurativa che garantisce la copertura più ampia e frequente è la **polizza fabbricati con caratteristica globale**, che fornisce entrambe le garanzie: quelle dirette (danni all'edificio), e quelle per responsabilità civile, nel caso di malfunzionamento delle parti comuni dell'edificio che causino danni a terzi.

5. Le infrazioni al regolamento di condominio

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a euro duecento e, in caso di recidiva, fino ad euro ottocento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

PARTE II - LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

1. Le parti comuni dell'edificio

L'art. 1117 del Codice Civile contiene un'elencazione delle parti che devono intendersi comuni, cioè appartenenti a tutti i condomini (a tutti i proprietari delle singole unità abitative), sebbene tale elencazione non debba intendersi come tassativa. Dalla riforma introdotta dalla legge n. 220/2012 sono ora espressamente compresi nelle parti comuni, tra le altre, le facciate degli edifici, i parcheggi, gli impianti di condizionamento, quelli per la ricezione radio TV e per l'accesso a ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo. Essendo, come si è detto, l'elencazione non tassativa, il criterio per individuare altri casi di proprietà comune è stato individuato dalla giurisprudenza nella sussistenza di un collegamento materiale o funzionale, contrassegnato dalla relazione di accessorietà, tra le cose, gli impianti e i servizi comuni e le unità immobiliari in proprietà solitaria.

Solo in presenza di un titolo contrario, in particolare un atto scritto con contenuto precettivo, dal quale si faccia derivare un differente regime, le parti suddette potranno essere escluse dal condominio. Solo in tal caso si darà vita alla figura giuridica del c.d. **condominio parziale**, che si verifica allorché all'interno di uno stesso edificio alcune parti o servizi comuni appartengano non a tutti i partecipanti o singoli proprietari, ma a gruppi di essi.

2. L'utilizzo delle parti comuni

I proprietari delle singole unità abitative sono anche comproprietari delle parti comuni sulla base del principio della proporzionalità; ciò significa che se, ad esempio in un condominio ci sono 10 condomini, la proprietà delle cose comuni non sarà necessariamente di 1/10 a testa, bensì rispetterà la proporzione del valore delle proprietà esclusive.

E' irrinunciabile da parte del condomino il diritto sulle parti comuni, tanto che un'eventuale clausola di rinuncia in un contratto di compravendita sarebbe ritenuta nulla. Allo stesso modo il condomino **non può sottrarsi all'obbligo di provvedere alle spese necessarie per la gestione e la manutenzione delle stesse parti comuni.** L'unica possibilità che ha il singolo proprietario di sottrarsi parzialmente alla comproprietà e alle relative spese riguarda l'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, dai quali è possibile sottrarsi, rinunciando al loro utilizzo, se dal distacco non derivi un notevole squilibrio di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini; il

condomino che rinuncia resta comunque tenuto al pagamento delle spese di straordinaria manutenzione degli impianti. Tale possibilità è stata introdotta dalla recente riforma seguendo quanto già statuito dalla Corte di Cassazione, che con sentenza n. 5794/04 aveva stabilito il principio secondo cui è consentita *“la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale ed il distacco dall’impianto centralizzato, senza necessità di autorizzazione o di accettazione da parte degli altri partecipanti ove l’interessato dimostri che dalla rinuncia o dal susseguente distacco non derivi un aggravio di spese per i condomini che continuano ad usufruirne, né uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Con il conseguente esonero dal pagamento delle spese per l’uso, ma non certo di quelle per la conservazione.”*

La regola generale prevede che, essendo le parti comuni oggetto di proprietà comune, ciascun condomino può servirsene in modo utile; ma ciò non significa che possa farlo come più gli piace, dovendo invece aver riguardo ai limiti determinati dall’esistenza di altri comproprietari. In particolare nessun condomino può alterare la destinazione della cosa comune, né limitare l’uso della stessa agli altri condomini: ad esempio il singolo condomino non può adibire a deposito di oggetti personali o a zona lavanderia il pianerottolo che serve da accesso alle altre abitazioni. L’art. 1117- *quater* cod. civ. ha anche previsto una forma di tutela in questo senso; infatti in caso di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d’uso delle parti comuni, l’amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l’esecutore e possono chiedere la convocazione dell’assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

La recente riforma ha introdotto la possibilità di **modificare la destinazione** d’uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale; perché ciò possa avvenire è necessaria in assemblea una maggioranza di 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell’edificio, dunque un *quorum* particolarmente elevato. Per l’assunzione delle deliberazioni in questione sono anche previste nuove modalità di convocazione accanto alla lettera raccomandata, a cui vengono equiparati *“equipollenti mezzi telematici”*; tale convocazione deve giungere al destinatario almeno venti giorni prima della data fissata per l’assemblea e deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modifica e la nuova destinazione d’uso.

E’ fatto espresso divieto dalla norma di adottare modifiche delle destinazioni d’uso che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

3. La divisione delle parti comuni

E' possibile procedere alla **divisione fra i condomini delle parti comuni dell'edificio** qualora ricorrano due condizioni: il **consenso di tutti i partecipanti (con delibera unanime)** e **l'assenza di maggiore incomodo derivante dalla eventuale divisione**. Questa circostanza va valutata mediante il raffronto della originaria consistenza della cosa comune, intesa sia come consistenza materiale e valore, sia come funzionalità (uso, utilizzo) con quella che risulterebbe dopo la divisione. Per fare degli esempi, i Giudici hanno negato l'autorizzazione ad un progetto di divisione di una terrazza comune, poiché per uno dei condomini assegnatari di una porzione sarebbe venuta meno la possibilità della veduta sul mare, consentitagli invece dal permanere dello stato di indivisione; in un altro caso la possibilità è stata negata perché la divisione avrebbe richiesto una spesa spropositata rispetto al valore dell'immobile.

Una volta accertata la presenza dei requisiti richiesti, la successiva divisione delle parti comuni dell'immobile in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno avviene secondo le norme che regolano lo scioglimento della comunione (art. 1111 cod. civ.).

E' anche possibile sciogliere del tutto il condominio, qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, oppure può essere disposto dall'Autorità Giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte di edificio della quale si chiede la separazione.

4. Le innovazioni e le modificazioni d'uso

Esiste una differenza tra modifica ed innovazione, che nel corso degli anni la giurisprudenza si è sforzata di centrare e definire.

Per **innovazione** in senso tecnico giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modifica della cosa comune, ma soltanto quella che **ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria**; si tratta di innovazione quando si verifica una modifica materiale della cosa comune, che importi alterazione dell'entità essenziale materiale della cosa stessa; non sono così innovazioni quelle che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciando immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini. Per fare degli

esempi, non costituiscono innovazioni la sostituzione di ascensori usurati, la realizzazione di opere che rendano l'impianto di riscaldamento conforme alla normativa di prevenzione degli incendi, la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con una sbarra comandata elettronicamente. E' invece da considerarsi innovazione l'installazione di un ascensore in un edificio che prima ne era sprovvisto.

Le "semplici" modificazioni mirano invece a solo a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciandone immutate consistenza e destinazione, in modo da non turbare gli interessi concorrenti dei condomini.

La norma stabilisce la regola generale per cui le innovazioni sono valide se mirano al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni e se sono approvate secondo la maggioranza del quinto comma dell'articolo 1136 cod. civ., corrispondente alla maggioranza dei partecipanti al condominio e ai due terzi del valore dell'edificio.

Sono poi previste delle fattispecie di innovazioni specifiche, elencate ai nn.1), 2), e 3) dell'art. 1120, per le quali la legge prevede una maggioranza diversa, inferiore, pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio: sono le ipotesi di innovazioni che abbiano ad oggetto sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, abbattimento di barriere architettoniche, contenimento di consumi energetici, parcheggi, installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti centralizzati radiotelevisivi e telematici. La *ratio* è quella di rendere più snella la realizzazione di opere alle quali è riconosciuta una valenza positiva in ambito sociale e/o ambientale.

E' possibile che l'innovazione comporti **una spesa particolarmente gravosa** (non in senso oggettivo, ma tenuto conto della condizione dei partecipanti) o abbia **carattere voluttuario** (cioè non necessario). La disciplina delle innovazioni gravose o voluttuarie prevede e consente una deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali. Occorre distinguere due ipotesi:

a) Se, per l'innovazione gravosa o voluttuaria, è possibile una utilizzazione separata fra i condomini, coloro che non intendono trarne vantaggio sono esonerati dal contributo nella spesa. Tali condomini, i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque momento, partecipare ai vantaggi dell'innovazione versando la quota loro spettante delle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

b) Se, pur trattandosi di spesa voluttuaria e/o onerosa, non è possibile l'utilizzazione separata, l'innovazione potrà essere realizzata solo se i condomini favorevoli intendono sostenere l'intera spesa.

Esistono infine delle **innovazioni vietate**; si tratta di quelle che possono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di quelle che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di anche un solo condomino o di quelle che alterino il decoro architettonico; il concetto di decoro architettonico, essendo per sua natura soggetto alla discrezionalità dei soggetti preposti a valutarlo, è stato nel tempo via via individuato da dottrina e giurisprudenza ed oggi può essere definito come l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che costituiscono la nota dominante di un edificio e imprimono alle varie parti di esso, nonché ad esso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia. Non è necessario, affinché possa rilevare il concetto di decoro architettonico, essere in presenza di un edificio di particolare pregio artistico; nella valutazione del decoro architettonico deve prescindersi dalla situazione degli immobili vicini e dallo stato dei luoghi. Il divieto in oggetto ha come conseguenza il fatto che qualora vengano realizzate opere lesive del decoro architettonico del condominio, ciascun condomino ha diritto di chiedere ed ottenere, in via di adempimento in forma specifica dell'obbligo di non fare (art. 2933 cod.civ.), la demolizione delle opere illegittimamente eseguite .

5. Le opere su parti di proprietà o uso individuale

L'art. 1122 c.c. disciplina le opere poste in essere nell'unità immobiliare di proprietà del singolo condomino o nelle parti comuni di uso individuale, su iniziativa del singolo condomino e non deliberate dall'assemblea. Viene posta la fondamentale regola secondo cui anche le opere eseguite su iniziativa del singolo condomino nella proprietà dello stesso, non possono andare a incidere negativamente sulle parti comuni. Per fare alcuni esempi, non è considerata opera che arreca danno o pregiudizio il far recintare con un box uno spazio di proprietà esclusiva destinato a parcheggio, sempre che da ciò non derivi una limitazione del godimento degli spazi riservati agli altri condomini. In alcuni casi dei limiti vengono espressi nel regolamento condominiale. In generale all'interno della singola proprietà si può mutare la destinazione d'uso, sempre nel rispetto nelle condizioni menzionate dall'art. 1122; qualora vi sia danno o pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, il Giudice, su domanda ritualmente avanzata, potrà inibire la nuova destinazione, ordinando la rimozione delle opere pregiudizievoli.

6. Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

E' possibile che in alcuni condomini, soprattutto quelli di meno recente costruzione, siano stati stipulati dei contratti di fornitura condominiali; ciò si verifica soprattutto per il riscaldamento (centralizzato, in questo caso) ed a volte anche per l'acqua. La nuova normativa ha introdotto l'importante novità del diritto del condomino ad avere un'utenza individuale per il riscaldamento; si prevede infatti al 4° comma dell'art. 1118 che: "il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Non è previsto alcun obbligo di preventiva informazione all'amministratore o all'assemblea; perciò, sussistendo i requisiti, anche se non provati preventivamente, il condomino potrà distaccarsi.

Nel caso in cui l'amministratore venga a conoscenza del fatto, dovrà attivarsi e potrà legittimamente richiedere le prove della sussistenza delle condizioni al condomino che si vuole distaccare, il quale dovrà produrre una perizia che ne dimostri la sussistenza. Sarà l'assemblea a valutare se la perizia prodotta sia soddisfacente o, in alternativa, richiedere una nuova perizia (a spese però del condominio) e, in caso di contrasto tra esse, vietare il distacco e investire della questione l'Autorità Giudiziaria.

Infatti, se è nulla la delibera che vieta il distacco in presenza delle condizioni richieste dalla Legge (Cassazione Civile, Sez. VI, 03.04.2012, n. 5331) deve ritenersi valida quella delibera che vieti il distacco in assenza delle condizioni previste. Nel caso in cui si accertasse, anche successivamente all'intervento, che uno dei due requisiti non è rispettato, il condomino dovrà riallacciarsi a sue spese.

7. L'installazione di apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi

Il diritto in capo al singolo condomino di installare apparecchi individuali per la ricezione di programmi radiotelevisivi era già riconosciuto in passato dagli artt. 1 e 3 della legge 6 maggio 1940 n. 554 e dal più recente Codice delle comunicazioni elettroniche (D. Lgs. n. 259/2003). Ora l'art. 1122-*bis* recepisce questa regola e l'orientamento giurisprudenziale delineatosi nel tempo. Viene riconosciuto il diritto individuale del condomino alla ricezione radio-TV con impianti individuali satellitari o via cavo e confermata la possibilità di

realizzazione dell'impianto **senza previo voto dell'assemblea**, nel rispetto dell'obbligo di arrecare minor pregiudizio possibile alle parti comuni e agli immobili di proprietà di altri condomini. Questi ultimi, inoltre, per consentire la progettazione e la realizzazione dell'impianto, devono consentire il libero accesso alle proprietà individuali. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato deve fornirne comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi; la questione viene rimessa all'assemblea che potrà in tal caso deliberare (con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino i 2/3 dei millesimi) modifiche al progetto iniziale prescrivendo modalità alternative di esecuzione, oltre che subordinare l'approvazione del lavoro alla prestazione di idonea garanzia da parte dell'interessato per eventuali danni.

8. L'installazione di apparecchi di videosorveglianza sulle parti comuni

La necessità di installare impianti di videosorveglianza condominiali per esigenze di sicurezza e di controllo è stata avvertita negli anni in modo crescente, tanto da richiedere un intervento legislativo specifico in materia, dopo interventi, pareri e richieste anche da parte del Garante della privacy.

Le installazioni in oggetto, volte a garantire i beni comuni e individuali della collettività condominiale, nonché l'incolumità degli stessi condomini e dei loro familiari, possono quindi essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 2° comma cod.civ.).

L'amministratore di condominio, però, munito della previa deliberazione assembleare, dovrà adottare tutte le cautele previste dal provvedimento generale del Garante della privacy in materia di videosorveglianza datato 8 aprile 2010 (*Gazzetta Ufficiale* 22 aprile 2010, n. 99).

In particolare gli adempimenti da rispettare sono i seguenti:

- installare cartello informativo concernente la presenza delle videocamere;
- stabilire tempi minimi di conservazione delle immagini (massimo 24 ore);
- individuare il personale che può visionare le immagini con atto di nomina di responsabile e incaricato del trattamento;
- chiedere al Garante la verifica preliminare nei casi previsti dal provvedimento generale.

9. La sopraelevazione e il perimento dell'edificio

Né la norma riguardante la sopraelevazione di un edificio, né quella che disciplina il caso di perimento dello stesso sono state modificate dalla riforma.

Per sopraelevazione deve intendersi un intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato, mentre va esclusa nelle ipotesi di lavori che non incidono sul posizionamento della stessa. La **sopraelevazione è generalmente consentita** al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare.

Non è ammessa qualora:

- 1) le condizioni statiche dell'edificio non la consentano.
- 2) il regolamento condominiale lo vieti;
- 3) pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio o determini una diminuzione sensibile di aria o luce ai piani sottostanti e gli altri condomini si oppongano; l'aspetto architettonico – concetto diverso dal decoro architettonico – è la caratteristica principale insita nello stile dell'edificio, sicché l'adozione nella parte sopraelevata di uno stile diverso rispetto a quello della parte preesistente comporterebbe un mutamento peggiorativo dell'aspetto complessivo percepibile da un osservatore.

Con riferimento al primo punto si segnala che la sopraelevazione è possibile solo se le strutture sono in grado di sopportare il peso del nuovo piano non solo in condizioni statiche, ma anche in caso di sollecitazioni di origine sismica; le sopraelevazioni dovranno quindi rispettare la speciale normativa antisismica; questo limite introduce un divieto assoluto, cioè non dipendente dalla volontà assembleare.

Chi esegue la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità calcolata tenendo conto del valore dell'area da occuparsi con la nuova costruzione e del numero dei piani.

Per quanto riguarda la fattispecie del perimento, si tratta di un accadimento piuttosto sporadico, che si realizza con il materiale venire meno del bene, determinato da fatti o accadimenti accidentali, cui sia rimasta estranea la volontà dei condomini.

Nel caso in cui l'edificio perisca totalmente o per tre quarti del suo valore ogni condomino può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali residui. Se invece perisce una parte inferiore, l'assemblea delibera sulla ricostruzione delle parti comuni dell'edificio. Qualora un condomino non voglia partecipare alla ricostruzione dovrà cedere agli altri i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà secondo la stima che ne verrà fatta.

PARTE III - LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

1. Le tabelle millesimali

Le tabelle millesimali costituiscono degli strumenti necessari per il funzionamento del condominio. Posto che il condominio nel suo complesso valga 1000, tale valore viene suddiviso tra tutti i proprietari in percentuale corrispondente al valore delle singole unità abitative; per far questo conteggio deve tenersi conto di una serie di parametri, quali la superficie dei singoli immobili, la cubatura (che varia in base all'altezza dei soffitti), l'esistenza o meno di pertinenze e accessori (cantine, ripostigli, terrazzi), l'altezza dal suolo, l'esposizione (verso cortili interni o verso vedute panoramiche), la destinazione d'uso dei vari locali, quando l'edificio è costituito da immobili destinati ad usi diversi. Considerati questi ed altri parametri, verrà così individuato il valore di ogni unità abitativa espresso in millesimi (ad esempio una 80/1000, un'altra 130/1000, un'altra ancora 210/1000, in modo che la somma di esse sia 1000/1000) e verrà redatta la c.d. **tabella millesimale**. Può accadere che in un condominio la tabella millesimale non sia stata redatta, ad esempio perché in passato vi era un unico proprietario, o che i criteri secondo cui è stata calcolata siano superati o nel frattempo si siano modificati; in tutte queste ipotesi è necessario oltre che opportuno correre ai ripari, poiché questo strumento consente una gestione corretta della cosa comune ed un'equa ripartizione delle spese. Secondo l'art. 69 disp. att. cod.civ., i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, espressi appunto nelle tabelle millesimali, possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- a) quando risulta che sono conseguenza di un errore materiale di calcolo;
- b) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o d'innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

È altresì possibile la revisione delle tabelle millesimali, allorché si accerti la sussistenza di rilevanti modifiche strutturali intervenute in un singolo appartamento, tali da alterare sensibilmente i rapporti millesimali originari e tali da determinare un danno di natura patrimoniale agli altri condomini.

La modifica delle tabelle millesimali può avvenire o in sede assembleare o in sede giudiziaria; le tabelle possono essere rettifiche o modificate all'unanimità quando ciò risponda ad un'esigenza collettiva del condominio; qualora sussista l'interesse di un solo

condomino, si può addivenire alla modifica delle tabelle millesimali in assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che i valori espressi nelle tabelle 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 (art. 69 disp. att. c.c.). Se l'assemblea non raggiunge la maggioranza richiesta dalla legge, la questione dovrà risolversi di fronte all'autorità giudiziaria, dove legittimato a contraddire sarà l'amministratore, da convenire in giudizio con atto di citazione.

2. Il criterio di proporzionalità

L'art. 1123 cod.civ., che non ha subito modifiche con la recente riforma, detta il criterio della **proporzionalità tra il valore della proprietà del singolo rispetto al condominio** (art. 1118 cod.civ., già sopra esaminato) **e l'entità delle spese per la manutenzione e conservazione delle cose comuni** che lo stesso dovrà sobbarcarsi. Questa regola è tuttavia derogabile dal regolamento condominiale che potrà stabilire sistemi diversi; è infatti considerata legittima sia la convenzione che ripartisca la spesa tra i condomini in misura diversa da quella legale, sia quella che esoneri in tutto o in parte taluni condomini.

La norma prevede poi che le spese relative alla cosa che serve in misura differente (per ragioni strutturali o attinenti alla destinazione) uno o più condomini devono essere ripartite in proporzione all'uso. Sul punto, va precisato che l'uso differenziato è quello oggettivo, e non quello dipendente dai comportamenti dei singoli; inoltre la norma non reca l'indicazione della misura della quota di ripartizione (dipendente dall'uso), con conseguente necessità che sia individuata dall'assemblea. Nell'ulteriore caso in cui il bene comune è oggettivamente destinato a servire una parte dei condomini, le spese devono attribuirsi a tale gruppo "ristretto" (cfr. comma 3, articolo 1123 cod.civ.), tornando a distribuire gli oneri tra questi ultimi in base ai millesimi o in base all'uso, come in precedenza specificato.

In tutte queste ipotesi il regolamento condominiale può però prevedere regole diverse, ritenute ammissibili, con il consenso di tutti gli aventi diritto.

La disciplina indicata dalla norma in esame viene poi integrata dagli articoli successivi, modificati dalla legge n. 220/2012, e concernenti alcune parti specifiche dell'edificio, quali scale, ascensori, lastrici solari, soffitti, volte e solai.

Con riferimento a **scale ed ascensori**, la legge di riforma n. 220/2012 ha apportato solo un lieve "ritocco" al testo dell'articolo 1124 cod.civ., consistente nell'inserimento dell'impianto di ascensore e, quindi, equiparando quest'ultimo alle scale per quel che riguarda il sistema di distribuzione dei costi (sulla scorta di una giurisprudenza più che consolidata da decenni), che andranno ripartite tra i proprietari dei diversi piani a cui servono per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Nel testo deve anche rilevarsi l'inserimento del concetto di "sostituzione," in luogo di quello precedente di "ricostruzione", che pare riferirsi all'ipotesi di sostituzione integrale dell'impianto di ascensore già esistente, problematica che in giurisprudenza non ha ricevuto una chiara regolamentazione, rispetto ai più semplici casi della riparazione parziale, o della costruzione *ex novo*.

Per quel che concerne **volte, solai e soffitti**, va detto che nella nozione degli stessi va ricompreso tutto il complesso di opere stabilmente unite che servono a dividere orizzontalmente due proprietà. Le spese per queste parti devono essere sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore la copertura dell'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Questa disciplina si estende alla piattaforma o soletta dei balconi, che per sua struttura e destinazione costituisce prolungamento dei solai.

Le **riparazioni o sostituzioni dei lastrici solari** sono soggette anch'esse ad una disciplina sulle spese in deroga ai millesimi, qualora l'uso degli stessi non sia comune a tutti i condomini. Se esistono condomini con uso esclusivo, questi concorreranno a contribuire per un terzo nella spesa, mentre gli altri due terzi resteranno a carico degli altri comproprietari, che comunque hanno assicurata la copertura dei piani sottostanti. Il lastrico solare, infatti, al pari del tetto, assolve essenzialmente alla funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante. Dunque sebbene via sia un utilizzo esclusivo, il lastrico solare resta incasellato fra le parti comuni dell'immobile, non venendo mai meno la sua funzione di copertura del fabbricato; per le stesse ragioni in caso di danno derivante dalla mancata manutenzione del lastrico solare non possono essere posti interamente a

carico di chi ne avesse eventualmente l'uso esclusivo, ma dovranno essere risarciti col concorso del condominio nelle proporzioni già descritte.

3. La ripartizione delle spese tra inquilino e locatore

L'art. 1576 cod.civ. prevede, come criterio generale, che il locatore (proprietario) deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore (inquilino). Tutte le spese ordinarie sono quindi a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

Con riferimento alle spese per l'amministratore tra inquilino e locatore, la legge non stabilisce regole in proposito; parte della giurisprudenza tende a ritenere obbligato al pagamento di tali spese il proprietario, ma nella prassi spesso si rinviene che le spese per il compenso dell'amministratore vengono suddivise tra conduttore e locatore al 50%.

Si precisa da ultimo che il proprietario di un appartamento, ancorché inutilizzato, non può chiedere l'esclusione né la riduzione del pagamento delle normali spese condominiali, poiché l'obbligo del pagamento è dovuto per il sol fatto di essere proprietari dell'immobile.

4. Le spese urgenti

Se un condomino assume la gestione delle parti comuni sostenendo una spesa urgente o commissionando un lavoro senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, a meno che non dimostri che tale spesa e/o intervento sulle parti comuni avesse appunto il carattere di urgenza (art. 1134 cod.civ.); la spesa è da considerarsi urgente laddove se ne riscontri la necessità per evitare un possibile danno alla cosa comune.

Peraltro, il condomino che abbia effettuato spese per eseguire lavori sui beni comuni previa autorizzazione dell'amministrazione condominiale o dell'assemblea, ha sempre diritto al rimborso anche nell'ipotesi in cui manchi il requisito dell'urgenza.

Nel caso in cui sia stato invece l'amministratore a sostenere una spesa pur in assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea di condominio, l'assemblea stessa può ratificare la spesa (ordinaria o straordinaria), anche se priva dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuaria o gravosa; l'approvazione successiva ratifica l'operato dell'amministratore, surrogando la mancanza della preventiva delibera di esecuzione.

PARTE IV - GLI ORGANI DEL CONDOMINIO

1. L'amministratore di condominio

La figura dell'amministratore viene modificata dalla riforma introdotta dalla legge n. 220/2012 nell'ottica di definire un profilo più responsabile e trasparente della gestione condominiale; condomini e terzi, grazie alle novità introdotte, risultano oggi più garantiti, poiché è stata loro riconosciuta la possibilità di esercitare un maggiore controllo sull'operato dell'amministratore.

La legge n. 220/2012 individua anche dei requisiti che si devono necessariamente possedere per poter svolgere l'incarico di amministratore; in particolare, 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.

L'amministratore non deve necessariamente essere una persona fisica; infatti l'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società di capitali (società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni) e le società di persone (società in nome collettivo, società in accomandita semplice). In tal caso, i requisiti per ottenere l'incarico di amministratore devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

L'amministratore è obbligatorio se i condomini sono più di **otto**.

2. La nomina dell'amministratore e le funzioni

L'amministratore è nominato dall'assemblea; la maggioranza richiesta per la nomina è la maggioranza degli intervenuti in assemblea in una percentuale che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio espresso in millesimi. Nell'eventualità in cui l'assemblea non vi provveda, il ricorso per la nomina può essere presentato anche da un solo condomino e dall'amministratore dimissionario al tribunale competente per territorio che deciderà in sede camerale.

L'amministratore ha un incarico di **un anno** e si intende rinnovato per egual durata.

Ai fini di trasparenza e controllo dell'operato, al momento dell'accettazione della nomina l'amministratore deve comunicare una serie di dati anagrafici, professionali e fiscali; deve inoltre affiggere in luogo ben visibile ai condomini un documento con il proprio nome, recapito e numero telefonico, per essere facilmente reperibile.

Tra i nuovi obblighi dell'amministratore vi è anche quello di stipulare all'atto di accettazione della nomina una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del suo mandato.

Sempre all'atto di accettazione della nomina l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Oltre a quanto sopra indicato, le restanti funzioni nel corso del mandato sono elencate dall'art. 1130 cod. civ.; in particolare egli deve:

- convocare l'assemblea condominiale una volta all'anno per l'approvazione del rendiconto;
- eseguire le delibere assembleari in relazione alle parti comuni;
- curare l'osservanza del regolamento condominiale;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; rientra ad esempio in questo ambito la facoltà di detenere le chiavi dei locali comuni per assicurare l'uso da parte dei singoli condomini in condizioni di parità;
- riscuotere le somme dovute al condominio ed effettuare i pagamenti;
- compiere gli atti necessari alla conservazione delle cose comuni; in questo ambito rientra la facoltà dell'amministratore di stipulare contratti necessari per provvedere nei limiti della spesa approvata dall'assemblea all'ordinaria amministrazione; questi contratti saranno pertanto vincolanti per tutti i condomini;

- assumere e licenziare l'eventuale portiere;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- curare la tenuta del **registro di anagrafe condominiale** contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza; qualunque variazione di questi dati deve essere comunicata all'amministratore entro sessanta giorni in forma scritta; in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'amministratore richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe; trascorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili; i libri di anagrafe condominiale sono accessibili a tutti i condomini: ogni interessato potrà quindi prenderne visione gratuitamente ed estrarne copia rimborsando la spesa;
- curare la tenuta del **registro dei verbali delle assemblee condominiali**¹ nel quale sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato;
- curare la tenuta del **registro di nomina e revoca dell'amministratore**, novità della riforma, sul quale andranno annotate in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale; è utile anche perché ai sensi del nuovo art. 1129 c.c. gli amministratori revocati dall'Autorità Giudiziaria non possono essere rinominati dall'assemblea;
- curare la tenuta del **registro di contabilità**, anch'esso una novità sebbene nella pratica moltissimi amministratori lo adoperano da tempo; vi vanno annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita e può tenersi anche con modalità informatizzate;
- conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione, riferibile sia al rapporto con i condomini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

¹ Per il registro dei verbali delle assemblee condominiali si veda il successivo paragrafo 7;

- fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

Su richiesta dell'assemblea, inoltre, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare; le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono a carico dei condomini.

Altro obbligo con collegato profilo di responsabilità introdotto dalla legge di riforma è quello che incombe in capo all'amministratore di **agire giudiziariamente entro sei mesi dalla data di esigibilità per la riscossione forzata delle quote condominiali**, fatta salva la dispensa espressa ottenuta dall'assemblea; l'amministratore risponde dei danni a lui imputabili per il ritardo.

Il rapporto che quindi lega condominio e amministratore è assimilabile al mandato con rappresentanza (art. 1703 cod.civ.).

In molti regolamenti di condominio, per condomini con più di undici unità abitative, è previsto un organo che si chiama **Consiglio di condominio**, composto da Consiglieri in numero dispari, che ha generalmente il compito di assistere l'amministratore nello svolgimento del proprio incarico. Deve essere redatto un verbale degli eventuali incontri tra amministratore e Consiglio di condominio. Normalmente i Consiglieri collaborano alla formazione dell'ordine del giorno delle assemblee ed anche alle decisioni relative all'esecuzione di lavori straordinari urgenti previsti dall'ultimo comma dell'art. 1135 cod.civ., ma l'amministratore può anche disattenderne il parere.

Si tratta quindi di un organismo introdotto per facilitare il compito dell'amministratore, specialmente nei condomini di grandi dimensioni; infatti l'amministratore può convocare i consiglieri e sentire da loro quali siano le richieste e le esigenze predominanti all'interno del condominio.

3. La revoca dell'amministratore e le responsabilità

L'amministratore può essere revocato dall'assemblea **in ogni momento** con la stessa maggioranza prevista per la nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio; in queste ipotesi la decisione può prescindere da una giusta causa o dal gradimento dell'operato dell'amministratore.

In caso di gravi irregolarità invece si realizza un'altra ipotesi di revoca, che può essere disposta dall'autorità giudiziaria anche su istanza di un solo condomino, se l'assemblea si

rifiuta di deliberare la revoca stessa. Alcuni casi di grave irregolarità sono elencati dall'art.1129:

- 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 del condominio;
- 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 curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità e dell'obbligo di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle relative liti in corso;
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore è considerato garante e organo di governo del condominio, pertanto su di lui ricadono **responsabilità sia civili sia penali**.

Alla fine di ciascun anno deve rendere il conto della sua gestione.

La violazione di queste sue attribuzioni, così come eventuali atti illeciti commessi nell'esercizio delle sue funzioni amministrative, nonché l'inosservanza dell'obbligo di dare notizia all'assemblea di citazioni e provvedimenti amministrativi (art. 1131 3° e 4° comma cod civ.) lo rendono responsabile dei danni eventualmente subiti dal condominio, ma anche, all'occorrenza, dai singoli condomini; tuttavia occorre sempre valutare il comportamento dell'amministratore, nel rapporto interno con la collettività dei condomini

che lo ha nominato, per accertare se, nello svolgimento dell'incarico, egli ha usato la "diligenza del buon padre di famiglia" quale è richiesta all'art. 1710 cod. civ. che pone senza dubbio a carico dell'amministratore un particolare obbligo di oculatezza, accortezza e precisione nella gestione del condominio per la tutela degli interessi dei partecipanti al condominio stesso.

Le responsabilità penali possono invece essere volontarie o di omissione. Quelle volontarie ricorrono in presenza di tutta una serie di reati che l'amministratore può commettere con dolo, ad esempio la violazione di domicilio, l'esercizio arbitrario delle proprie funzioni (ad esempio l'amministratore sospende il servizio di riscaldamento nel caso in cui il condominio non paghi le bollette) o il furto e/o appropriazione indebita. Responsabilità penali di omissione possono invece ricorrere qualora per negligenza l'amministratore di condominio non metta in pratica una serie di misure di sicurezza, indicate dalla apposita legislazione, oppure non attui le modifiche necessarie agli impianti. Nel caso in cui a seguito di tali omissioni e negligenze si verificano lesioni su persone o cose, o addirittura la morte, l'amministratore è soggetto al codice penale (ad esempio corti circuiti, ascensori precipitati, incendi, pezzi di edificio che crollano, caldaie che esplodono).

4. Il rendiconto condominiale

Ogni condominio deve aprire un apposito **conto corrente bancario o postale** sul quale andranno movimentate in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso; ciascun condominio potrà accedere alla movimentazione del conto ed estrarre copia a proprie spese della rendicontazione periodica.

A norma del nuovo art. 1130 bis cod.civ. il **rendiconto condominiale** contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Con l'introduzione del rendiconto condominiale si mette in atto una sorta di parificazione del condominio alle imprese dal punto di vista della contabilità; l'ottica è sempre quella di maggiore trasparenza ed informazione per i condomini, che sono così in grado di soppesare meglio e con attenzione le spese da effettuare ed i ritardatari.

Il rendiconto condominiale è suddiviso in più parti ed è composto dai seguenti documenti:

- registro di contabilità;
- riepilogo finanziario;

- nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Il **registro di contabilità**, come già anticipato, è una novità della riforma; vi vanno annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita e può tenersi anche con modalità informatizzate.

Il **riepilogo finanziario** deve essere redatto alla fine di ciascun periodo gestionale in conformità di uno schema prestabilito costituito da una serie di voci suddivise tra entrate e uscite, avanzo di cassa, crediti e debiti.

La **nota esplicativa** deve contenere una breve descrizione dell'andamento gestionale con particolare riguardo alle azioni legali intraprese nell'esercizio e alle relative incidenze economiche sullo stesso; la descrizione di eventuali investimenti effettuati nel relativo esercizio e l'andamento; la descrizione di eventuali anticipazioni dell'amministratore e le relative motivazioni; la descrizione di risarcimenti danni assicurativi; ed in generale la descrizione di quanto è considerato necessario per rendere meglio comprensibili i valori riportati nel rendiconto condominiale.

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà; si tratta di un'ulteriore possibilità di controllo sull'operato dell'amministratore da un punto di vista economico e finanziario.

5. L'assemblea condominiale

L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio, definito dalla giurisprudenza anche "organo supremo" del condominio; attraverso l'assemblea viene espressa la volontà collettiva di tutti i condomini su qualunque argomento inerente la vita condominiale, la gestione ordinaria e straordinaria. Le decisioni prese dall'assemblea sono contenute nelle "delibere".

L'art. 1135 cod.civ. attribuisce all'assemblea numerose funzioni, integrando anche quanto stabilito in articoli precedenti del codice.

L'assemblea provvede:

- alla nomina, alla revoca, alla conferma dell'amministratore, nonché all'eventuale sua retribuzione;
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori (prima della riforma del 2012 la costituzione del fondo era meramente facoltativa).

Le altre attribuzioni dell'assemblea, che si rinvengono in altre parti del codice civile, possono essere così riepilogate:

- deliberazione di ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore (art. 1133 cod.civ.);
- liti in giudizio relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 cod.civ.);
- riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136 cod.civ.);
- formazione e modifica del regolamento condominiale (art. 1138 cod.civ.);
- innovazioni (art. 1120 cod.civ.);
- ricostruzione dell'edificio in caso di distruzione totale o parziale (art. 1128 cod.civ.);
- scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att. cod.civ.).

Altra innovazione introdotta dalla riforma del 2012 riguarda la possibilità che l'assemblea autorizzi l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi da istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

Le deliberazioni adottate dall'assemblea con la maggioranza qualificata prescritta dalla legge, nell'ambito dei poteri ad essa riconosciuti dalla stessa, sono valide e quindi obbligatorie per tutti i condomini anche se assenti e/o dissenzienti.

Le attribuzioni elencate nelle varie norme del codice non sono esaustive, poiché l'assemblea può deliberare su qualunque argomento, con l'unico limite dettato dallo scopo: le delibere devono essere finalizzate alla gestione della vita condominiale e non possono perseguire fini estranei alla comunità.

6. Le convocazioni e le deliberazioni dell'assemblea

L'assemblea deve essere convocata in via ordinaria almeno una volta all'anno per verificare l'andamento della gestione condominiale; può essere convocata in via straordinaria tutte le volte che l'amministratore lo ritenga opportuno oppure quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Non esistono differenze sostanziali tra assemblea ordinaria e straordinaria, poiché entrambe hanno stessi quorum costitutivi e deliberativi e medesime modalità di convocazione e svolgimento.

Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione, ma possono provvedervi anche i condomini, almeno due, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

La convocazione deve pervenire almeno cinque giorni prima della data fissata (salvo diversa previsione del regolamento, che può prevedere un numero maggiore) e deve contenere l'ordine del giorno. La convocazione può essere effettuata mediante posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, modalità che consentono di esibire la prova dell'avvenuta ricezione da parte del destinatario. Se la convocazione dovesse risultare irregolare, l'assemblea potrebbe essere annullata.

All'assemblea possono partecipare tutti coloro che sono titolari di un diritto di proprietà e/o usufrutto; nel caso di usufrutto potrà intervenire anche il nudo proprietario solo se sono messe al voto questioni inerenti la straordinaria amministrazione. **Se ci sono più comproprietari per unità immobiliare, dovranno essere tutti convocati, ma potranno esprimere un unico voto.** L'inquilino, in caso di locazione, può essere ammesso a partecipare all'assemblea, ma non ha diritto di voto, tranne per le delibere riguardanti le modalità di gestione e i costi dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria.

Ogni condomino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante che autorizzerà con espressa delega che oggi deve essere necessariamente scritta; è vietata la subdelega. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può ricevere un numero di deleghe superiore a un quinto del complessivo numero delle "teste" di cui si compone il condominio e che contestualmente neppure superino il quinto del valore dell'edificio. L'amministratore non può essere destinatario di delega.

L'art. 1136 stabilisce le condizioni di costituzione e validità dell'assemblea; questa norma è stata modificata dalla recente riforma che ha abbassato i quorum costitutivi e deliberativi. E' statuito che l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che

rappresentano i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio (prima vi era un quorum dei due terzi). In prima convocazione resta invariato il quorum deliberativo: la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. È del tutto nuovo, invece, il quorum costitutivo in seconda convocazione. Prima della riforma, infatti, il legislatore aveva previsto unicamente quello deliberativo. Non essendo indicato un minimo per la valida costituzione dell'assemblea, occorre fare riferimento al solo quorum necessario per la validità delle deliberazioni, che era un terzo dei partecipanti e un terzo del valore dell'edificio. Dopo la riforma, invece, anche nella seconda convocazione si incontra il quorum costitutivo: un terzo dei partecipanti e un terzo dei millesimi. Di conseguenza, si abbassa il quorum deliberativo, consistente nella + e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tabella – Quorum per le deliberazioni

	Quorum costitutivo	Quorum deliberativo
Prima convocazione	Maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio
Seconda convocazione	Un terzo dei partecipanti al condominio che rappresenti un terzo del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio

La riforma poi ha introdotto la novità secondo cui, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Altro intervento si è avuto in materia di innovazioni: si prevede infatti ora una maggioranza agevolata (ma più alta che in passato) per una serie di interventi che giudicati in un certo senso "virtuosi", riguardanti gran parte delle opere sull'edificio o sugli impianti previsti dalle leggi speciali: sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti; barriere architettoniche; contenimento del consumo energetico; realizzazione di parcheggi; produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili; impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo. Su tutti questi fronti si richiede la maggioranza degli intervenuti, con almeno la metà dei millesimi (invece dei due terzi normalmente previsti per le innovazioni).

Secondo l'art. 1137 cod.civ. le deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale sono obbligatorie per tutti i condomini, dunque immediatamente esecutive dal momento della decisione. L'eventuale sospensione dell'esecutorietà può essere decisa

solo dall'Autorità giudiziaria in caso di impugnazione della delibera (si veda a tal proposito la parte V).

Nella prassi tuttavia molti amministratori attendono lo spirare dei trenta giorni per dare esecuzione a quanto deciso in riunione; si tratta di una posizione di prudenza, al fine di evitare situazioni di conflitto più gravose e difficili da dirimere in caso di controversie o contrasti (ad esempio, viene deliberata l'esecuzione di un lavoro, l'amministratore dà il via libera all'inizio dei lavori, poi la delibera viene impugnata, eventualmente sospesa ed addirittura annullata dall'Autorità Giudiziaria).

7. I verbali dell'assemblea

Il Codice Civile all'art. 1136 stabilisce l'obbligo inderogabile di redigere un processo verbale delle delibere assembleari, che deve essere trascritto su apposito **registro dei verbali**.

Il verbale deve riportare: la data dell'assemblea, il luogo, l'ordine del giorno, la dichiarazione e prova che tutti i condomini hanno ricevuto l'avviso di convocazione, il numero di presenti all'assemblea o presenti per delega, i valori millesimali di proprietà di ogni condomino presente o presente per delega, le discussioni e le consequenziali decisioni assunte in merito agli argomenti di cui all'ordine del giorno, le eventuali dichiarazioni dei condomini, le eventuali approvazioni per alzata di mano con l'espressione dei millesimi.

Deve essere annotato anche se qualcuno dei condomini si allontana prima della fine dell'assemblea non partecipando alla discussione su alcuni dei punti all'ordine del giorno, ciò al fine del regolare conteggio dei quorum. Il registro dei verbali è tenuto e custodito dall'amministratore e il verbale deve riportare in calce la firma del Presidente designato dall'assemblea e dal segretario da questi nominato.

Nel caso in cui l'assemblea non abbia nominato un presidente lasciando la conduzione dell'assemblea all'amministratore, tutti i presenti saranno chiamati alla firma del verbale.

PARTE V - LE CONTROVERSIE CONDOMINIALI

1. La rappresentanza

L'art. 1131 cod. civ. afferma che l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti, agisce ed è convenuto in giudizio, sempre nei limiti delle attribuzioni o dei poteri conferiti dal regolamento o dall'assemblea. Per giurisprudenza pacifica l'amministratore ha la rappresentanza volontaria dei partecipanti al condominio, i quali rimangono i titolari dell'eventuale diritto controverso; dunque legittimato attivo e passivo in atti è "il condominio nella persona dell'amministratore *pro tempore*". D'altro canto le obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del condominio e nei limiti dei poteri conferitigli o in esecuzione di delibere assembleari sono direttamente riferibili ai condomini; altresì il terzo creditore del condominio può agire per la tutela del suo diritto sia contro l'amministratore, sia nei confronti dei singoli partecipanti al condominio.

Può accadere che di fronte alla scelta di affrontare una causa non tutti i condomini siano d'accordo. Il codice civile per questa specifica situazione prevede una procedura da seguire affinché il condomino dissenziente non subisca le conseguenze di una delibera non condivisa; egli può dissociarsi dalla scelta operata dal condominio di promuovere una lite ed esprimere il suo disaccordo secondo le modalità fissate dall'articolo 1132 del codice civile, cioè notificando all'amministratore un atto di dissenso entro trenta giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione.

Se l'esito della lite comunque iniziata dovesse però essere favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

2. L'autorità giudiziaria ordinaria e la mediazione "obbligatoria"

Il decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 ha disciplinato nel nostro ordinamento la mediazione civile e commerciale.

La mediazione è l'attività svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa.

Il decreto-legge n. 69 del 21 giugno 2013 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", c.d. "decreto del fare", convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.194 del 20 agosto 2013 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69) ha

modificato il D. Lgs. n. 28/2010, introducendo significative novità tra cui l'obbligatorietà della mediazione civile e commerciale **in materia condominiale a pena di improcedibilità**. Ciò significa che chi intende esercitare in giudizio l'azione è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento con l'assistenza dell'avvocato. Il mancato tentativo di mediazione dovrà essere eccepito in giudizio dal convenuto, a pena di decadenza o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione non è stata esperita, assegna alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda.

L'art. 71-quater disp. att. inserito dalla L. n. 220/2012 precisa che per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del D. Lgs. n. 28/2010, e quindi per le quali il tentativo di mediazione è condizione di procedibilità devono intendersi quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, innanzi ad un **organismo di mediazione iscritto al Registro** istituito presso il Ministero della Giustizia **ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato**.

Ricevuta la domanda il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro non oltre trenta giorni dal deposito.

Al procedimento è legittimato a partecipare per conto del condominio l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice ovvero la maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio. Se i termini fissati per la comparizione davanti al mediatore non sono sufficienti per motivi di tempo a consentire di assumere la delibera necessaria, il mediatore dispone su istanza del condominio proroga della prima comparizione.

Durante il primo incontro viene chiarita alle parti la funzione della mediazione e le modalità del suo svolgimento. Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti ed i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; se tale maggioranza non viene raggiunta, la proposta deve intendersi non accettata.

Qualora la mediazione abbia esito positivo, il mediatore redige un verbale al quale è allegato il testo dell'accordo raggiunto. L'accordo sottoscritto dalle parti e dagli avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati devono attestare e certificare la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico. In tutti gli altri casi, l'accordo allegato al verbale è omologato su istanza di parte con decreto del presidente del tribunale previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico.

Qualora l'accordo non si trovi verrà redatto un verbale negativo.

In questo caso, per dirimere la controversia condominiale dovrà farsi ricorso **all'autorità giudiziaria ordinaria**.

L'art. 7 del Codice di procedura civile stabilisce che sono demandate alla competenza del Giudice di Pace, qualunque ne sia il valore, le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case; la giurisprudenza ha specificato che rientrano in queste categorie le cause riguardanti limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate; mentre per cause relative alla misura dei servizi condominiali debbono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini.

Si applicheranno le ordinarie regole sulla competenza per valore, con conseguente competenza del Tribunale se il valore supera i cinquemila euro, qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa del suo diritto, ma la negazione in radice di esso, come, ad esempio, per la domanda diretta alla declaratoria di inibizione al parcheggio dell'autovettura nel cortile comune.

In tema di impugnazione della delibera assembleare, si veda il paragrafo successivo.

3. Le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea

Come si è detto, a norma dell'art. 1137 cod. civ. una volta approvate con le maggioranze prescritte dalla legge **le delibere assembleari sono valide per tutti i condomini**.

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

deliberazione per gli assenti. Siamo in questo caso in presenza di una delibera **annullabile**.

Occorre infatti distinguere tra deliberazioni nulle e annullabili.

Devono qualificarsi delibere nulle quelle prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientri nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono su diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto.

Devono invece qualificarsi delibere annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Nel primo caso l'impugnazione può essere fatta in ogni tempo, mentre solo nel secondo bisogna rispettare i termini previsti dall'articolo 1137 cod. civ e sopra indicati.

Durante il **giudizio la delibera resta efficace**, salvo che l'autorità giudiziaria non decida per la sospensione.

Anche in questo caso, preliminarmente occorre tentare la mediazione innanzi ad un organismo accreditato presso il Ministero della Giustizia.

Qualora la mediazione fallisca, il Giudice competente andrà individuato fra Tribunale e Giudice di Pace in rapporto al valore della causa, nella seguente maniera, secondo quanto delineato dall'orientamento della Cassazione: qualora sia in contestazione unicamente l'obbligazione del singolo condomino, in assenza di richieste sulla validità della delibera, la competenza va determinata in base al valore dell'importo confutato. Al contrario, qualora la causa abbia per oggetto l'obbligazione del singolo condomino in relazione alla validità della decisione assembleare, la competenza va determinata sulla base di tutta la spesa deliberata, ricordando che il Giudice di Pace è competente sino ad un valore di cinquemila euro.

4. Il recupero degli oneri condominiali

La legge di riforma del condominio ha potenziato gli strumenti contro i condomini che non provvedono al pagamento delle spese spettanti. Non sono stati introdotti strumenti nuovi, ma sono stati meglio definiti quelli già esistenti, in modo da renderli più forti ed efficienti. Innanzitutto l'amministratore è obbligato ad agire contro i ritardatari **entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio**, richiedendo ad un Giudice **un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo**. Se l'amministratore non dovesse agire entro i termini indicati, ciò costituirà una grave inadempienza da parte sua, causa di revoca del mandato in corso. Non è più necessario il passaggio precedente all'azione in assemblea, così come non lo è per sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni.

Ai sensi del disposto di cui all'art. 63, terzo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile, infatti, *"In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento"*. Dunque i presupposti che devono sussistere affinché l'amministratore possa sospendere l'erogazione dei servizi comuni sono: 1) che i servizi siano suscettibili di utilizzazione separata; 2) che la morosità si sia protratta per almeno sei mesi; 3) che vi sia apposita autorizzazione nel regolamento di condominio.

Oltre a ciò vi deve essere una deliberazione assembleare in tal senso, adottata con la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio. Per servizi comuni suscettibili di godimento separato devono intendersi quei servizi che possono essere inibiti al singolo condomino senza danneggiare gli altri (ad esempio parcheggio o impianti sportivi in comune).

L'assemblea, però, può dispensare l'amministratore dall'azione legale.

Quando si verifica una **vendita di immobili ubicati** in stabili condominiali sorge il problema riguardante la ripartizione delle spese tra il soggetto che ha ceduto il diritto di proprietà ed il soggetto che lo ha acquistato; ciò sia con riguardo ai rapporti tra loro, sia con riguardo al rapporto con il condominio, che quelle spese deve riscuotere.

L'art. 63, secondo comma, disp. att. cod.civ. prevede che *"chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."*

Ciò significa che l'amministratore può esigere, indifferentemente, la riscossione dei contributi da entrambi i condomini, cosicché il condomino acquirente potrebbe vedersi notificare un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo qualora il suo predecessore sia

moroso. L'obbligo di pagamento non grava, invece, sul promissario acquirente di un contratto preliminare di vendita neanche se abbia effettuato spontaneamente dei pagamenti.

Tenendo conto del vincolo di solidarietà che esiste tra condomino alienante e condomino acquirente, è opportuno che il compratore, prima del rogito accerti la posizione debitoria del venditore nei confronti del condominio e chieda il pagamento dei relativi contributi condominiali dovuti prima della stipula.

In caso di **debiti del condominio verso terzi** (fornitori, esecutori di opere in appalto, ecc...) l'amministratore dovrà **comunicare ai creditori i nominativi dei condomini morosi**, in modo che direttamente agli stessi possano essere avanzate le pretese creditorie. Infatti, in base al riformato art. 65 disp. att. cod. civ., i creditori dovranno preliminarmente agire verso i singoli condomini morosi e solo in caso di esito negativo solidalmente verso gli altri condomini. Di fatto la possibile responsabilità solidale dei condomini è ridotta grazie alla nuova previsione dell'art. 1135 n.4 che stabilisce che l'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di pari importo all'ammontare dei lavori; naturalmente se tale importo sarà stato preliminarmente raccolto, resta "scoperta" la sola eventualità di variazioni e aggiunte apportate in corso d'opera, che comunque dovrebbero essere approvate preventivamente dall'assemblea.

GLOSSARIO

- **Amministratore:** organo esecutivo del condominio, dotato di rappresentanza, poteri e responsabilità dettati dalla legge ed eletto dall'assemblea. La nomina dell'amministratore con la riforma è obbligatoria quando i condomini sono più di otto (attenzione: vale il numero dei proprietari, non degli alloggi).
- **Conduttore:** sinonimo di inquilino, colui al quale è concesso in locazione (affitto) un immobile di proprietà altrui.
- **Consiglio del condominio:** organo eventuale per i condomini composti da più di 11 unità immobiliari con funzioni consultive e di controllo sull'operato dell'amministratore.
- **Decoro architettonico:** estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che costituiscono la nota dominante di un edificio e imprimono alle varie parti di esso, nonché ad esso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia.
- **Delega:** documento sottoscritto con cui un condomino autorizza un altro a farsi rappresentare in assemblea condominiale.
- **Delibera assembleare:** atto collegiale di emanazione dell'assemblea condominiale, per regolare la gestione del condominio. E' obbligatoria per tutti i condomini. Una delibera condominiale può essere nulla o annullabile. Nel primo caso l'impugnazione può essere fatta in ogni tempo, nel secondo bisogna rispettare i termini previsti dall'articolo 1137 cod.civ. L'impugnazione può essere proposta tanto con ricorso, che con citazione. Nel primo caso il termine si ritiene rispettato se il ricorso è depositato nei trenta giorni di cui al citato art. 1137 cod.civ. Nel secondo caso, per non vedere decaduto il diritto ad impugnare, i termini saranno rispettati notificando la citazione entro i succitati trenta giorni.
- **Innovazione:** mutamento o modifica della cosa comune che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria.
- **Lastrico solare:** superficie piana che è posta alla parte superiore del condominio e svolge essenzialmente la funzione di copertura; nel caso in cui sia circondata da ringhiere per consentire l'affaccio, questo prende il nome di terrazzo. Il lastrico solare può essere di proprietà comune ad uso esclusivo, di proprietà esclusiva oppure di proprietà ed uso comune.
- **Locatore:** proprietario che concede in locazione ad una terza persona (conduttore o inquilino) l'immobile di sua proprietà.