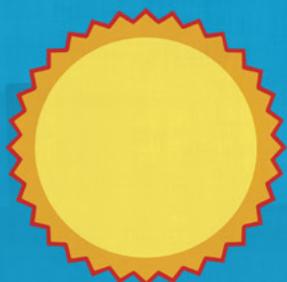


# QUESITI & RISPOSTE SUL CONDOMINIO

OLTRE 400 QUESITI E RISPOSTE DIVISI IN 11 MACRO TEMATICHE  
ESTRATTI DIRETTAMENTE DALLA NUOVA SEZIONE DI [CONDominioWEB.COM](http://CONDominioWEB.COM)  
SPONSORIZZATA DA DANEA DOMUSTUDIO



Prima edizione - dicembre 2018

Isbn: 9788899197582

Copyright © 2018 - **GRUPPO CONDOMINIOWEB S.R.L.**

Email: [info@condominioweb.com](mailto:info@condominioweb.com)

Sito Web: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

Tutti i diritti riservati.

La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo ebook sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi contenuti in questo ebook, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

Copertina, impostazione grafica e impaginazione: Alessandro Cavalieri



CONDOMINIO<sup>.COM</sup>WEI

# ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER

Inserisci la tua mail

Iscriviti...

Ogni settimana  
tutte le ultime novità  
sul condominio

Più di 100.000 colleghi/condomini si sono iscritti

**E TU, COSA ASPETTI?**

# INDICE

## AMMINISTRATORE

### NOMINA ..... 27

1. Quando è obbligatorio nominare l'amministratore di condominio? .....27
2. L'amministratore può essere nominato da altri soggetti diversi dall'assemblea? .....27
3. Quali sono le maggioranze richiesta per la nomina dell'amministratore? .....28
4. Il verbale assembleare contenente la nomina dell'amministratore deve rispettare dei requisiti di forma? .....28
5. Come si procede alla nomina nel condominio con due soli partecipanti? .....28
6. Quando e come si può ricorrere al giudice per la nomina dell'amministratore di condominio? .....28
7. Quanto dura l'incarico di amministratore? .....29
8. L'incarico può essere rinnovato? .....29
9. Alla scadenza del primo, l'amministratore deve inserire all'o.d.g. dell'assemblea la revoca dall'incarico? .....29
10. L'amministratore può rinunciare all'incarico? .....29
11. Cosa s'intende per amministratore in regime di prorogatio? .....29
12. Cosa succede quando l'amministratore è impossibilitato a proseguire l'incarico o si dimette? .....29
13. Per il supercondominio è necessario nominare il "super amministratore"? .....30

### REVOCA ..... 31

1. L'assemblea può revocare l'incarico all'amministratore? .....31
2. È richiesta la "giusta causa" per la revoca dell'incarico da parte dell'assemblea? .....31
3. Quando l'incarico può essere revocato dall'Autorità giudiziaria? .....31
4. La revoca giudiziaria deve essere sempre preceduta dalla preventiva convocazione dell'assemblea? .....32
5. Quali sono le "gravi irregolarità" che possono portare alla revoca dell'incarico giudiziale di amministratore? .....32
6. Eventuali irregolarità fiscali possono portare alla revoca dell'amministratore da parte del giudice? .....33
7. Come si articola il procedimento giudiziale di revoca dell'amministratore? .....33
8. Revoca dell'amministratore. Prima di rivolgersi al giudice bisogna mediare? .....33
9. L'amministratore revocato dal giudice può continuare ad amministrare in regime di prorogatio? .....34

## **REQUISITI** ..... 35

1. Come si configura giuridicamente l'amministratore di condominio .....35
2. Quali erano i requisiti richiesti dalla disciplina ante riforma per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio? .....35
3. Quali sono i requisiti indicati dal nuovo art. 71-bis disp. att. c.c. ....35
4. È prevista una disciplina transitoria? .....36
5. Quali sono gli altri soggetti esonerati dal possesso dei requisiti di professionalità? .....36
6. È prevista l'istituzione di un albo professionale degli amministratori di condominio. ....36
7. È obbligatorio iscriversi ad una associazione di categoria?.....36
8. Quali sono i requisiti per l'amministrazione in forma societaria? .....37
9. Quali sono le conseguenze previste in caso di perdita dei requisiti di onorabilità .....37
10. Cosa succede in caso di assenza o perdita dei requisiti di professionalità o formativi.....37
11. L'avvocato può svolgere l'incarico di amministratore di condominio? .....38
12. L'amministratore può farsi pagare il corso di aggiornamento dai condomini? .....38

## **OBBLIGHI** ..... 39

1. Quali sono i dati che l'amministratore deve comunicare all'accettazione della nomina? .....39
2. Quali sono le caratteristiche della polizza r.c. dell'amministratore? .....39
3. Quali sono le informazioni che l'amministratore è obbligato di affiggere sui luoghi di accesso al condominio? .....40
4. Qual è il domicilio del condominio? .....40
5. Quando si perfezionano i pagamenti effettuati sul conto corrente condominiale? .....40
6. Quando deve essere specificato il compenso dell'amministratore?.....40
7. All'amministratore spetta il compenso delle attività svolte extra-mandato? .....40
8. L'amministratore può ottenere il rimborso delle spese anticipate? .....41
9. Quali sono i documenti che l'amministratore è obbligato a conservare? .....41
10. Quali sono i documenti che l'amministratore uscente deve restituire al condominio? .....41

## **ATTRIBUZIONI** ..... 43

1. Le attribuzioni attribuite dalla legge all'amministratore possono essere ampliate o limitate dai condomini? .....43
2. L'amministratore può compiere atti che non rientrano nelle attribuzioni conferite dalla legge o dai condomini? .....44
3. Quando l'amministratore deve convocare l'assemblea? .....44
4. Come si convoca l'assemblea?.....44
5. L'amministratore partecipa all'assemblea?.....44

6. L'amministratore deve sempre dare esecuzione alle deliberazioni dell'assemblea? .....	44
7. Quando scatta l'obbligo di agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini? .....	45
8. Quando è possibile agire con decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi? .....	45
9. È possibile chiedere agire per decreto ingiuntivo sulla base del solo bilancio preventivo approvato dall'assemblea?.....	45
10. Nell'eventuale giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è possibile eccepire la invalidità della deliberazione assembleare di approvazione delle spese? .....	45
11. È possibile sospendere la fruizione dei servizio comuni nei confronti del condomino moroso?.....	46
12. Per l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea? .....	46
13. Contratti conclusi dell'amministratore di condominio: si applica il Codice dei consumatori?.....	46
14. Qual è l'estensione dei poteri conservativi dell'amministratore a tutela delle parti comuni? ...	46
15. L'amministratore può sostituire la serratura e ripristinare l'impianto di illuminazione comune? .....	46
16. L'amministratore può eliminare le aperture abusive a tutela del decoro architettonico?.....	47
17. Tra gli atti conservativi rientra anche l'azione risarcitoria? .....	47
18. Quali sono i principali adempimenti fiscali dell'amministratore?.....	47
19. L'amministratore può delegare le sue funzioni a terzi? .....	48

## **POTERI DI RAPPRESENTANZA..... 49**

1. Quando l'amministratore può agire in giudizio di propria iniziativa, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea? .....	49
2. L'amministratore iscritto all'albo degli avvocati può esercitare l'ufficio di difensore del condominio? .....	50
3. Cosa succede se nel corso del giudizio cambia l'amministratore? .....	50
4. Chi rappresenta il condominio quando non c'è l'amministratore? .....	50
5. Il singolo condomino può agire autonomamente? .....	50
6. La rappresentanza processuale attiva comprende anche le azioni risarcitorie? .....	50
7. Quale è la portata della delibera di autorizzazione ad agire?.....	51
8. È ammissibile un'autorizzazione successiva all'azione in giudizio?.....	51
9. Le azioni petitorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore? .....	51
10. Le azioni possessorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore? .....	51
11. L'amministratore può esercitare autonomamente le azioni di nuova opera o di danno temuto?.....	51

12. Quali sono le azioni esperibili dall'amministratore contro l'appaltatore?.....	52
13. Chi è legittimato a stare in giudizio nelle controversie aventi ad oggetto contratti sottoscritti dall'amministratore per conto del condominio? .....	52
14. Chi è legittimato ad agire in materia di tutela della privacy o degli altri diritti personali dei singoli condomini .....	52
15. Qual è la portata della rappresentanza processuale passiva dell'amministratore? .....	52
16. L'amministratore può autonomamente costituirsi nel corso del giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole al condominio? .....	53
17. Legittimazione passiva dell'amministratore nei giudizi di revisione e rettifica delle tabelle millesimali .....	53
18. Impugnazione di delibere invalidate. Chi è legittimato ad agire? .....	53

## **COMPENSO..... 54**

1. Quando l'amministratore può richiedere compensi per attività di natura straordinaria?.....	54
2. Si può riconoscere all'amministratore un compenso extra rispetto all'onorario annuale pattuito per l'esecuzione di lavori straordinari? .....	54
3. L'amministratore può pretendere compensi extra per la convocazione e partecipazione alle assemblee straordinarie? .....	55
4. Anche l'amministratore "scaduto" ha diritto al compenso? .....	55
5. A chi spetta versare il compenso dell'amministratore di un condominio al proprietario oppure dall'inquilino? .....	55
6. Unità immobiliare disabitata e compenso dell'amministratore: posso non pagarle?.....	55
7. Il costo della polizza assicurativa incide sul compenso complessivo dell'amministratore? .....	56
8. La riforma prevede la determinazione del compenso dell'amministratore via forfettaria? .....	56
9. L'amministratore revocato ha diritto al compenso integrale?.....	56
10. È previsto un compenso extra per gli adempimenti fiscali? .....	56
11. Il compenso extra dell'amministratore può essere inserito nel rendiconto?.....	56
12. Il compenso dovuto all'amministratore può essere approvato direttamente con il rendiconto? .....	56
13. Spese anticipate. Quali prove deve fornire l'amministratore per ottenere il rimborso?.....	57

## **PASSAGGIO DI CONSEGNE..... 58**

1. Cosa si intende per "passaggio di consegne" tra amministratori di condominio?.....	58
2. Al termine del mandato l'amministratore è obbligato a consegnare prontamente la documentazione al suo successore? .....	58
3. Se l'amministratore vanta un credito nei confronti del condominio può rifiutarsi di effettuare le consegne in attesa del suo pagamento? .....	59
4. Nell'effettuare il passaggio di consegne un amministratore ha diritto a ricevere un compenso? .	59

5. Se la delibera di nomina del nuovo amministratore è irregolare, l'amministratore revocato è tenuto a consegnare la documentazione se gli viene richiesta? .....	59
6. Il "passaggio di consegne" deve avvenire per iscritto? .....	59
7. Al "passaggio di consegne" possono partecipare i condòmini?.....	59
8. Vi sono delle regole per redigere il verbale del "passaggio di consegne"?.....	60
9. Sussistono obblighi di conservazione della documentazione condominiale?.....	60
10. Quali sono i documenti da trasmettere in sede di passaggio di consegne? .....	60
11. Qual è il luogo del passaggio di consegne?.....	61
12. Quali sono le responsabilità che corre un amministratore che rifiuti di consegnare la documentazione e la cassa al Condominio? .....	61
13. È legittimo il passaggio di consegne "parziale"? .....	62
14. Il verbale di consegne è di per sé sufficiente a provare i crediti dell'ex-amministratore? .....	62
15. Mancata consegna della documentazione. Quali sono le responsabilità dell'amministratore e le azioni esperibili?.....	62
16. Condomino ricorre al giudice per ottenere la consegna dei documenti dall'ex amministratore? chi paga le spese del giudizio? .....	63

## **ANAGRAFE**

1. Ho appena venduto il mio appartamento. In che forma devo comunicare all'amministratore l'avvenuta vendita al fine di far aggiornare l'anagrafe condominiale?.....	64
2. Il mio amministratore mi ha richiesto dei dati relativi alla certificazioni sulla sicurezza mio appartamento. Può farlo?.....	65
3. Il singolo condominio può avere accesso alla sua personale "scheda anagrafica" anche dopo averla consegnata al proprio amministratore? .....	65
4. Il mio amministratore può chiedere «prove documentali» per la compilazione dell'anagrafe?.....	65
5. Sono tenuto in qualità di amministratore a consegnare a tutti i condòmini copia completa dell'anagrafica condominiale? .....	65
6. Abito in un mini-condominio composto da soli tre appartamenti. Non abbiamo nessun amministratore. Vi chiedo se siamo obbligati a redigere anche noi l'anagrafica condominiale? .....	66
7. In qualità di amministratore di condominio sono tenuto a richiedere copia del contratto di locazione al conduttore? .....	66
8. Il conduttore può prendere visione del registro? .....	66
9. Posso far inserire, all'interno delle singole schede, i numeri di telefono dei rispettivi condòmini?.....	66
10. Nella formazione dell'anagrafica posso far rientrare anche c.d. "dati sensibili" dei singoli condòmini? .....	66

11. Ho appena venduto il mio appartamento sito in un edificio condominiale. A chi spetta comunicare la variazione di proprietà, ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe? .....67
12. Il notaio, in caso di vendita di un appartamento, può intervenire direttamente sull'aggiornamento dell'anagrafe condominiale? .....67
13. Dove posso visionare la copia del registro anagrafe del mio condominio? .....67
14. L'anagrafe condominiale deve essere istituito anche nel caso in cui l'amministratore amministri un supercondominio? .....67
15. Come posso contestare i costi addebitati dal mio amministratore per l'aggiornamento dell'anagrafe.....68

## **ASSEMBLEA**

### **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA..... 69**

1. Nell'eventualità in cui l'assemblea sia convocata su richiesta rivolta all'amministratore da almeno due condomini, questi ultimi devono rappresentare almeno un sesto del valore dell'edificio. Tale ultimo requisito nel caso concreto è derogabile? .....69
2. L'amministratore può scegliere discrezionalmente il luogo dove svolgere la riunione assembleare? .....69
3. La convocazione dell'assemblea condominiale effettuata con modalità differenti da quelle disposte dal nuovo articolo 66 disp. att. c.c. è regolare? .....69
4. L'avviso di convocazione deve necessariamente elencare in maniera analitica gli argomenti da trattare? .....70
5. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Come si computano i cinque giorni? .....70
6. Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata tempestiva conoscenza della data di convocazione dell'assemblea condominiale da parte dell'avente diritto? .....70
7. Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, del luogo dove svolgere la riunione assembleare?.....70

### **COSTITUZIONE ASSEMBLEA ..... 71**

1. Per quale motivazione è stato disposto dal legislatore un sistema misto per il conteggio delle maggioranze in ambito condominiale? .....71
2. È valida la clausola inserita, in tutti i contratti di acquisto, dall'originario unico proprietario costruttore che preveda la maggioranza dei 2/3 delle quote condominiali per la deliberazione di opere di manutenzione straordinaria? .....72
3. La validità delle deliberazioni può essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto? .....72
4. Nel computo delle maggioranze richieste dall'articolo 1136 cod. civ., come deve essere considerato il voto espresso dal condomino in conflitto di interessi? .....72
5. Quali sono gli interventi che possono considerarsi di risparmio energetico? .....72

6. La delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture con quale maggioranza deve essere approvata? .....73
7. Un condomino richiede di poter impiegare il vano contenente la canna pattumiera allo scopo di alloggiarvi il contatore e la caldaia di produzione di acqua calda. La deliberazione costituisce un'innovazione? .....73
8. Nel verbale assembleare è necessario indicare in modo analitico i votanti a favore e contro, gli astenuti e gli assenti in relazione ad una specifica deliberazione? .....73
9. La valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di un piano può evincersi dall'avviso dato all'altro comproprietario? .....74
10. Durante lo svolgimento dell'assemblea, il presidente può limitare i tempi di intervento dei partecipanti?.....74
11. È necessario il verbale assembleare della prima convocazione se l'assemblea non si è costituita o è "andata deserta"? .....74

#### **ATTRIBUZIONE ASSEMBLEA..... 75**

1. L'elencazione delle attribuzioni dell'assemblea condominiale contenuta nell'articolo 1135 cod. civ. deve essere considerata tassativa? .....75
2. L'assemblea condominiale può manifestare il consenso del condominio alla conclusione di un contratto? .....75
3. L'assemblea condominiale può ratificare le spese effettuate dall'amministratore senza una preventiva autorizzazione? .....75
4. In materia di riparti delle spese tra i condomini, quali sono le attribuzioni dell'assemblea? ....76
5. È ammissibile la costituzione di un fondo cassa condominiale per spese non determinate o determinabili?.....76

#### **COMPRAVENDITA IMMOBILIARE CONDOMINIALE**

1. In caso di vendita di unità immobiliare in condominio, come vengono, di norma, ripartiti i relativi oneri? .....78
2. Quali informazioni deve acquisire il futuro acquirente di un immobile in un contesto condominiale? .....79
3. Il notaio può svolgere una funzione di "prevenzione" del conflitto? .....79
4. Come si può disciplinare il subentro nelle spese condominiali nel contratto preliminare?.....80
5. Da quando si acquista la qualità di condomino?.....80
6. Un condomino vende l'unità immobiliare. Come e a chi va comunicata l'avvenuta vendita? 81
7. A chi (tra l'amministratore e l'acquirente-nuovo condomino) deve rivolgersi l'alienante di un appartamento in condominio per vedersi rimborsare le somme eventualmente anticipate per il fondo condominiale di riserva? .....81
8. Se si acquista un immobile oggetto di esecuzione immobiliare ad un'asta pubblica, e si accerta che il precedente proprietario non ha versato le spese condominiali per diversi anni, sarà tenuto a provvedervi l'acquirente? Entro quali limiti temporali? E per quali spese? .....82

9. Il condominio, costituitosi nel procedimento di vendita giudiziaria come creditore del proprietario della casa pignorata, non recupera integralmente il suo credito. L'amministratore può ripartire la somma non raggiunta tra tutti i condomini – compreso il neo-proprietario dell'immobile? .....82
10. Se nel rogito si stabilisce che ogni delibera di pagamento antecedente tale atto debba essere a carico del venditore, mentre questi, dopo la vendita, si rifiuta di pagare le spese straordinarie (nella specie, per sostituzione della caldaia), l'amministratore ha titolo di rivolgersi al nuovo acquirente per il pagamento piuttosto che all'ex condomino?.....82
11. Nel preliminare di compravendita di un appartamento, il promissario acquirente si impegna ad accettare il regolamento di condominio che il costruttore avrebbe predisposto. Al momento della stipula del rogito, con raccomandata con avviso di ricevimento, il futuro acquirente comunica però al notaio e al costruttore di non poter accettare il regolamento stesso, perché contenente regole in contrasto con le norme inderogabili del codice civile, e chiede che nell'atto di compravendita venga inserita la clausola che «l'acquirente si riserva facoltà di impugnare il regolamento avanti il giudice». La sua richiesta è accoglibile?.....83
12. Se nell'ambito di una cooperativa edilizia, in fase di assegnazione “notarile” delle abitazioni ai soci, l'assemblea vota, a maggioranza, l'inserimento nell'atto di vendita/assegnazione in proprietà di un regolamento condominiale contrattuale, e un solo successivo acquirente rifiuta tale inserimento, il regolamento può non essere allegato all'atto notarile? .....84
13. Successivamente al preliminare di compravendita, non è stato stipulato il rogito alla scadenza prevista, a causa di una lite sorta tra l'impresa di costruzione-venditrice e il promittente acquirente, il quale ha già ricevuto le chiavi ed occupa l'appartamento, pagando regolarmente le spese di esercizio; le spese straordinarie sono rimaste a carico della società promittente venditrice. Chi ha diritto di voto in assemblea? .....84
14. Se l'assemblea condominiale vota all'unanimità il regolamento condominiale contrattuale, ma l'amministratore non lo fa sottoscrivere dai condomini, la sola approvazione assembleare è sufficiente per la validità dell'atto? .....84
15. I condomini possono opporsi alla destinazione di uno dei locali del condominio all'esercizio di una qualsiasi attività commerciale? .....84
16. È possibile alienare i posti auto di un edificio a terzi non condomini? .....85
17. Un regolamento assembleare può imporre limitazioni all'uso delle singole proprietà esclusive?.....85
18. Come può essere modificato il regolamento di condominio predisposto dall'originario proprietario o costruttore? .....86
19. È possibile modificare la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale in proprietà esclusiva? .....86
20. A quali soggetti l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea? .....87
21. Per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di riforma della materia condominiale, è possibile ipotizzare la cessione di beni e/o parti comuni a condomini o terzi? .....88

## CONDOMINIO IN GENERALE

### EVOLUZIONE STORICA ED ASPETTI DEFINITORI ..... 89

1. Che cos'è il condominio? .....89
2. Qual è l'oggetto del condominio?.....89
3. A quando risale la prima disciplina organica del condominio?.....90
4. Che rapporti intercorrono tra condominio e comunione in generale?.....90
5. Quali sono gli elementi che caratterizzano il condominio rispetto alla comunione in generale? .....90
6. Cosa s'intende per definizione "allargata" di condominio? .....91
7. Natura del condominio. Cosa afferma la teoria individualistica?.....91
8. Natura del condominio. Cosa afferma la teoria collettivistica? .....91
9. Cosa s'intende per condominio - ente di gestione? .....92
10. Condominio – Ente di gestione: quali sono le principali ricadute in ambito processuale?.....92
11. Cosa prevede la legge di riforma in tema di natura giuridica del condominio? .....92

### COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO ..... 93

1. Quali sono i presupposti richiesti per la nascita del condominio? .....93
2. Come nasce un supercondominio?.....94
3. La costituzione del condominio richiede l'espletamento di attività formali?.....94
4. Quali sono le caratteristiche strutturali dell'edificio in condominio?.....94
5. Quali sono le principali modalità di costituzione del condominio?.....94
6. È richiesto un numero minimo di partecipanti per la costituzione del condominio?.....95
7. Per far nascere un condominio è necessario avere un atto costitutivo ed un regolamento?.....95
8. Cosa si intende con l'espressione "patrimonio comune del condominio"?.....95
9. Che cosa è il vincolo di "strumentalità"? .....95
10. Si può procedere alla costituzione del condominio mediante un atto mortis causa? .....95
11. Come è possibile stabilire che bene sia di proprietà condominiale? .....96
12. Abito in un immobile costituito da cinque appartamenti.  
In realtà si tratta di un condominio di fatto, e siamo in fase di successione ereditaria.  
Come possono dividere le spese per la gestione? .....96
13. Volevo sapere quale è l'atto che fa nascere concretamente un condominio.....96
14. Abito in uno stabile formato da tre appartamenti. Possiamo considerarlo ugualmente un condominio anche se non lo abbiamo mai costituito? .....96
15. Volevo sapere se ai fini della costituzione del condominio, si possono applicare le stesse regole della legislazione speciale di settore dell'edilizia sociale?.....96

16. Per costituire un condominio è necessario andare dal notaio? .....97
17. Dopo aver acquistato una casa in un palazzo che comprende cinque appartamenti e due negozi, ho scoperto che non esiste né amministratore né regolamento di condominio. Può considerarsi il mio palazzo un condominio? .....97

## **SCIoglimento DEL CONDOMINIO..... 98**

1. Cosa s'intende per "scioglimento del condominio"?.....98
2. Quali sono le differenze con l'istituto del "perimento dell'edificio"? .....99
3. Cosa s'intende per "edifici autonomi"? .....99
4. Quali sono le principali caratteristiche della delibera che dispone lo scioglimento del condominio.....99
5. Quali sono le principali caratteristiche dello scioglimento disposto dal giudice? .....99
6. Quando si può considerare sciolto un condominio? .....100
7. Vivo in un condominio composto da quattro palazzine per un totale di 16 appartamenti, tutte disciplinate da un unico regolamento. Gli abitanti di due palazzine vorrebbero staccarsi e fare un altro condominio. Qual è la maggioranza che può decidere un'eventuale divisione del condominio? .....100
8. Vi è la possibilità di separare di un condominio comprensivo di due civici distinti con ingressi autonomi e aventi in comune l'area di parcheggio e tre giardini? .....100
9. Abbiamo provveduto a sciogliere il nostro condominio, trasformandolo in villette a schiera autonome. Dobbiamo necessariamente rinominare un nuovo amministratore? .....101
10. È legittima l'opposizione del mio amministratore allo scioglimento del condominio?.....101

## **ESTINZIONE..... 102**

1. La disciplina del perimento del condominio ha subito delle modifiche dalla recente riforma? .....102
2. Che differenza c'è tra perimento parziale e perimento totale del condominio?.....103
3. Cosa s'intende giuridicamente per "crollo" dell'edificio condominiale e quali sono le cause?.....103
4. Esiste una distinzione tra crollo e scioglimento del condominio?.....103
5. In caso di estinzione del condominio è possibile ricostruirlo? .....103
6. Nel nostro condominio è sorto un conflitto sulla volontà di ricostruirlo. Chi non è contrario a tale volontà e tenuto a concedere anche le sue parti esclusive? .....103
7. Il diritto a ricostruire è soggetto a prescrizione? .....103
8. Nel caso in cui sia impossibile acquisire una delibera della assemblea dei condomini che autorizzi la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio perito per meno di tre quarti del suo valore, si può ricorrere all'autorità giudiziaria? .....104
9. Cosa s'intende per "estinzione del condominio"?.....104
10. Qual è l'ambito di applicazione dell'art. 1128 c.c.?.....104

11. Quando si verifica il perimento totale dell'edificio e quali effetti giuridici produce? .....	104
12. Cosa avviene se nessuno dei condomini chiede la vendita all'asta del suolo e dei materiali? .	104
13. A quali condizione la ricostruzione dell'edificio determina la "rinascita" del condominio? ...	105
14. Cosa succede in caso di perimento parziale del condominio?.....	105
15. Qual è il contenuto della delibera con cui l'assemblea dispone la ricostruzione dell'edificio parzialmente perito? .....	105
16. Cosa succede se l'assemblea non delibera la ricostruzione? .....	105
17. Qual è la posizione del condomino dissenziente alla ricostruzione? .....	106
18. Cosa succede se si procede alla ricostruzione nonostante il parere contrario di alcuni condomini? .....	106

## **FATTISPECIE PARTICOLARI DI CONDOMINIO ..... 107**

1. Abito in un grande edificio condominiale con oltre 70 inquilini, il mio edificio sorge al fianco di svariati blocchi edilizi di grandi dimensioni ed abbiamo in comune un grande cortile condominiale. Quali sono le norme che disciplinano questa situazione?.....	107
2. Vivo in un complesso condominiale e per la prima volta è stata convocata l'assemblea del supercondominio vorrei sapere se questa si svolge secondo le stesse norme che disciplinano le assemblee condominiali? Posso partecipare all'assemblea personalmente?.....	108
3. È stata adottata una delibera dall'assemblea del supercondominio e non condividiamo il voto espresso dal nostro rappresentante, io e gli altri inquilini del mio condominio vorremmo impugnarla è possibile? .....	108
4. Il nostro rappresentante all'assemblea del supercondominio ci ha comunicato che non potrà partecipare alla prossima assemblea, come possiamo fare? Può delegare qualcuno che lo rappresenti?.....	108
5. Ho deciso di acquistare una multiproprietà immobiliare in Sardegna per trascorrervi le mie vacanze estive a cosa vado incontro e quali sono i miei diritti? .....	108
6. Il condominio in cui vivo è composto da due edifici distinti e bisogna effettuare dei lavori al tetto del mio stabile. Vorrei sapere chi deve votare per l'approvazione di tali lavori? È necessario disporre di più preventivi? .....	109
7. Abito in una zona residenziale in una villetta che fa parte di un gruppo di villette a schiera dove abbiamo in comune solo un viottolo centrale e l'illuminazione del medesimo, in questo caso quali norme disciplinano le opere su tali beni comuni?.....	109

## **LOCAZIONE SUPERFICI FOTOVOLTAICHE**

1. Può risultare vantaggiosa l'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale? .....	110
2. In un contesto condominiale dove possono essere collocati i pannelli solari? .....	110
3. L'installazione di un impianto fotovoltaico può avvenire solo ad uso della collettività condominiale o anche del singolo condomino? .....	111
4. Quali maggioranze assembleari occorrono per la realizzazione di un impianto fotovoltaico condominiale? .....	111

5. Va acquisito il preventivo consenso dell'assemblea per l'installazione di un impianto fotovoltaico ad uso di un singolo condomino? .....111
6. Secondo la nuova disciplina l'intervento in questione ad opera del singolo condomino è sempre liberamente realizzabile? .....112
7. Ove si rendano necessarie delle modifiche alle parti comuni per l'installazione di un impianto a servizio di una sola unità immobiliare, come deve procedere il condomino interessato?..... 112
8. L'installazione di un impianto fotovoltaico in una parte comune di un edificio condominiale può determinare un deprezzamento economico dell'immobile medesimo e delle sue singole unità?.....113
9. Sussiste un obbligo di accatastamento dell'impianto fotovoltaico sul tetto? .....113
10. Qual è il quadro attuale delle detrazioni fiscali per un impianto fotovoltaico domestico?.....114

### **GETTO DI COSE - STILICIDIO**

1. Per creare una servitù di stilicidio che consenta di far sgocciolare i panni sull'immobile di proprietà dell'inquilino del piano sottostante, sono sufficienti due fili sostenuti da staffe di metallo?.....116
2. Sebbene previsto da uno specifico regolamento condominiale il divieto dello sciorinamento della biancheria, qualora nel corso degli anni tale pratica sia sempre stata "tollerata" dalla generalità dei condomini è possibile appellarsi al regolamento ormai desueto ed impedire lo sciorinamento dei panni? .....116
3. I condomini degli appartamenti dei piani rialzati, ai quali siano annessi terrazzi interni, possono pretendere che non si appendano stendi-panni esterni ai balconi dei piani superiori, adducendo quale motivazione il decoro del condominio ed il possesso esclusivo dell'area sottostante? .....116
4. Come deve essere qualificata l'azione con la quale il proprietario di una terrazza richiede la rimozione di uno stenditoio, collocato nel confinante edificio ed aggettante sulla terrazza stessa con conseguenti immissioni (nella specie gocciolio di panni e creazione di ombra)? .....117
5. Il regolamento condominiale che vieta di sciorinare i panni sul cortile condominiale può applicarsi ad un cortiletto di cui sia proprietario esclusivo un condomino?.....117
6. L'assemblea condominiale può vietare di stendere panni su una terrazza condominiale destinata esclusivamente a copertura dell'edificio? .....117
7. Può considerarsi immissione lo stendi mento della biancheria?.....117
8. Cosa è lo stilicidio? .....118
9. Il condomino del piano di sopra ha installa un condizionato d'aria. L'acqua provocata dal suo funzionamento cade sul mio balcone. Cosa posso fare per far cessare questo stilicidio? .....118
10. Il nostro amministratore ha intimato a tutti i residenti il divieto assoluto di stendere i panni dai balconi, ovunque essi si affaccino. E' lecito tale divieto così generalizzato? .....118

11. Sul davanzale del mio balcone ho collocato dei vasi di fiori. La condomina del piano superiore mi invita a togliere alcuni vasi purché vuole stendere i propri panni. Come devo comportarmi?.....118
12. Può un regolamento condominiale prevedere il divieto di stendere i panni ad asciugare sui balconi, anche all'interno, e sancire ammende per le infrazioni pari a 150,00 euro ? .....118
13. Possiedo un appartamento al piano terra di un condominio con un cortile interno di mia esclusiva proprietà. Posso vietare il gocciolamento dei panni stesi dai balconi superiori che si affacciano sul mio cortile privato? .....119
14. Può l'assemblea condominiale sanzionare, in base a norme presenti nel regolamento di condominio che richiama l'articolo 70 delle disposizioni attuative del Codice civile, limitatamente a norme di civile convivenza? .....119
15. Possiedo una piccola casa indipendente con annesso giardino che confina da un lato con una casa a più piani, in cui i balconi insistono sul mio giardino. D'estate, il proprietario della casa confinante appende all'esterno del balcone dei panni ad asciugare che sgocciolano sul mio giardino. Il mio vicino è autorizzato a tenere un comportamento del genere? .....119
16. La caduta delle foglie dal terrazzo nel mio balcone può considerarsi uno stillicidio? Posso far rimuovere le piante sovrastanti il mio balcone? .....119

## INNOVAZIONI

1. Abito in un condominio, uno dei condomini ha realizzato un piccolo vano scavando nel sottosuolo condominiale dove custodisce gli attrezzi da lavoro, vorrei sapere tale opera costituisce una innovazione o un semplice intervento di manutenzione straordinaria? .....120
2. All'ultima assemblea condominiale è stata assunta una delibera che dispone l'automatizzazione di un cancello preesistente costituisce innovazione? .....121
3. Ultimamente per ragioni di sicurezza dell'intero condominio vorremmo provvedere alla chiusura di un'area di accesso all'edificio condominiale con un cancello, tale opera costituisce innovazione? .....121
4. L'installazione di pompe per lo smaltimento delle acque dell'impianto di riscaldamento comune costituisce innovazione? .....121
5. La sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento allo scopo di consentire l'utilizzazione di una diversa fonte di energia più redditizia, vorrei sapere tale opera costituisce innovazione? .....121
6. Vorrei sapere se l'abbattimento di alberi ad alto fusto nel cortile comune costituisce innovazione? .....121
7. L'installazione di un ascensore costituisce innovazione? .....122
8. Vorrei chiedere l'abbattimento di alcune barriere architettoniche esistenti nel mio edificio, so che l'abbattimento di tale barriere è prevista dall'art. 1120 del codice civile, come devo procedere? .....122

## QUESITI INNOVAZIONI VIETATE, GRAVOSE O VOLUTTUARIE ..... 123

1. Cosa si intende per “decoro architettonico” ai fini dell’individuazione delle innovazioni vietate?..... 123
2. Nel mio condominio l’impianto degli ascensori risale ad oltre trent’anni fa, vorrei sapere se la sostituzione di ascensori usurati con ascensori nuovi costituisce innovazione? ..... 123
3. Si può installare una antenna televisiva ricetrasmittente sul suo balcone?..... 123
4. Ho ereditato da mio padre un appartamento sito in un condominio, prima della sua scomparsa mio padre ha espresso il suo voto contrario in merito ad una innovazione particolarmente gravosa, vorrei sapere se ora io posso godere della stessa innovazione..... 124
5. Ho appreso dalla convocazione che si discuterà di innovazioni non che a parere mio non sono necessarie che comporteranno per me un considerevole impegno di spesa vorrei sapere quali sono le innovazioni cui il condomino dissenziente può sottrarsi?..... 124

## PARTI COMUNI - PARCHEGGI

1. Ho acquistato regolarmente un posto auto posso trasformarlo in un box? ..... 126
2. Nel mio box sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal fondo sovrastante. Chi risponde dei danni? ..... 126
3. Posso vendere il mio box gravato da un vincolo pubblicistico di destinazione d’uso? ..... 126
4. L’assemblea dei condomini può disporre la sostituzione del cancello di ingresso al parcheggio condominiale con maggioranza qualificata per n. 500 ml? ..... 127
5. Con quale maggioranza l’assemblea dei condomini può decidere di trasformare il locale cantinato in garage condominiale?..... 127
6. Se l’assemblea decide di non trasformare un’area in parcheggio condominiale chi è il giudice competente alla trattazione della questione: Il Tribunale o il Giudice di Pace? ..... 127
7. È valida la delibera assembleare con la quale si stabilisce il divieto di parcheggio nell’area comune di caravan e roulotte? ..... 128
8. Se il regolamento prevede un divieto di parcheggio nel cortile è valida la delibera che autorizza solo alcuni condòmini a parcheggiarvi? ..... 128
9. In caso di insufficienza di posti auto è possibile stabile in sede assembleare un uso turnario?..... 128
10. Cosa posso fare contro il mio vicino prepotente che lascia la sua autovettura parcheggiata avanti il mio box, impedendomi di uscire? ..... 128
11. Il Condominio è obbligato a installare delle rastrelliere nella corte condominiale? ..... 129
12. Chi deve pagare il canone di locazione al condominio nel caso di assegnazione onerosa del posto auto: il locatore o il conduttore? ..... 129
13. Quali maggioranze devono adottarsi per modificare la destinazione d’uso del cortile? ..... 129
14. I comproprietari di un immobile all’interno di un condominio avente area riservata a parcheggio pertinenziale hanno diritto a più posti auto? ..... 130

15. Sono proprietario di un immobile di oltre n 500 mq. Ho diritto a sfruttare il parcheggio condominiale in misura maggiore rispetto il proprietario di un piccolo monolocale pure ubicato in condominio? .....	130
16. Chi risponde dei danni subiti dai condomini all'interno del parcheggio?.....	130
17. Le spese di manutenzione del parcheggio condominiale possono essere divise a secondo dell'uso più intenso che ciascun condomino fa della parte comune? Ad esempio, chi scrive non è proprietario di autoveicolo. Devo contribuire comunque alla spesa di gestione dell'area comune? .....	131
18. Posso installare una telecamera di videosorveglianza nell'area condominiale destinata a parcheggio e in prossimità dell'ingresso? .....	131
19. Cosa fare quando uno dei condomini parcheggiano in modo scriteriato nel cortile condominiale? .....	131
20. Se il parcheggiatore abusivo non viene ripreso dall'amministratore, cosa posso fare? .....	131
21. Possiamo lasciare parcheggiata l'auto nel cortile principale del condominio, anche se non sussiste alcun regolamento che ne disciplini l'uso a tale finalità? .....	132
22. Posso parcheggiare il motorino nel cortile del condominio?.....	132
23. Sono titolare di un'attività commerciale. Il Condominio ha deciso di chiudere il cortile con un cancello. In questo modo i miei clienti non possono più accedere e parcheggiare l'autovettura al suo interno. Tale delibera è valida? .....	133
24. Ho causato un incidente stradale all'interno dell'area di parcheggio condominiale, chiusa al transito dall'esterno (via pubblica), la mia assicurazione non intende coprire il danno arrecato. È legittima tale decisione? .....	133
25. Abbiamo in uso come parcheggio un area in forza di un contratto di servitù. Possiamo applicare delle strisce di vernice sulla pavimentazione per marginalizzare i singoli posti auto? .....	133
26. Se l'amministratore non fa rispettare il regolamento di condominio in ordine all'usoturnario posso farlo revocare? .....	133
27. I condomini hanno diritto al parcheggio nell'atrio dello stabile se questo altera il decoro architettonico e lo stato dell'edificio? .....	134

## PARTI COMUNI

<b>RIPARTIZIONE SPESE.....</b>	<b>135</b>
1. Abbaino e lucernaio .....	135
2. Androni, anditi, vestiboli e portoni d'ingresso.....	136
3. Autorimesse (box auto) .....	136
4. Cancelli automatici .....	137
5. Casette postali .....	137
6. Cortili.....	137

7. Cortile con funzione di copertura .....	138
8. Facciate .....	138
9. Illuminazione e pulizia delle parti comuni.....	139
10. Intercapedini.....	139
11. Giardini condominiali .....	140
12. Gronde, canali di scolo e pluviali .....	140
13. Muri .....	141
14. Pannelli di riempimento .....	141
15. Pilastri, travi portanti e fondazioni.....	141
16. Servizio di portierato.....	142
17. Locale portineria e alloggio del portiere .....	142
18. Sottotetto.....	143
19. Suolo, sottosuolo e piani cantinati.....	143
20. Tetti e lastrici solari comuni .....	144
21. Terrapieni ed opere di rafforzamento.....	145
22. Vespaio .....	145

## **PARTI COMUNI E LOCAZIONE .....146**

1. Il locale caldaia, a seguito della delibera che ha optato per il servizio di riscaldamento autonomo, è ormai inutilizzato. I condomini possono concederlo in locazione ad un altro condomino o ad un terzo, al fine di recuperare le spese di manutenzione e conservazione?..	146
2. Il condominio può concedere in locazione ad un condomino un appartamento condominiale per uso abitativo, precedentemente locato ad altro condomino per uso deposito? .....	147
3. Per effetto della soppressione del servizio di portierato l'immobile già adibito a casa del portiere può essere goduto direttamente dal condominio per altri usi o locato a terzi? ...	147
4. L'amministratore può concedere in locazione un bene condominiale? .....	147
5. Come avviene l'installazione di un cartellone per fini pubblicitari sulla facciata di un edificio condominiale? .....	148
6. Affissione di cartelloni pubblicitari sulla facciata condominiale. Quali sono i vantaggi per i condomini?.....	149
7. Com'è opportuno che si muovano i condomini che intendono concedere in locazione uno spazio comune (terrazza o lastrico solare) ad un gestore di telefonia mobile? .....	149
8. Qual è il regime fiscale del canone di locazione versato al condominio?.....	149

## **USO PARTI COMUNI..... 150**

1. Se un lastrico solare condominiale è, per le sue caratteristiche, destinato anche a terrazzo, l'installazione di un impianto di antenna per telefonia mobile può risultare contraria alla disciplina vigente in generale sull'uso delle parti condominiali?.....150
2. I conduttori possono opporsi all'installazione di un ripetitore?.....151
3. L'assemblea deve deliberare all'unanimità l'installazione di un impianto di telefonia mobile sul lastrico solare? .....151
4. Il rilascio dei prescritti provvedimenti autorizzativi e la rilevazione di emissioni elettromagnetiche promananti dall'impianto inferiori a quelle ritenute dannose sono sufficienti ad escludere un deprezzamento economico dell'edificio? .....151

## **SOTTOTETTI ..... 153**

1. È dovuta un'indennità per i sottotetti ampliati .....153
2. I sottotetti, ora mansarde, fruiscono del parcheggio? .....153
3. Si può usucapire la proprietà dei sottotetti? .....154
4. I sottotetti "recuperati" rientrano nelle tabelle millesimali? .....154
5. Il cambio d'uso dei sottotetti consente la revisione delle tabelle millesimali?.....155
6. Nuova divisione delle spese per i sottotetti abitabili? .....155
7. Qual è la differenza tra sottotetti e mansarde? .....155

## **VERANDA ..... 157**

1. Qualora si debbano sostenere delle spese relative al prospetto interno di una veranda, le stesse devono essere considerate a carico del proprietario della veranda ovvero devono essere ripartite tra i vari condomini in proporzione alle quote millesimali?.....158
2. Nell'eventualità in cui si intenda realizzare una veranda e la normativa regionale non preveda l'obbligo di richiedere il rilascio del permesso di costruire, devono essere osservate comunque la disposizioni concernenti i controlli preventivi previsti a tutela della sicurezza delle costruzioni?.....159
3. La veranda abusiva configura un'ipotesi di reato anche nell'eventualità in cui venga realizzata per necessità igienico-sanitarie?.....160
4. La chiusura con vetrate del balcone costituisce abusivismo edilizio? .....160
5. La demolizione spontanea dell'opera illecita estingue il reato edilizio? .....161
6. Commette un reato chi realizza o fa realizzare senza autorizzazione una veranda in legno rimovibile sul terrazzo? .....161
7. Una veranda realizzata, senza il consenso dei condomini, su una terrazza che altera la fisionomia della facciata dell'edificio può essere abbattuta? .....161
8. Trasformazione di una terrazza in veranda senza titolo abilitativo: a chi è rivolto l'ordine di demolizione, al proprietario o al responsabile dell'abuso? .....161

9. Per abbattere la tettoia antiestetica è necessario autorizzare l'amministratore condominiale mediante un'apposita delibera assembleare?.....162
10. Ho realizzato, durante i lavori di ristrutturazione, una veranda ricavandola dalla chiusura del terrazzo. Per effettuare tale lavoro è necessario richiedere il permesso di costruire? .....163
11. La costruzione di una veranda può pregiudicare il diritto di veduta degli altri condomini?..163
12. Se nel progetto di costruzione di un edificio vi è una preesistente traccia di una veranda, si può far rimuovere la tettoia del vicino per guardare il panorama?..... 163
13. La realizzazione di una veranda mediante la chiusura della terrazza può comportare un aggravamento della servitù di veduta? ..... 164
14. Voglio trasformare il mio balcone in una veranda, facendo tutte le pratiche burocratiche del caso. Posso usufruire delle detrazioni fiscali se metto i serramenti nuovi? .....164
15. Vorrei sostituire la vecchia vetrata della veranda con vetri termoisolanti. Per tale intervento posso beneficiare della detrazione fiscale del 50%? .....164
16. Dopo aver ottenuto i necessari permessi, ho realizzato una veranda con copertura impermeabilizzata in legno sull'attico dell'edificio condominiale, di mia proprietà, a ridosso di due pareti in muratura preesistenti, con vetrate scorrevoli a chiusura. Ora gli altri condomini chiedono la modifica delle tabelle millesimali. È legittima la loro richiesta? .....165

## **RECUPERO ONERI CONDOMINIALI**

1. In quali casi può essere revocato l'amministratore che non tutela i crediti condominio? .....166
2. Come si computa il termine dei sei mesi?.....167
3. Il condomino moroso può opporsi alla provvisoria esecutività? .....167
4. I presupposti previsti per ottenere il decreto esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c. sono sufficienti anche per l'applicazione dell'art. 482 c.p.c.?.....167
5. La norma opera una distinzione tra spese ordinarie e straordinarie?.....167
6. Su cosa si può basare l'opposizione? .....168
7. La responsabilità solidale ha dei limiti temporali?.....168
8. È possibile emettere un decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. nei confronti dell'alienante? .....168
9. Che influenza hanno le partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori?.....168
10. Cosa accade nelle more dell'ottenimento della copia autentica del titolo?.....169
11. La norma prevede il c.d. "beneficium excussionis"?.....169
12. La comunicazione dei dati da parte dell'amministratore incontra qualche limitazione in virtù del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003)?.....169
13. Vi è l'obbligo di comunicare anche i dati dei condomini non morosi? .....169
14. Come viene tutelato il condomino che abbia adempiuto al pagamento del debito dei morosi?.....170
15. Cosa accade se il condomino moroso è insolvente anche in sede di regresso?.....170

16. Nei confronti di alcuni condòmini sono stati presentati diversi ricorsi per decreto ingiuntivo. In qualità di condomino, in regola con rate, posso chiedere al mio amministratore contro quali condomini sia stato messo il decreto e visionare l'elenco dei condomini morosi? ..... 170

## **REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DIVIETI**

1. La collettività condominiale può imporre ai singoli proprietari limitazioni al mutamento d'uso delle rispettive unità immobiliari? ..... 171
2. Quali sono gli adempimenti necessari per procedere ad un'eventuale modifica della destinazione d'uso di un'unità in proprietà esclusiva? ..... 172
3. È possibile destinare un appartamento condominiale a casa di riposo per anziani? ..... 172
4. La violazione della norma regolamentare è sufficiente ad integrare un pregiudizio concreto alla quiete condominiale? ..... 173
5. È ammissibile un'interpretazione storicistica del regolamento di condominio? ..... 174
6. L'attività alberghiera costituisce modificazione della destinazione d'uso di un'unità immobiliare? ..... 176

## **RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORE CONDOMINIO**

1. Che tipo di rapporto giuridico lega l'amministratore al condominio? ..... 178
2. Quando è possibile parlare di colpa contrattuale dell'amministratore? ..... 178
3. Come va valutata la colpa dell'amministratore? ..... 178
4. Quali sono i compiti dell'amministratore in tema di uso delle parti comuni? ..... 178
5. Quali sono i compiti dell'amministratore in tema di atti conservativi? ..... 179
6. Quando l'amministratore può considerarsi esonerato da responsabilità contrattuale? ..... 179
7. L'amministratore è responsabile dei fatti commessi dai propri ausiliari? ..... 179
8. Cosa accade in caso di irregolarità fiscali dell'amministratore? ..... 180
9. Quali sono le principali ipotesi di responsabilità extracontrattuale dell'amministratore di condominio? ..... 180
10. È possibile configurare una responsabilità per mancata custodia delle parti comuni in capo all'amministratore di condominio? ..... 180
11. Quale prova deve fornire l'amministratore per andare esente da responsabilità ex art. 2051 c.c.? ..... 181
12. La responsabilità extracontrattuale dell'amministratore per concorrere con quella del condominio? ..... 181
13. L'amministratore responsabile per mancata custodia delle parti comuni risponde nei confronti del condominio o dei terzi danneggiati? ..... 182
14. Si può configurare una responsabilità diretta dell'amministratore per sinistri provocati dal malfunzionamento degli ascensori? ..... 182
15. Quanto può configurarsi una responsabilità dell'amministratore per omessa manutenzione della parti comuni? ..... 183

16. Che tipo di responsabilità penale può configurarsi in capo all'amministratore?.....	184
17. Quando si configura il reato di inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità?.....	185
18. Quale responsabilità penale per l'amministratore datore di lavoro? .....	185
19. Quale responsabilità per l'amministratore committente dei lavori?.....	186
20. Quando si consuma il reato di appropriazione indebita in caso di prelievi non autorizzati dal conto corrente condominiale? .....	186
21. Quando può ricorrere il reato di truffa?.....	187
22. Quali reati in materia tributaria e previdenziali sono configurabili in capo all'amministratore? .....	187

## **REVISORE CONDOMINIALE**

1. Quali sono i requisiti richiesti per poter svolgere l'incarico di revisore condominiale?.....	189
2. Che tipo di competenze dovrebbe possedere il revisore condominiale? .....	189
3. Qual è il periodo oggetto di revisione? .....	189
4. Che tipo di controlli competono al revisore? .....	189
5. Quando l'assemblea può nominare un revisore? .....	190
6. Chi paga il compenso del revisore?.....	190

## **SOPRAELEVAZIONE**

1. Sono proprietario di un appartamento in un palazzo ed ho intenzione di realizzare una sopraelevazione in quanto proprietario dell'ultimo piano, ma all'ultima assemblea condominiale gli altri condomini affermano che l'opera che intendo realizzare contrasterebbe con il decoro architettonico dell'edificio e quindi secondo loro non posso realizzarla. Cosa succede in questi casi?.....	192
2. Vivo all'ultimo di un edificio condominiale e vorrei sapere se posso usufruire del diritto di sopraelevazione o se compete al proprietario della piccola soffitta che si trova sul mio appartamento. ....	192
3. Vivo all'Aquila in un appartamento all'ultimo piano ed ho realizzato una sopraelevazione ma ultimamente gli altri condomini ritengono che tale opera abbia compromesso la staticità dello stabile. Al momento della realizzazione dell'opera un tecnico ha accertato solamente l'idoneità antisismica della nuova opera ma non dell'edificio nel complesso, cosa devo aspettarmi? .....	192
4. Abito all'ultimo piano di un palazzo di Perugia con tetto piano e vorrei realizzare una sopraelevazione, non riesco a trovare, però, informazioni sulla possibilità di sopraelevare in relazione all'eventuale disponibilità di volumetria residua nel palazzo, di altezza massima del fabbricato eccetera.....	193
5. All'ultima assemblea condominiale il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio insiste nel voler esercitare il diritto di sopraelevazione, ma la restante parte dei condomini ritiene che tale attività possa interferire sulla stabilità dello stabile. ....	193

6. Vivo in un condominio e sono proprietaria di un appartamento all'ultimo piano di un condominio. All'ultimo piano sono ubicati tre appartamenti. Vorrei sopraelevare su lastrico condominiale in corrispondenza del mio appartamento.  
In vigenza delle nuove norme qual è l'iter legale da seguire? .....194
7. Vivo in un edificio condominiale e nello stabile è presente un sottotetto non accatastato ed uno degli inquilini, proprietario dell'appartamento all'ultimo piano, vorrebbe creare una nuova unità con sopraelevazione, come deve procedere nei confronti dell'assemblea? Come va affrontata la pratica? Che maggioranze servono? .....194
8. Sono proprietario di uno fabbricato, composto da piano terra e primo piano, che dista da una strada privata di cui sono comproprietario 2,20 metri. Volendo effettuare un intervento di ampliamento in sopraelevazione (in base al piano casa), a quale distanza da tale strada dovrà sorgere la cubatura da realizzare?  
Ho una distanza dagli altri fabbricati superiore ai 10 metri, escluse le balconate. ....195

## **SOSPENSIONE DEI SERVIZI COMUNI AI MOROSI**

1. È previsto un termine entro il quale l'amministratore deve agire nei confronti dei condomini morosi? .....196
2. Cosa succede se l'amministratore non agisce contro i morosi entro il termine indicato dall'art. 1129 c.c.....196
3. L'amministratore può essere dispensato dall'agire per la riscossione nei confronti dei morosi? .....197
4. Contro chi deve agire l'amministratore per il recupero degli oneri non pagati? .....197
5. Quando si prescrivono le spese condominiali? .....197
6. Sospensione dei servizi comuni ai morosi. Cosa è cambiato dopo la riforma? .....197
7. Qual è la natura giuridica dell'istituto della sospensione? .....197
8. Quali sono i presupposti per poter sospendere i servizi comuni?.....198
9. Da quando decorrono i sei mesi di morosità richiesti per la sospensione? .....198
10. Ci deve essere corrispondenza tra spese non pagate e servizi sospesi? .....198
11. Quali sono le modalità per procedere alla sospensione? .....198
12. A quali responsabilità va incontro l'amministratore che illegittimamente sospende i servizi comuni? .....199
13. Servizi essenziali. Perché parte della giurisprudenza ritiene che non possano essere sospesi?.....199
14. Ci sono norme che vietano espressamente la sospensione dei servizi condominiali essenziali?.....199
15. Quali sono le argomentazioni a favore della sospensione anche sei servizi essenziali? .....199

## RIPARTIZIONE SPESE LOCATORE-CONDUTTORE

1. L'assemblea può onerare, con una specifica decisione in tal senso, anche i conduttori degli appartamenti dei costi relativi al compenso dell'amministratore? .....202
2. L'amministratore può inserire, nella fattura emessa nei confronti del condominio, anche le competenze ricevute da alcuni conduttori, in forza del riparto delle spese accessorie contrattualmente fissato nel contratto di locazione, indicandole peraltro come "spese personali"?.....202
3. Se, dopo aver fissato un importo forfettario per gli oneri accessori, il conduttore apprende che le spese condominiali sono, in realtà, inferiori all'importo pattuito, questi può versare al locatore la (minore) somma corrispondente alle spese effettive?.....202
4. Nel consuntivo che viene portato a conoscenza del conduttore, tra le spese condominiali ordinarie compare la voce «spese di proprietà», inclusiva dei costi per la polizza d'assicurazione, delle spese amministrative, bancarie, postali, di cancelleria e fotocopie, il costo per il compenso dell'amministratore, oltre che l'IVA e l'IMU delle parti comuni; tali spese vengono ripartite proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino; il contratto di locazione prevede, dal canto suo, il conguaglio per le spese. Chi è onerato delle spese indicate? .....203
5. In una bolletta per la fornitura di gas compare, oltre al consumo, la voce «oneri diversi dalla fornitura», il cui importo è indicato come relativo all'accertamento documentale dell'impianto imposto dalla delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas n. 40/04 – la quale, si rammenta, ha introdotto nuove procedure e modalità per gli accertamenti sulla sicurezza degli impianti di utenza a gas metano e Gpl, che alimentano caldaie per il riscaldamento, scaldabagni, piani cottura e altre apparecchiature di utilizzo. A chi va addebitata la spesa? .....203
6. Quali azioni può esperire un locatore nei confronti di un conduttore che non provvede alla regolare manutenzione ordinaria annuale della caldaia mediante un tecnico abilitato?...204
7. Si immagini che un contratto di locazione cessi nei primi mesi dell'anno e che il conduttore richieda all'amministratore il calcolo delle somme a lui spettanti; l'amministratore risponde tuttavia che il relativo conteggio non sarà disponibile prima dell'inizio dell'anno successivo. Il conduttore dovrà realmente attendere tanto? .....204
8. Se il conduttore di un'unità in condominio non fruisce del servizio di riscaldamento centralizzato (nell'immobile sono stati rimossi i caloriferi), è suo compito richiedere all'amministratore condominiale l'esonero dalle spese? .....204
9. Il conduttore di un'unità immobiliare può chiedere direttamente all'amministratore copia del bilancio d'esercizio, con il riparto delle spese condominiali tra l'inquilino e il proprietario, e di essere invitato ad un'assemblea dei condomini avente ad oggetto spese e orari del riscaldamento? È legittimo il diniego dell'amministratore, il quale sottolinei che dette richieste vanno rivolte al suo locatore e che egli non ha alcun obbligo di convocarlo in assemblea? .....205
10. In caso di mancato pagamento delle spese ordinarie da parte del conduttore, il proprietario resta titolare del debito nei confronti del condominio? .....205

# AMMINISTRATORE

## NOMINA

1. **Quando è obbligatorio nominare l'amministratore di condominio?**
2. **L'amministratore può essere nominato da altri soggetti diversi dall'assemblea?**
3. **Quali sono le maggioranze richieste per la nomina dell'amministratore?**
4. **Il verbale assembleare contenente la nomina dell'amministratore deve rispettare dei requisiti di forma?**
5. **Come si procede alla nomina nel condominio con due soli partecipanti?**
6. **Quando e come si può ricorrere al giudice per la nomina dell'amministratore di condominio?**
7. **Quanto dura l'incarico di amministratore?**
8. **L'incarico può essere rinnovato?**
9. **Alla scadenza del primo, l'amministratore deve inserire all'o.d.g. dell'assemblea la revoca dall'incarico?**
10. **L'amministratore può rinunciare all'incarico?**
11. **Cosa s'intende per amministratore in regime di prorogatio?**
12. **Cosa succede quando l'amministratore è impossibilitato a proseguire l'incarico o si dimette?**
13. **Per il supercondominio è necessario nominare il "super amministratore"?**

### **1. Quando è obbligatorio nominare l'amministratore di condominio?**

Ai sensi dell'art. 1129 c.c. – interamente riscritto dalla legge n. 220/2012 - l'amministratore deve obbligatoriamente essere nominato dall'assemblea quando i condomini sono più di otto. Se l'assemblea non vi provvede, uno o più condomini possono presentare ricorso per ottenere la nomina dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria. La decisione è presa dal tribunale collegiale in camera di consiglio. Nulla vieta, peraltro, di procedere alla nomina dell'amministratore anche quando la stessa non è obbligatoria.

### **2. L'amministratore può essere nominato da altri soggetti diversi dall'assemblea?**

La disciplina di cui all'art. 1129 c.c. rientra tra quelle inderogabili ai sensi dell'art. 1138 c.c., con conseguente inefficacia delle clausole o deliberazioni che escludano la nomina dell'amministratore o, comunque, vi pongano limiti. La nomina dell'amministratore condominiale è un diritto inderogabilmente riservato all'assemblea, sicché, ad esempio, l'eventuale disposizione contrattuale che

riservi la prima nomina al costruttore/venditore è nulla e, quindi, priva di efficacia nei confronti del condominio

### **3. Quali sono le maggioranze richieste per la nomina dell'amministratore?**

Le deliberazioni che concernono la nomina (e la revoca) dell'amministratore devono essere sempre approvate (sia in prima convocazione che nelle eventuali convocazioni successive) con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La stessa maggioranza è richiesta per il rinnovo dell'incarico ulteriore al primo rinnovo, che invece si verifica automaticamente alla scadenza del primo anno di mandato, se non diversamente deliberato dall'assemblea.

### **4. Il verbale assembleare contenente la nomina dell'amministratore deve rispettare dei requisiti di forma?**

Sì. In esso occorre precisare, a pena d'invalidità, i dati anagrafici e professionali; il codice fiscale e la sede legale e la denominazione, ove si tratti di società e, ove occorrente, gli estremi della polizza assicurativa. Non solo. Nel verbale devono essere annotate le informazioni riguardanti il locale ove sarà possibile reperire la documentazione condominiale, composta - secondo previsione normativa di cui all'art. 1129 cod. civ. - dai seguenti documenti: 1) registro di anagrafe condominiale; 2) libro dei verbali dell'assemblea, di nomina e revoca amministratore e quelli afferenti alla contabilità (cfr, art. 1130 cod. civ.) 3) resto della documentazione posta a relativo compendio

### **5. Come si procede alla nomina nel condominio con due soli partecipanti?**

In caso di condominio con due soli partecipanti (condominio minimo) è inapplicabile la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c. in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un numero di partecipanti superiori a due. In tali ipotesi si ritiene che, in forza del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per la comunione in generale

### **6. Quando e come si può ricorrere al giudice per la nomina dell'amministratore di condominio?**

Quando, pur essendo obbligatoria, l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore, la stessa può essere disposta dal giudice competente su ricorso di uno o più condomini (art. 1129, comma 1, c.c.), previo accertamento dei due presupposti richiesti: numero dei condomini e inerzia dell'assemblea. La domanda di nomina giudiziale dell'amministratore si propone con ricorso al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o la parte più rilevanti di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto in camera di consiglio, sentita l'altra parte. Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della Corte d'Appello nel termine di dieci giorni della notificazione (art. 59 disp. att. c.c.).

## **7. Quanto dura l'incarico di amministratore?**

L'incarico di amministratore ha durata annuale, decorrente dalla data di nomina. Si tratta di previsione inderogabile e, dunque, né il regolamento, né l'assemblea possono stabilire una durata inferiore o superiore. Alcuni ritengono invece possibile fissare una durata ultrannuale con il consenso di tutti i condomini.

## **8. L'incarico può essere rinnovato?**

L'incarico s'intende automaticamente rinnovato alla prima scadenza per uguale durata, salva diversa determinazione dell'assemblea. Un eventuale successivo rinnovo, invece, dovrà essere deliberato dall'assemblea con le stesse maggioranze previste per la nomina (art. 1129 c.c.). Scaduto il termine del secondo mandato (senza revoca o sospensione) l'amministratore può essere confermato con le stesse maggioranze richieste per la nomina. Si ritiene ammissibile una conferma tacita (ma non nel caso di revoca o sospensione) in mancanza di nomina di un altro amministratore.

## **9. Alla scadenza del primo, l'amministratore deve inserire all'o.d.g. dell'assemblea la revoca dall'incarico?**

No. L'incarico dell'amministratore ha durata annuale e s'intende rinnovato automaticamente per un altro anno alla prima scadenza, salva diversa determinazione dell'assemblea. Si tratta in pratica di un contratto di mandato 1+1 salvo revoca. L'amministratore, quindi, avrà pieno titolo, il primo anno successivo alla "prima nomina" a non inserire all'ordine del giorno nessun riferimento in merito a quest'argomento. Se i condomini gli chiederanno di discutere della sua revoca in quell'occasione (chiaramente la richiesta dovrà essere precedente), l'amministratore dovrà inserire il punto all'o.d.g.

## **10. L'amministratore può rinunciare all'incarico?**

L'amministratore può rinunciare all'incarico in qualsiasi momento e anche senza giusta causa (art. 1727 c.c.). La rinuncia deve essere comunque fatta in modo da non creare pregiudizi al mandante, salvo il caso d'impedimento grave del mandatario. In difetto di giusta causa, l'amministratore è tenuto al risarcimento del danno nei confronti del condominio.

## **11. Cosa s'intende per amministratore in regime di prorogatio?**

L'amministratore cessato dalla carica per scadenza del termine o per altra causa resta in carica e continua ad esercitare tutti i suoi poteri in regime di prorogatio imperii, finché non è sostituito o confermato. L'amministratore in regime di prorogatio non si occupa solo dell'ordinaria amministrazione, ma conserva ad interim gli stessi poteri (e le stesse responsabilità) dell'amministratore regolarmente eletto. Egli, pertanto, continua a provvedere all'adempimento delle incombenze e attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c.

## **12. Cosa succede quando l'amministratore è impossibilitato a proseguire l'incarico o si dimette?**

Qualora l'amministratore non può proseguire l'incarico (ad esempio, in caso di morte o malattia grave), ciascun condomino può decidere di convocare un'assemblea (ordinaria o straordinaria), ponendo all'ordine del giorno la nomina del nuovo amministratore (art. 66 disp. att. c.c., 2° co.). L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Se invece l'amministratore, pur essendo dimissionario in modo irrevocabile, è comunque in grado di svolgere, anche provvisoriamente, le sue funzioni, deve convocare lui l'assemblea per la nomina del suo successore, sempre ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. Decorsi inutilmente dieci i condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

### **13. Per il supercondominio è necessario nominare il “super amministratore”?**

Il supercondominio è un ente distinto ed autonomo rispetto ai singoli condomini che lo compongono, che viene in essere ipso iure et facto (se il titolo non dispone altrimenti), al fine di gestire beni posti in rapporto di accessorietà rispetto a tutti gli edifici condominiali. Esso è costituito e amministrato attraverso propri organi (l'assemblea, composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarla, e l'amministratore del supercondominio) e dotato di un proprio regolamento. L'assemblea del supercondominio è composta da tutti i partecipanti al complesso condominiale e non dal collegio degli amministratori dei singoli condomini; una clausola regolamentare di questo tipo sarebbe nulla per violazione di norme imperative. Unico soggetto legittimato ad agire in giudizio a tutela dei beni del supercondominio è l'amministratore dello stesso e non anche gli amministratori dei singoli edifici condominiali

## REVOCA

1. **L'assemblea può revocare l'incarico all'amministratore?**
2. **È richiesta la "giusta causa" per la revoca dell'incarico da parte dell'assemblea?**
3. **Quando l'incarico può essere revocato dall'Autorità giudiziaria?**
4. **La revoca giudiziaria deve essere sempre preceduta dalla preventiva convocazione dell'assemblea?**
5. **Quali sono le "gravi irregolarità" che possono portare alla revoca dell'incarico giudiziale di amministratore?**
6. **Eventuali irregolarità fiscali possono portare alla revoca dell'amministratore da parte del giudice?**
7. **Come si articola il procedimento giudiziale di revoca dell'amministratore?**
8. **Revoca dell'amministratore. Prima di rivolgersi al giudice bisogna mediare?**
9. **L'amministratore revocato dal giudice può continuare ad amministrare in regime di prorogatio?**

### **1. L'assemblea può revocare l'incarico all'amministratore?**

L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio (art. 1129, comma 11, c.c.). L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

### **2. È richiesta la "giusta causa" per la revoca dell'incarico da parte dell'assemblea?**

No. La revoca da parte dell'assemblea non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio. In forza del rinvio alla disciplina generale del mandato operato dallo stesso art. 1129 c.c., si ritiene tuttavia applicabile l'art. 1725 c.c., con conseguente obbligo al risarcimento del danno a favore dell'amministratore revocato in difetto di giusta causa.

### **3. Quando l'incarico può essere revocato dall'Autorità giudiziaria?**

A differenza dell'assemblea, che ha un potere generico di revoca, l'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, solo nelle ipotesi tassativamente individuati dalla legge. L'art. 1129 c.c. prevede la possibilità di revoca giudiziaria nei seguenti casi:

1. quando l'amministratore, essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento che esuli dalle sue attribuzioni non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini (art. 1131, comma 3, c.c.). In questo caso è tenuto anche il risarcimento dei danni (Cass.

civ., 2.3.1998, n. 2259)(art. 1131, comma 4, c.c.);

2. se non rende conto della sua gestione (senza più il limite dei due anni previsto nella disciplina ante riforma);
3. in caso di gravi irregolarità, che vengono specificate (in maniera non tassativa) nel dodicesimo comma nel medesimo art. 1129 c.c.
4. nei casi in cui emergano gravi irregolarità fiscali;
5. in caso di mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale.

#### **4. La revoca giudiziaria deve essere sempre preceduta dalla preventiva convocazione dell'assemblea?**

No. Sole nelle due ipotesi indicate ai numeri 4 e 5 del quesito precedente l'intervento del giudice ha carattere sussidiario e residuale rispetto al potere-dovere di revoca dell'assemblea dei condomini. In questi casi i condomini, anche singolarmente, dovranno prima chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore e, solo in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condominio potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria.

In tutti gli altri casi, la revoca può essere chiesta, alternativamente, all'assemblea o al giudice competente.

#### **5. Quali sono le "gravi irregolarità" che possono portare alla revoca dell'incarico giudiziale di amministratore?**

L'art. 1129 c.c., 12° co., c.c. contiene l'elenco (non tassativo) dei casi che costituiscono gravi irregolarità dell'amministratore:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e 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 corrente condominiale;
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'art. 1130 c.c., n. 6, 7, e 9 (mancata tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali dell'assemblea, del registro di nomina

e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità, nonché la mancata fornitura, al condominio che ne faccia richiesta, dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle relative liti in corso);

8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e professionali, del codice fiscale o, si tratta di società, della sede legale e della denominazione, del locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130 c.c., nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato può prenderne visione ed estrarne copia).

## **6. Eventuali irregolarità fiscali possono portare alla revoca dell'amministratore da parte del giudice?**

Nel rinvio generico agli "altri casi previsti dalla legge", operato dall'art. 1129, comma 12, n. 1, c.c., rientrano altre ipotesi di gravi irregolarità rimesse alla valutazione dell'assemblea (o del giudice), tra cui: la mancata notizia ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali (art. 69 disp. att. c.c., 2° co.) e le ipotesi di gravi irregolarità fiscali;

## **7. Come si articola il procedimento giudiziale di revoca dell'amministratore?**

Il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. La richiesta può essere avanzata anche da un solo condomino. Non è necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini. Il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, con la sola presenza dell'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione. A differenza della nomina giudiziale dell'amministratore, in cui il giudice, accertati i presupposti richiesti dalla legge, deve disporre la nomina, nel procedimento in esame la decisione è discrezionale, nel senso che il giudice, accertati i fatti, è chiamato a stabilire se, nel caso di specie, possa parlarsi di "gravi irregolarità" ex art. 1129 c.c.

## **8. Revoca dell'amministratore. Prima di rivolgersi al giudice bisogna mediare?**

Di recente, il Tribunale di Vasto, con ordinanza del 4 maggio 2017, ha ribadito l'obbligo di mediazione prima di avviare il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio davanti al giudice competente, a pena di inammissibilità della domanda. Secondo il Giudice, il tentativo di mediazione è necessario per tutte le controversie in materia condominiale ai sensi dell'art. 71-quater disp. att. c.c., comprese quelle in materia di revoca dell'amministratore del condominio. In realtà, il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore si svolge in camera di consiglio e, in base all'art. 5, comma 4, del d.lgs. n. 28/2010, dovrebbe essere escluso dal tentativo obbligatorio di mediazione. Ma l'art. 71-quater disp.att. c.c. non fa alcuna distinzione e, essendo norma speciale del condominio, prevale rispetto alla normativa generale di cui al d.lgs. n. 28/2010.

**9. L'amministratore revocato dal giudice può continuare ad amministrare in regime di prorogatio?**

No. Il Tribunale di Fermo, sentenza n. 608 del 12 ottobre 2017, ha stabilito che la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio comporta la cessazione immediata dell'incarico e l'impossibilità di qualsiasi prosecuzione del rapporto, anche in regime di prorogatio imperii. Un'eventuale proroga, infatti, si porrebbe in contrasto con il decreto di revoca del giudice.

## REQUISITI

1. **Come si configura giuridicamente l'amministratore di condominio**
2. **Quali erano i requisiti richiesti dalla disciplina ante riforma per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio?**
3. **Quali sono i requisiti indicati dal nuovo art. 71-bis disp. att. c.c.**
4. **È prevista una disciplina transitoria?**
5. **Quali sono gli altri soggetti esonerati dal possesso dei requisiti di professionalità?**
6. **È prevista l'istituzione di un albo professionale degli amministratori di condominio.**
7. **È obbligatorio iscriversi ad una associazione di categoria?**
8. **Quali sono i requisiti per l'amministrazione in forma societaria?**
9. **Quali sono le conseguenze previste in caso di perdita dei requisiti di onorabilità**
10. **Cosa succede in caso di assenza o perdita dei requisiti di professionalità o formativi**
11. **L'avvocato può svolgere l'incarico di amministratore di condominio?**
12. **L'amministratore può farsi pagare il corso di aggiornamento dai condomini?**

### 1. **Come si configura giuridicamente l'amministratore di condominio**

L'amministratore è l'organo esecutivo del condominio che configura un ufficio di diritto privato assimilabile - pur con i tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione - al mandato con rappresentanza, con conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore e singoli condomini, degli artt. da [1703](#) a [1730](#) c.c., come previsto espressamente dal nuovo art. 1129 c.c.

### 2. **Quali erano i requisiti richiesti dalla disciplina ante riforma per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio?**

La disciplina codicistica ante riforma non richiedeva requisiti specifici, né abilitazioni particolari per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio. Di fatto, chiunque poteva occuparsi dell'amministrazione condominiale: l'unico "requisito" necessario era la fiducia, espressa dall'assemblea al momento della nomina.

### 3. **Quali sono i requisiti indicati dal nuovo art. 71-bis disp. att. c.c.**

A seguito della legge di riforma, possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio i soggetti in possesso dei requisiti elencati nel nuovo art. 71-bis disp. att. c.c.. i requisiti possono essere distinti in due categorie: requisiti di onorabilità (lettere a, b, c, d, e) e requisiti professionali (lettere f e g).

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) che 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.

#### **4. È prevista una disciplina transitoria?**

Si. Il comma 5 dell'art. 71-bis disp. att. c.c. dispone che coloro che hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma (18 giugno 2013), potranno svolgere l'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti professionali (diploma di scuola secondaria di secondo grado e del corso di formazione iniziale), fermo restando l'obbligo della formazione periodica.

#### **5. Quali sono gli altri soggetti esonerati dal possesso dei requisiti di professionalità?**

L'art. 71-bis. disp. att. c.c., al secondo comma, specifica che i requisiti professionali di cui alle lettere f) e g) non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

#### **6. È prevista l'istituzione di un albo professionale degli amministratori di condominio.**

No. L'introduzione di un albo professionale, prevista nella prima versione del disegno di legge di Riforma, è stata poi eliminata nel testo definitivo della legge n. 220/2012.

#### **7. È obbligatorio iscriversi ad una associazione di categoria?**

Anche dopo la legge di riforma del condominio, non esiste alcun obbligo per chi vuole svolgere l'attività di amministratore di iscriversi ad una associazione di categoria. In tal senso è chiarissimo l'art. 2, primo comma, della legge sulle professioni non organizzate n. 4/2013, il quale chiarisce che coloro che esercitano una professione non regolamentata in ordini o collegi "possono costituire associazioni a carattere professionale di natura privatistica, fondate su base volontaria, senza alcun vincolo di rappresentanza esclusiva, con il fine di valorizzare le competenze degli associati e garantire il rispetto delle regole deontologiche, agevolando la scelta e la tutela degli utenti nel rispetto delle regole sulla concorrenza". Si tratta di associazioni volontarie, che non rappresentano in alcun modo un qualcosa di nemmeno lontanamente simile a ciò che rappresenta un organo o un collegio, il cui scopo è precipuamente quello di valorizzare le competenze di chi vi partecipa, garantendo che gli stessi

partecipanti rispettino le regole deontologiche accettate al momento dell'iscrizione.

## **8. Quali sono i requisiti per l'amministrazione in forma societaria?**

Il comma 3 dell'[art. 71-bis disp. att. c.c.](#) estende la possibilità di ricoprire l'incarico di amministratore di condominio anche alle società, sia di persone che di capitali, (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata). In questo caso, i requisiti morali e professionali summenzionati dovranno essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione a favore dei quali le società prestano i servizi.

## **9. Quali sono le conseguenze previste in caso di perdita dei requisiti di onorabilità**

La perdita dei requisiti di onorabilità di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza, ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore ([art. 71-bis, comma 4](#)). In particolare, si ritiene che l'art. 71-bis in esame configuri una disposizione di ordine pubblico, la cui violazione comporta la radicale nullità (e non la mera annullabilità) della delibera di nomina dell'amministratore. Ne consegue pertanto che l'impugnazione avverso la deliberazione di nomina di un amministratore ineleggibile per difetto dei requisiti di onorabilità non è soggetta al termine di decadenza sancito dall'art. 1137 c.c. (trenta giorni decorrenti dalla data della deliberazione per astenuti o dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti), potendo la nullità esser fatta valere in ogni tempo e da chiunque ne abbia interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole.

## **10. Cosa succede in caso di assenza o perdita dei requisiti di professionalità o formativi**

*La norma non dice nulla, invece, per il caso di violazione dei requisiti professionali e di formazione continua. Ciò significa che il legislatore, almeno a livello sanzionatorio, ha voluto distinguere gli effetti della mancata presenza dei requisiti di onorabilità dagli effetti della mancata presenza dei requisiti formativi. Si ritiene che la carenza del diploma di scuola superiore secondaria e/o della formazione iniziale e/o dell'esperienza professionale richiesta dalla legge all'atto della nomina comporterebbe la radicale nullità dell'incarico ex art. 1418 c.c. e della relativa delibera di nomina. Viceversa, la nomina di un amministratore carente del solo requisito dell'aggiornamento professionale determinerebbe la mera possibilità di annullamento della delibera, nei termini e modi previsti dall'art. 1137 c.c. Recentemente, il Tribunale di Padova ha stabilito che: "è pacifico in giurisprudenza che la mancanza di frequentazione del corso rende illegittima la nomina di amministratore di Condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina sarebbe nulla" (Trib. Padova 24 marzo 2017, n. 818).*

### **11. L'avvocato può svolgere l'incarico di amministratore di condominio?**

Si. La Commissione consultiva del Consiglio Nazionale Forense, seduta del 20 febbraio 2013, rispondendo ad uno specifico quesito posto dal Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Napoli, ha ritenuto che l'attività connesse all'incarico di amministratore di condominio sono compatibili con la professione di avvocato, anche dopo l'entrata in vigore della legge di riforma della professione forense (L. n. 247/2012, art. 18).

### **12. L'amministratore può farsi pagare il corso di aggiornamento dai condomini?**

La formazione è un obbligo personale dell'amministratore, un requisito dev'essere posseduto da chi amministra quale requisito per l'assunzione dell'incarico. Ciò vuol dire che gli oneri economici derivanti dalla necessaria frequenza del corso di aggiornamento devono essere sopportati dall'amministratore personalmente. Come per il premio dovuto in relazione all'assicurazione professionale, il costo per la frequenza dei corsi di aggiornamento non è inseribile nel preventivo di gestione dell'edificio, ovvero nel rendiconto, quasi si trattasse di una voce di costo delle parti comuni.

La spesa per il corso di aggiornamento che l'amministratore deve frequentare per svolgere la propria attività non rientra nel novero dei costi che l'assemblea condominiale può decidere di disporre ovvero ratificare. Da ciò ne discende che la deliberazione che dovesse così decidere sarebbe da considerarsi radicalmente nulla. E se i condòmini all'unanimità (cioè tutti i condòmini non solo tutti i condòmini presenti) decidessero di sopportare quel costo? Potrebbero farlo? Certamente, ma quella decisione vedrebbe l'assemblea quale mero luogo di assunzione di una decisione che andrebbe considerato alla stregua di un acollo di un costo in capo ai singoli pro-quota e non al condominio.

## OBBLIGHI

1. Quali sono i dati che l'amministratore deve comunicare all'accettazione della nomina?
2. Quali sono le caratteristiche della polizza r.c. dell'amministratore?
3. Quali sono le informazioni che l'amministratore è obbligato di affiggere sui luoghi di accesso al condominio?
4. Qual è il domicilio del condominio?
5. Quando si perfezionano i pagamenti effettuati sul conto corrente condominiale?
6. Quando deve essere specificato il compenso dell'amministratore?
7. All'amministratore spetta il compenso delle attività svolte extra-mandato?
8. L'amministratore può ottenere il rimborso delle spese anticipate?
9. Quali sono i documenti che l'amministratore è obbligato a conservare?
10. Quali sono i documenti che l'amministratore uscente deve restituire al condominio?

### 1. Quali sono i dati che l'amministratore deve comunicare all'accettazione della nomina?

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare

- i propri dati anagrafici e professionali;
- il codice fiscale, o, se si tratta di società anche la sede legale e la denominazione;
- il locale ove si trovano il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità;
- i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati configura un'ipotesi di grave irregolarità idonea a provare la revoca per via giudiziaria dell'amministratore.

### 2. Quali sono le caratteristiche della polizza r.c. dell'amministratore?

L'assemblea dei condomini può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione, da parte di quest'ultimo, di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

### **3. Quali sono le informazioni che l'amministratore è obbligato di affiggere sui luoghi di accesso al condominio?**

Dispone il comma 5 dell'art. 1129 c.c. che sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, l'amministratore è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

### **4. Qual è il domicilio del condominio?**

Se non è stato designato un luogo espressamente destinato all'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, il domicilio del condominio coincide con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta (Cass. civ., 2.8.2005, n. 16141). Al domicilio dell'amministratore (studio o residenza) vanno notificati tutti gli atti rivolti al condominio.

### **5. Quando si perfezionano i pagamenti effettuati sul conto corrente condominiale?**

Il pagamento delle rate condominiali effettuato mediante bonifico bancario si perfeziona solo alla data in cui la somma viene accreditata sul conto corrente del condominio, entrando così nella disponibilità del creditore (Trib. Bergamo, 27.6.2009, n. 9519).

### **6. Quando deve essere specificato il compenso dell'amministratore?**

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

### **7. All'amministratore spetta il compenso delle attività svolte extra-mandato?**

Il compenso fissato al momento della nomina deve ritenersi onnicomprensivo, costituendo cioè il corrispettivo per l'intera attività dovuta dall'amministratore secondo le competenze stabilite dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea, per tutta la durata annuale del mandato. Il compenso comprende anche l'attività necessaria alla consegna della documentazione al nuovo amministratore (art. 1129 c.c.). Ne consegue che l'amministratore non ha diritto ad onorari aggiuntivi per eventuali attività extra, in quanto il compenso, specificato al momento dell'accettazione dell'incarico, deve ritenersi comprensivo di tutte le prestazioni inerenti al suo mandato. Eventuali compensi "extra mandato" potranno essere riconosciuti solo se espressamente specificati in sede di accettazione dell'incarico.

## **8. L'amministratore può ottenere il rimborso delle spese anticipate?**

Ai sensi dell'art. 1720, comma 2, c.c. il mandante (condominio) deve rimborsare al mandatario (amministratore) le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico. Tuttavia, per poter ottenere la ripetizione delle somme anticipate è necessario che le stesse siano state "ratificate" dall'assemblea con l'approvazione del rendiconto consultivo annuo, da cui risulti l'esistenza di un disavanzo, poi colmato dall'amministratore. È necessario pertanto che l'amministratore fornisca la prova delle spese sostenute.

## **9. Quali sono i documenti che l'amministratore è obbligato a conservare?**

L'amministratore ha l'obbligo di conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio (art. 1130, n. 8, c.c.) e a fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. Il nuovo art. 1130-bis c.c. riconosce ai condomini ed ai titolari di diritti reali di godimento sulle unità immobiliari il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia.

## **10. Quali sono i documenti che l'amministratore uscente deve restituire al condominio?**

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi (art. 1129, comma 8, c.c.). a titolo esemplificativo e non esaustivo, è stato fatto obbligo all'amministratore uscente di consegnare al condominio i seguenti atti e documenti:

- Ultimo bilancio approvato, con reso conto successivo sino al passaggio delle consegne;
- Elenco dei condomini e relativi indirizzi (registro anagrafe condominiale);
- Tabelle millesimali e Regolamento condominiale;
- Chiavi e timbri del condominio;
- Registri dei verbali di assemblea;
- Contratti con le ditte fornitrici e relative fatture solutorie (Enel, Acqua, Manutenzione ascensore, Pulizia scala, autoclave, ecc.);
- Libretti di esercizio e documentazione relativa agli impianti comuni;
- Codice fiscale del condominio;
- Passaggio del conto corrente e/o dei conti correnti condominiali e chiavi di accesso on line;
- Polizza di assicurazione del fabbricato;
- Certificato di prevenzione incendi;
- Contratto di appalto lavori risanamento facciata, stato di avanzamento lavori, certificato di collaudo e di esecuzione a regola d'arte dell'opera;
- Disciplinare d'incarico con il direttore dei lavori;

- Provvedimento del Comune di Palermo, settore Centro Storico di concessione del contributo pubblico e le distinte bancarie dei versamenti ricevuti, oltre a tutta la documentazione afferente;
- Atti giudiziari per i contenziosi che hanno medio tempore coinvolto il Condominio;
- Certificazione del modello 770, nonché la comunicazione all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, anche per l'amministratore cessato dalla carica per il suo subentro;
- Documentazione di chiusura cassa;
- Ogni altra documentazione condominiale di carattere contabile o amministrativo necessaria o utile alla prosecuzione della gestione corrente.

## ATTRIBUZIONI

1. Le attribuzioni attribuite dalla legge all'amministratore possono essere ampliate o limitate dai condomini?
2. L'amministratore può compiere atti che non rientrano nelle attribuzioni conferite dalla legge o dai condomini?
3. Quando l'amministratore deve convocare l'assemblea?
4. Come si convoca l'assemblea?
5. L'amministratore partecipa all'assemblea?
6. L'amministratore deve sempre dare esecuzione alle deliberazioni dell'assemblea?
7. Quando scatta l'obbligo di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dai condomini?
8. Quando è possibile agire con decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi?
9. È possibile chiedere agire per decreto ingiuntivo sulla base del solo bilancio preventivo approvato dall'assemblea?
10. Nell'eventuale giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è possibile eccepire la invalidità della deliberazione assembleare di approvazione delle spese?
11. È possibile sospendere la fruizione dei servizi comuni nei confronti del condomino moroso?
12. Per l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea?
13. Contratti conclusi dall'amministratore di condominio: si applica il Codice dei consumatori?
14. Qual è l'estensione dei poteri conservativi dell'amministratore a tutela delle parti comuni?
15. L'amministratore può sostituire la serratura e ripristinare l'impianto di illuminazione comune?
16. L'amministratore può eliminare le aperture abusive a tutela del decoro architettonico?
17. Tra gli atti conservativi rientra anche l'azione risarcitoria?
18. Quali sono i principali adempimenti fiscali dell'amministratore?
19. L'amministratore può delegare le sue funzioni a terzi?

1. Le attribuzioni attribuite dalla legge all'amministratore possono essere ampliate o limitate dai condomini?

L'art. 1130 c.c. individua le attribuzioni dell'amministratore di condominio. La norma non rientra tra gli articoli inderogabili ex art. 1138 c.c., per cui gli obblighi e le attribuzioni dell'amministratore

in esso indicati possono essere oggetto di deroga. Si ritiene peraltro che i poteri dell'amministratore possano essere estesi o limitati da una delibera assembleare o dal regolamento di condominio, ma non al punto da essere esclusi del tutto.

## **2. L'amministratore può compiere atti che non rientrano nelle attribuzioni conferite dalla legge o dai condomini?**

No, Gli atti compiuti al di fuori delle attribuzioni previste dalla legge non sono validi e tale invalidità può essere opposta da condomini anche nei confronti dei terzi. Rimane ferma comunque la possibilità dei condomini di ratificare o, quindi, "validare" l'operato "extra mandato" dell'amministratore, anche per *facta concludentia*.

## **3. Quando l'amministratore deve convocare l'assemblea?**

Oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 c.c. e per per l'approvazione del rendiconto condominiale (art. 1130-bis c.c.), l'amministratore può convocare l'assemblea in via straordinaria quando lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (art. 66 disp. att. c.c.). decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

## **4. Come si convoca l'assemblea?**

La convocazione all'assemblea di condominio deve essere effettuata dall'amministratore nei confronti di tutti i condomini. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di raccomandata a.r., PEC, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

## **5. L'amministratore partecipa all'assemblea?**

Di regola l'amministratore partecipa all'assemblea e, se richiesto, svolge le funzioni di segretario e redige processo verbale.

## **6. L'amministratore deve sempre dare esecuzione alle deliberazioni dell'assemblea?**

Alcuni autori ritengono che l'amministratore debba eseguire solo le delibere legittime, ammettendo dunque un forma di "controllo" di legittimità sulle stesse. Altri ritengono invece che l'amministratore non sia tenuto a controllare la legittimità delle delibere che siano formalmente regolari e che il suo sindacato dell'amministratore dovrebbe essere limitato alle sole delibere "inesistenti". In giurisprudenza si afferma che le delibere che l'amministratore è tenuto ad eseguire (agendo a tal fine anche in giudizio) sono soltanto quelle che rientrano nei poteri deliberativi dell'assemblea e, perciò, non incidono sui

diritti esclusivi dei singoli condomini.

#### **7. Quando scatta l'obbligo di agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini?**

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1130, n. 1, c.c., 63 disp. att. c.c. e 1129, comma 9, c.c., l'amministratore è tenuto ad agire (salvo che non ne sia stato espressamente dispensato) per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche agendo con ricorso per decreto di ingiunzione.

#### **8. Quando è possibile agire con decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi?**

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Peraltro non è necessaria l'approvazione dei conti da parte dell'assemblea, tant'è che l'art. 1129 c.c. specifica che l'azione dell'amministratore può essere fondata (ma non solo) sull'art. 63 disp. att. c.c. In altri termini: se i condomini, una volta chiuso l'esercizio, ritardano ad approvano il rendiconto, l'amministratore deve comunque agire per la riscossione forzata ex art. 1129 c.c., o con un'ordinaria azione civile o, laddove sia possibile, con decreto ingiuntivo "semplice", ossia non provvisoriamente esecutivo;

#### **9. È possibile chiedere agire per decreto ingiuntivo sulla base del solo bilancio preventivo approvato dall'assemblea?**

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, nello specificare che l'amministratore può chiedere ed ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, non fa riferimento al preventivo oppure al rendiconto consuntivo. Ne deriva che, fintanto che il primo non sia stato sostituito dal secondo, il decreto ingiuntivo condominiale può essere emesso anche sulla base del preventivo (con relativo piano di riparto necessario per ottenere la provvisoria esecutività) e sulla base di ogni deliberazione di spesa deliberata e ripartita dall'assemblea (Cass. civ. 20.12.2013, n. 28517; Cass. civ. 29.9.2008, n. 242999).

#### **10. Nell'eventuale giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è possibile eccepire la invalidità della deliberazione assembleare di approvazione delle spese?**

No, l'opposizione al decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. non può mai estendersi a questioni relative alla annullabilità o nullità della delibera condominiale di approvazione delle spese, delibera che eventualmente necessita di essere impugnata separatamente ex art. 1137 c.c.

### **11. È possibile sospendere la fruizione dei servizi comuni nei confronti del condomino moroso?**

Il nuovo art. 63 disp. att. c.c. dispone espressamente che in caso di mora nel pagamento dei contributi, protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. A differenza del passato, dunque, non è più necessario che tale disposizione sia contenuta espressamente nel regolamento condominiale.

### **12. Per l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea?**

L'erogazione delle spese in questione non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, in quanto trattasi di esborsi (contributi, utenze, premi assicurativi, spese per il riscaldamento, ecc.) dovuti a scadenze. L'amministratore di condominio vi provvede in forza dei poteri a lui attribuiti dall'articolo in esame e non come esecutore di delibere dell'assemblea, con la conseguenza che non occorre alcuna preventiva autorizzazione. L'approvazione dell'assemblea, invece, è richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a suo carico.

### **13. Contratti conclusi dall'amministratore di condominio: si applica il Codice dei consumatori?**

La giurisprudenza è concorde nel riconoscere al condominio la qualità di consumatore, per cui ai contratti conclusi con il professionista dall'amministratore del condominio si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469-bis e ss c.c., ora trasfusi nel Codice del consumo (D.lgs. 06.09.2005, n. 206), agendo, l'amministratore, quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriali o professionali.

### **14. Qual è l'estensione dei poteri conservativi dell'amministratore a tutela delle parti comuni?**

In termini generali, il potere di compiere atti conservativi riguarda non solo gli atti necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, ma comprendere anche il potere-dovere dell'amministratore di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale in gestione, unitariamente considerato. Tale potere, dunque, non si limita soltanto alla richiesta al giudice di misure cautelari, ma comprende tutti gli atti diretti a conservare le parti comuni.

### **15. L'amministratore può sostituire la serratura e ripristinare l'impianto di illuminazione comune?**

La sostituzione di un lucchetto ad un cancello comune ed il ripristino delle originarie condizioni dell'illuminazione (alterata abusivamente da un condomino) sono interventi che l'amministratore può prendere di propria iniziativa e senza necessità di mandato assembleare, attesa la loro evidente natura di atti conservativi dei diritti di tutti i condomini sulle cose comuni (Trib. Milano, 18.5.1992).

### **16. L'amministratore può eliminare le aperture abusive a tutela del decoro architettonico?**

Si, recentemente la Cassazione (Cass. civ. 29.11.2013, n. 26849) ha affermato che l'amministratore di condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di aperture abusive eseguite, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

### **17. Tra gli atti conservativi rientra anche l'azione risarcitoria?**

Si, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni. In tal caso, l'amministratore può agire anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

### **18. Quali sono i principali adempimenti fiscali dell'amministratore?**

Il condominio in quanto tale è un sostituto d'imposta. Pertanto, è tenuto ad effettuare i versamenti fiscali a fronte della presenza di dipendenti e fornitori. Tali attività rientrano tra gli adempimenti fiscali che l'amministratore è tenuto a svolgere con riferimento alla gestione condominiale ex art. 1130, n. 5, c.c. Dal punto di vista fiscale, l'amministratore ha i seguenti obblighi:

- Obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere ad eventuali richieste degli uffici competenti in ordine a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (art. 23, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. n. 600/1973).
- Comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 9, D.P.R. n. 605/1973).
- Obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio, nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore (artt. 23 e 25, D.P.R. n. 600/1973);
- Rilascio della relativa certificazione (CUD);
- Obbligo di presentazione del modello 730, che è la dichiarazione unica con la quale i sostituti di imposta denunciano all'Agenzia delle Entrate competente le somme e i valori soggetti a ritenuta alla fonte, nonché i contributi previdenziali (INPS) e assicurativi (INAIL) versati nel periodo d'imposta;
- Versamento delle imposte dovute (Imu, Tarsi, Tari, ecc.) per eventuali locali di proprietà comune (casa del portiere, locali commerciali dati in locazione, ecc.);
- Presentazione del modello AC di Unico per comunicare all'Agenzia delle entrate l'elenco dei fornitori condominiali.

### **19. L'amministratore può delegare le sue funzioni a terzi?**

Secondo la giurisprudenza, "Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'intuitus personae, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato intuitus personae; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale" (Cass. Civ. 22 luglio 1999 n. 7888). Qualora poi l'amministratore sostituisca altri a se stesso nell'esecuzione di tale attività, senza esservi autorizzato dall'assemblea e senza che sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato del sostituto, a norma dell'art. 1717, primo comma, c.c., non rilevando che la sostituzione sia conforme ad una prassi nota ai condomini, fatto che, di per sè, non esprime la volontà del condominio (Cass. Civ. 9 aprile 2014 n. 8339).

## POTERI DI RAPPRESENTANZA

1. **Quando l'amministratore può agire in giudizio di propria iniziativa, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea?**
2. **L'amministratore iscritto all'albo degli avvocati può esercitare l'ufficio di difensore del condominio?**
3. **Cosa succede se nel corso del giudizio cambia l'amministratore?**
4. **Chi rappresenta il condominio quando non c'è l'amministratore?**
5. **Il singolo condomino può agire autonomamente?**
6. **La rappresentanza processuale attiva comprende anche le azioni risarcitorie?**
7. **Quale è la portata della delibera di autorizzazione ad agire?**
8. **È ammissibile un'autorizzazione successiva all'azione in giudizio?**
9. **Le azioni petitorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore?**
10. **Le azioni possessorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore?**
11. **L'amministratore può esercitare autonomamente le azioni di nuova opera o di danno temuto?**
12. **Quali sono le azioni esperibili dall'amministratore contro l'appaltatore?**
13. **Chi è legittimato a stare in giudizio nelle controversie aventi ad oggetto contratti sottoscritti dall'amministratore per conto del condominio?**
14. **Chi è legittimato ad agire in materia di tutela della privacy o degli altri diritti personali dei singoli condomini?**
15. **Qual è la portata della rappresentanza processuale passiva dell'amministratore?**
16. **L'amministratore può autonomamente costituirsi nel corso del giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole al condominio?**
17. **Legittimazione passiva dell'amministratore nei giudizi di revisione e rettifica delle tabelle millesimali**
18. **Impugnazione di delibere invalidate. Chi è legittimato ad agire?**

1. **Quando l'amministratore può agire in giudizio di propria iniziativa, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea?**

La legittimazione attiva "autonoma" dell'amministratore coincide con la rappresentanza sostanziale, per cui l'amministratore può autonomamente agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi, entro i limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea. In tutti gli altri casi, invece, deve essere preventivamente autorizzato dall'assemblea.

## **2. L'amministratore iscritto all'albo degli avvocati può esercitare l'ufficio di difensore del condominio?**

Si. La giurisprudenza ha precisato che se l'assemblea autorizza l'amministratore a stare in giudizio, senza nulla aggiungere, e questi sia abilitato all'esercizio della professione di avvocato, è da ritenersi conferito a lui l'incarico di esercitare l'ufficio di difensore (Cass. civ. 5.6.1992, n. 6947).

## **3. Cosa succede se nel corso del giudizio cambia l'amministratore?**

Il mutamento della persona dell'amministratore in corso di causa non ha incidenza sul rapporto processuale che, in ogni caso, resta riferito al condominio che opera nell'interesse comune dei partecipanti, attraverso il proprio organo rappresentativo unitario, senza bisogno di conferimento di poteri rappresentativi per ogni grado e fase del giudizio (Cass. civ., 20.4.2006, n. 9282. In senso contrario, cfr. Cass. civ., 20.2.1976, n. 572).

## **4. Chi rappresenta il condominio quando non c'è l'amministratore?**

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro il condominio può richiedere all'autorità giudiziaria la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 c.p.c. (art. 65 disp. att. c.c.). L'istanza per la nomina del curatore speciale si propone al giudice di pace o al presidente dell'ufficio giudiziario presso cui pende o deve iniziarsi la causa. Il giudice, assunte le opportune informazioni e sentite, ove possibile, le persone interessate, provvede con decreto in camera di consiglio.

## **5. Il singolo condomino può agire autonomamente?**

Poiché il condominio è un mero ente di gestione delle parti comuni, privo di personalità giuridica propria, ciascun condominio potrà sempre agire in giudizio autonomamente, anche senza la rappresentanza dell'amministratore ed, eventualmente, anche in posizione antagonistica ad esso, a difesa dei propri diritti. I singoli condomini possono intervenire nel giudizio già pendente in cui è in causa l'amministratore e anche impugnare la sentenza ritenuta sfavorevole ove l'amministratore non vi provveda.

## **6. La rappresentanza processuale attiva comprende anche le azioni risarcitorie?**

Si, il potere di rappresentanza attiva comprende tutte le azioni volte a realizzare la conservazione delle parti comuni, tra le quali quelle di natura risarcitoria (Cass. civ., 30.10.2009, n. 23065). Più in generale, l'amministratore è legittimato ad agire autonomamente in giudizio per il risarcimento dei danni tutte le volte in cui il danno lamentato risulti essere causalmente legato a fatti connessi alle sue attribuzioni (Cass. civ., 22.10.1998, n. 10474).

## **7. Quale è la portata della delibera di autorizzazione ad agire?**

La deliberazione con cui si autorizza l'amministratore ad agire (o resistere) vale per tutti i gradi di giudizio, con implicito conferimento della facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso in cassazione (Cass. civ., 11.12.2009, n. 25981) o di resistere a quella eventuale di controparte. L'autorizzazione comprende anche la possibilità di agire in via riconvenzionale (Cass. civ., 20.10.1969, n. 3432, Massima redazionale, 2005; Cass. civ., 22.4.2008, n. 10369, in Arch. locazioni, 2008). Ne deriva che il mutamento della persona dell'amministratore in corso di causa non ha incidenza sul rapporto processuale e non richiede un nuovo conferimento di poteri rappresentativi al nuovo amministratore (Cass. civ., 20.4.2006, n. 9282).

## **8. È ammissibile un'autorizzazione successiva all'azione in giudizio?**

L'autorizzazione a stare in giudizio può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, anche dopo la proposizione dell'azione (Cass. civ., 13.12.2006, n. 26689; Cass. civ., 11.8.1990, n. 8195). Nel caso in cui abbia agito in giudizio persona priva di adeguati poteri rappresentativi, la ratifica della pregressa attività, compiuta in occasione della costituzione in giudizio dal soggetto munito di rappresentanza processuale, esplica un'efficacia sanante ex nunc, nel senso che non può validamente operare se si sono verificate preclusioni o decadenze, come desumibile dall'art. 182, comma 2, c.p.c. (Cass. civ., 17.1.1996, n. 346).

## **9. Le azioni petitorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore?**

Secondo l'impostazione prevalente in giurisprudenza, le azioni reali nei confronti dei terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio, tendono a statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi ed esulano, dunque, dall'ambito degli atti meramente conservativi. Pertanto, le stesse possono essere proposte dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea (Cass. civ., 24.11.2005, n. 24764; Cass. civ., 3.4.2003, n. 5147).

## **10. Le azioni possessorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore?**

In linea di principio, le azioni possessorie vanno annoverate tra gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, sicché il loro esercizio rientra tra le attribuzioni dell'amministratore e non è subordinato ad autorizzazione dell'assemblea, né può da questa essere escluso o limitato (Cass. civ., 15.5.2002, n. 7063, in Mass. Giur. it., 2002).

## **11. L'amministratore può esercitare autonomamente le azioni di nuova opera o di danno temuto?**

Gli atti conservativi di cui all'art. 1130 c.c. comprendono tutti i rimedi che mirano all'integrità delle parti comuni. Rientrano in tale categoria, pertanto, le azioni di denuncia di nuova opera (Cass. civ., 21.10.1978, n. 4767, Massima redazionale, 1978) ex art. 1171 c.c. e di denuncia di danno temuto ex art. 1172 c.c., che l'amministratore può esperire, senza autorizzazione dell'assemblea, proponendo anche la richiesta di risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale (Cass. civ., 22.4.1974, n. 1154, in Arch. locazioni, 2007, 3, 327).

### **12. Quali sono le azioni esperibili dall'amministratore contro l'appaltatore?**

In tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti riconducibili a difformità e vizi (art. 1667 c.c.), la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente e, dunque, al condominio. Pertanto, l'amministratore potrà esercitare l'azione predetta solo previa autorizzazione dell'assemblea.

Al contrario, in tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, se tali difetti determinano un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, ponendo in pericolo la sicurezza dell'edificio, la relativa azione ex art. 1669 c.c. - di natura extracontrattuale - può essere proposta anche dall'amministratore di condominio, senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. Tale ultima azione, infatti, rientra nel novero degli atti conservativi. La legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo.

### **13. Chi è legittimato a stare in giudizio nelle controversie aventi ad oggetto contratti sottoscritti dall'amministratore per conto del condominio?**

Come regola generale, unico soggetto legittimato a stare in giudizio, in nome e per conto del condominio, è l'amministratore. Ciò tuttavia non impedisce ai singoli condomini di agire autonomamente in giudizio, allorquando il contratto sottoscritto dall'amministratore produca direttamente effetti sfavorevoli nei loro confronti. In tal caso, la presenza in giudizio del singolo condomino si affianca a quella dell'amministratore, ben potendo assumere una posizione anche contraria a quella del Condominio (T. Novara, 16.6.2011, n. 493; Cass. civ., S.U., 8.4.2008, n. 9148).

### **14. Chi è legittimato ad agire in materia di tutela della privacy o degli altri diritti personali dei singoli condomini**

La giurisprudenza ha avuto modo di affermare che la legittimazione a stare in giudizio dell'amministratore è esclusa anche quando si tratti di tutelare interessi personali e particolarissimi dei singoli condomini (ad esempio, il diritto alla "privacy"). Tali interessi non possono essere ricompresi tra i "beni comuni condominiali", trattandosi di diritti personali dei singoli condomini, costituzionalmente tutelati ed azionabili in via individuale (Trib. Taranto, 8.6.2012, n. 1215).

### **15. Qual è la portata della rappresentanza processuale passiva dell'amministratore?**

A differenza della legittimazione attiva, nelle liti promosse contro il condominio la rappresentanza processuale dell'amministratore non incontra limiti. Egli può stare in giudizio ed è legittimato a resistere in rappresentanza del condominio e a proporre tutte le azioni che si rendono necessarie, senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'amministratore ha solo obbligo (di mera rilevanza interna e non incidente sui poteri rappresentativi), di riferire all'assemblea. Se non adempie a quest'obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni. La sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

## **16. L'amministratore può autonomamente costituirsi nel corso del giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole al condominio?**

La giurisprudenza afferma che, quanto alla legittimazione a costituirsi in giudizio, essa non è conferita automaticamente al momento della nomina, con la conseguenza che, nelle materie sottratte alle attribuzioni dell'amministratore, è sempre necessaria la preventiva autorizzazione a stare in giudizio da parte dell'assemblea, così come avviene per la legittimazione attiva ai sensi del primo comma del medesimo articolo. Ne consegue che l'amministratore di condominio può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (Cass. civ., S.U. n. 18331 e 18332 del 2010).

## **17. Legittimazione passiva dell'amministratore nei giudizi di revisione e rettifica delle tabelle millesimali**

Ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nei giudizi instaurati ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio (art. 68 disp. att. c.c) può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questo è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le stesse norme si applicano per la rettifica delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

## **18. Impugnazione di delibere invalidate. Chi è legittimato ad agire?**

In tema d'impugnazione di delibere condominiali riguardanti la mera gestione delle parti comuni, nel caso in cui la deliberazione impugnata davanti all'Autorità Giudiziaria fosse invalidata, solamente l'amministratore sarebbe legittimato ad agire ed in questo caso ad impugnare il provvedimento giudiziale contestato. Ciò vuol dire che i condòmini non possono appellare la sentenza del grado di giudizio cui ha partecipato il condominio (anche nell'ipotesi di contumacia della compagine). "Non va consentita l'impugnazione individuale relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, intese, dunque, a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini, quanto con un interesse direttamente plurimo e solo mediamente individuale, giacché, nelle cause di quest'ultimo tipo, la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, e la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo finisce per escludere la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino" (Cass. civ. 12.12.2017 n. 29748).

## COMPENSO

1. **Quando l'amministratore può richiedere compensi per attività di natura straordinaria?**
2. **Si può riconoscere all'amministratore un compenso extra rispetto all'onorario annuale pattuito per l'esecuzione di lavori straordinari?**
3. **L'amministratore può pretendere compensi extra per la convocazione e partecipazione alle assemblee straordinarie?**
4. **Anche l'amministratore "scaduto" ha diritto al compenso?**
5. **A chi spetta versare il compenso dell'amministratore di un condominio al proprietario oppure dall'inquilino?**
6. **Unità immobiliare disabitata e compenso dell'amministratore: posso non pagarle?**
7. **Il costo della polizza assicurativa incide sul compenso complessivo dell'amministratore?**
8. **La riforma prevede la determinazione del compenso dell'amministratore via forfettaria?**
9. **L'amministratore revocato ha diritto al compenso integrale?**
10. **È previsto un compenso extra per gli adempimenti fiscali?**
11. **Il compenso extra dell'amministratore può essere inserito nel rendiconto?**
12. **Il compenso dovuto all'amministratore può essere approvato direttamente con il rendiconto?**
13. **Spese anticipate. Quali prove deve fornire l'amministratore per ottenere il rimborso?**

### **1. Quando l'amministratore può richiedere compensi per attività di natura straordinaria?**

La Cassazione ha più volte affermato che qualora l'amministratore richieda compensi per attività di natura straordinaria svolte a favore del condominio, per avere diritto a percepire detti compensi non basta che queste attività abbiano avuto effettivamente luogo, ma è anche necessario che non vi siano state pattuizioni fra l'amministratore e il condominio che prevedano invece un compenso onnicomprensivo, seppure mediante la mera verbalizzazione in occasione dell'assemblea che ha nominato l'amministratore e concordato il suo compenso (Cass. civ. n. 7057/2009). Più in particolare: 1) all'amministratore, in assenza di una specifica pattuizione, non spetta un compenso extra per l'attività straordinaria; 2) il compenso annuo proposto dall'amministratore ed accettato dall'assemblea non può superare il limite espressamente indicato, nel senso che le attività, sia ordinaria che straordinaria dell'amministratore, non possono essere remunerate con una somma maggiore di quella concordata.

### **2. Si può riconoscere all'amministratore un compenso extra rispetto all'onorario annuale pattuito per l'esecuzione di lavori straordinari?**

Il compenso dell'amministratore, stabilito al momento del conferimento dell'incarico, deve considerarsi onnicomprensivo: in assenza di una diversa previsione, cioè, quella retribuzione così determinata andrà riferita al complesso dello svolgimento dei compiti dell'amministratore, tra i quali

devono ricomprendersi quelli relativi ai lavori di manutenzione straordinaria compiuti sulle parti comuni dell'edificio. Specificamente, solo una delibera dell'assemblea dei condomini potrà far sorgere in capo all'amministratore il diritto a percepire un compenso extra per l'attività prestata per effettuare gli adempimenti prescritti dalla legge, allorché, ad esempio, si debbano eseguire interventi straordinari allo stabile condominiale.

### **3. L'amministratore può pretendere compensi extra per la convocazione e partecipazione alle assemblee straordinarie?**

La partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato, deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa. Perciò, salva diversa deliberazione, non deve essere retribuita a parte (tra le tante, cfr. Cass. civ. n. 3596/2003).

### **4. Anche l'amministratore "scaduto" ha diritto al compenso?**

L'amministratore del condominio che, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 ha diritto per il periodo di interinato ad essere compensato secondo i criteri stabiliti per periodo precedente). La necessità del compenso discende dagli obblighi che l'amministratore continua ad esercitare fino a che non sia validamente sostituito con la nomina di altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini (Cass., 6 dicembre 1986, n. 7256; Cass., 21 dicembre 1987, n. 9501; Cass., 25 marzo 1993, n. 3588). Va comunque precisato che con l'entrata in vigore della legge 220/2012 (c.d. riforma del condominio) l'amministratore, a partire dalle dimissioni o dalla cessazione dell'incarico, viene invece vincolato ad eseguire soltanto "le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", con l'ulteriore specificazione "senza diritto a ulteriori compensi".

### **5. A chi spetta versare il compenso dell'amministratore di un condominio al proprietario oppure dall'inquilino?**

La spesa compete al condomino-locatore e non all'inquilino, in quanto il compenso non rientra tra gli oneri accessori che per legge (articolo 9 della legge 392 del 27 luglio 1978) e pertanto non deve farsi carico l'inquilino. E' comunque possibile che le parti (inquilino e proprietario) possano, mediante un preventivo accordo, stabilire nel contratto di locazione che il compenso in tutto o in parte sia versato dall'inquilino.

### **6. Unità immobiliare disabitata e compenso dell'amministratore: posso non pagarle?**

La risposta è negativa: l'obbligo del condomino di partecipare alle spese condominiali, nasce dal diritto di comproprietà della cosa comune indipendentemente dalla circostanza che il godimento sia potenziale o effettivo. Si tratta di un'obbligazione strettamente connessa alla contitolarità del diritto di proprietà per cui sussiste l'obbligo di contribuzione anche se attualmente l'unità immobiliare non è utilizzata.

### **7. Il costo della polizza assicurativa incide sul compenso complessivo dell'amministratore?**

La polizza assicurativa individuale, può essere chiesta all'amministratore in occasione della nomina o del rinnovo dell'incarico. Deve essere stipulata dall'amministratore stesso e a sue spese. Rappresenta un eventuale costo aggiuntivo dell'attività di amministratore di condominio, che, indirettamente, potrà incidere sui compensi richiesti. Per tali ragioni la legge di riforma impone all'amministratore di specificare analiticamente all'atto dell'accettazione della nomina o del rinnovo della stessa - a pena di nullità - l'importo dovuto a titolo di compenso (articolo 1129, comma 14, del Codice civile).

### **8. La riforma prevede la determinazione del compenso dell'amministratore via forfettaria?**

Con la riforma del condominio il nuovo articolo 1129, impone all'amministratore che all'atto della nomina deve, a pena di nullità della nomina, specificare analiticamente l'importo dovuto per il compenso dell'attività svolta: ciò significa che non sarebbe più prevista una modalità di corrispettivo in via forfettaria.

### **9. L'amministratore revocato ha diritto al compenso integrale?**

L'amministratore se revocato anticipatamente dall'assemblea, non ha diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma verrà effettuata una riduzione in proporzione al tempo di effettiva durata del mandato che si presume cessato nel momento in cui l'assemblea gli revoca il mandato.

### **10. È previsto un compenso extra per gli adempimenti fiscali?**

Rientrando l'attività fiscale tra le attribuzioni proprie del mandato dell'amministratore ex art. 1130 c.c., quest'ultimo, salvo diverso accordo, non potrà chiedere una retribuzione extra per l'opera prestata, dovendosi la stessa ritenere compresa nel compenso indicato nel preventivo presentato al momento della nomina ed approvato dall'assemblea.

### **11. Il compenso extra dell'amministratore può essere inserito nel rendiconto?**

No. L'amministratore è in grado di richiedere ed ottenere un extra, per l'attività straordinaria svolta, solo dietro espresso riconoscimento assembleare. Per contro, non è in grado di conseguire un simile riconoscimento indirettamente, cioè per il tramite dell'approvazione del rendiconto, all'interno del quale ha calato la posta contabile. Così procedendo, l'amministratore eluderebbe l'essenza della dialettica assembleare e oscurerebbe la "veridicità" del dato contabile (Trib. Bari, 16 gennaio 2015, n. 157).

### **12. Il compenso dovuto all'amministratore può essere approvato direttamente con il rendiconto?**

Sì, secondo la Cassazione. Il compenso dovuto all'amministratore di condominio può essere determinato direttamente in sede di approvazione del consuntivo trattandosi di una componente del bilancio. All'avviso di convocazione dell'assemblea non è necessario allegare i singoli preventivi di spesa potendo questi essere visionati presso lo studio dell'amministratore (Cass. civ., 21966/2017).

### **13. Spese anticipate. Quali prove deve fornire l'amministratore per ottenere il rimborso?**

Secondo il Tribunale di Roma, sentenza n. 22529 del 5 dicembre 2016, l'approvazione del rendiconto che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate non implica che, automaticamente, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, o che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente. La ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione da parte dell'assemblea di condominio, chiamata a pronunciarsi su di esso. In difetto, è onere dell'amministratore che avanza la relativa pretesa di pagamento allegare e provare che tali costi riguardano spese attinenti a voci di uscita legittimamente ascrivibili, ossia che siano state previamente deliberate (e non coperte per il mancato versamento, da parte dei condomini, delle quote di relativa spettanza) ovvero che ricorressero i presupposti, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., per una loro approvazione postuma.

## PASSAGGIO DI CONSEGNE

1. Cosa si intende per “passaggio di consegne” tra amministratori di condominio?
2. Al termine del mandato l'amministratore è obbligato a consegnare prontamente la documentazione al suo successore?
3. Se l'amministratore vanta un credito nei confronti del condominio può rifiutarsi di effettuare le consegne in attesa del suo pagamento?
4. Nell'effettuare il passaggio di consegne un amministratore ha diritto a ricevere un compenso?
5. Se la delibera di nomina del nuovo amministratore è irregolare, l'amministratore revocato è tenuto a consegnare la documentazione se gli viene richiesta?
6. Il “passaggio di consegne” deve avvenire per iscritto?
7. Al “passaggio di consegne” possono partecipare i condòmini?
8. Vi sono delle regole per redigere il verbale del “passaggio di consegne”?
9. Sussistono obblighi di conservazione della documentazione condominiale?
10. Quali sono i documenti da trasmettere in sede di passaggio di consegne?
11. Qual è il luogo del passaggio di consegne?
12. Quali sono le responsabilità che corre un amministratore che rifiuti di consegnare la documentazione e la cassa al Condominio?
13. È legittimo il passaggio di consegne “parziale”?
14. Il verbale di consegne è di per sé sufficiente a provare i crediti dell'ex-amministratore?
15. Mancata consegna della documentazione. Quali sono le responsabilità dell'amministratore e le azioni esperibili?
16. Condomino ricorre al giudice per ottenere la consegna dei documenti dall'ex amministratore? chi paga le spese del giudizio?

### 1. Cosa si intende per “passaggio di consegne” tra amministratori di condominio?

Per passaggio di consegne intendiamo l'atto con cui un amministratore di condominio trasmette al proprio collega la cassa e la documentazione di pertinenza del condominio e dei singoli condòmini che lo costituiscono, sì da consentirgli l'esercizio del mandato ricevuto (art. 1129, comma 8, c.c.).

### 2. Al termine del mandato l'amministratore è obbligato a consegnare prontamente la documentazione al suo successore?

Sì. Anzi, deve sollecitare il passaggio di consegne. L'articolo 1129, comma 8 cod. civ. stabilisce che “Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”

**3. Se l'amministratore vanta un credito nei confronti del condominio può rifiutarsi di effettuare le consegne in attesa del suo pagamento?**

No. L'amministratore non è in grado di trattenere i documenti condominiali neppure se, al termine del mandato, vanta un credito pecuniario, non trovando applicazione, nel merito, il principio inadimplenti non est adimplendum, trattandosi di obbligazioni aventi fonti giuridiche diverse (Cass. Civ. 3 dicembre 1999, n 13504).

**4. Nell'effettuare il passaggio di consegne un amministratore ha diritto a ricevere un compenso?**

No. L'art. 1129, comma 8, cod. civ. fa rientrare l'adempimento nell'ambito dell'obbligazione di mandato, da adempiere, tra l'altro, con alta diligenza professionale. Eccezione. E' invece possibile remunerare tale attività laddove essa sia stata prevista come un extra nel disciplinare d'incarico, ovvero nel preventivo approvato dall'assemblea all'atto del conferimento dell'incarico.

**5. Se la delibera di nomina del nuovo amministratore è irregolare, l'amministratore revocato è tenuto a consegnare la documentazione se gli viene richiesta?**

Si. L'amministratore non è legittimato ad impugnare la delibera assembleare per un vizio di irregolarità formale. Un dubbio può sorgere ove si consideri nulla la deliberazione di nomina del nuovo amministratore per omessa indicazione del compenso professionale. Parte della giurisprudenza di merito ritiene nulla una simile statuizione, in quanto configura l'articolo 1129, comma I, codice civile come norma imperativa non suscettibile di deroga alcuna. Nel qual caso, l'amministratore, come terzo interessato, potrebbe esercitare azione di gravame avverso una simile statuizione. Nondimeno, l'amministratore uscente potrà opporre l'inefficacia del titolo e quindi rifiutarsi di consegnare la documentazione condominiale solo se, frattanto, sia intervenuta una pronuncia giudiziale che abbia dichiarato l'inefficacia provvisoria della delibera (art. 1137, comma III e IV), ovvero l'assemblea del condominio abbia, in via di autotutela, revocato la precedente statuizione.

**6. Il "passaggio di consegne" deve avvenire per iscritto?**

Si, è consigliabile. In questo modo, da un parte, l'amministratore uscente si precostituirà la prova per aver correttamente adempiuto al proprio obbligo di mandato (Art. 1129 c.c.), consegnando tutto quanto gli era stato rimesso per l'espletamento dell'incarico; dall'altra parte, l'amministratore subentrante avrà modo di documentare ai condòmini che quanto è in suo possesso, effettivamente, e ciò quello che ha acquisito dal predecessore (art. 1709 c.c.).

**7. Al "passaggio di consegne" possono partecipare i condòmini?**

Si, è consigliabile.

## **8. Vi sono delle regole per redigere il verbale del “passaggio di consegne”?**

No, ma è consigliabile procedere in tal modo. Nella premessa, identificare il Condominio e le parti. Nell'incipit richiamare il verbale assembleare di nomina del nuovo amministratore, gli estremi dei documenti di identificazione dei due professionisti, i nominativi dei condòmini che presenziano al passaggio di consegne. Nel corpo dell'atto, si può riferire sulla lista dei documenti trasmessi, annotandone la presenza e/o il contenuto. Le clausole di riserva andranno, invece, fatte valere in calce al verbale. Infine, l'atto per essere imputabile agli autori deve essere sottoscritto in ogni pagina e nella parte finale per esteso

## **9. Sussistono obblighi di conservazione della documentazione condominiale?**

L'articolo 1130 bis al nr 8 prescrive che è obbligo dell'amministratore “conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia la rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio”. Viene, altresì, disposto, in seno all'ultimo comma dell'art. 1130 bis intitolato “Rendiconto condominiale” che “le scritture contabili e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione”;

## **10. Quali sono i documenti da trasmettere in sede di passaggio di consegne?**

In ordine all'esatta individuazione della documentazione da restituire, è utile richiamare l'ordinanza del Tribunale di Palermo del 28 gennaio 2014. Nell'accogliere il ricorso cautelare urgente contro l'amministratore uscente, il giudice non si è limitato a “ordinare” la consegna al condominio di tutta la documentazione di pertinenza, ma è andato oltre, identificando un elenco di documenti indispensabili per consentire al nuovo amministratore di iniziare il suo incarico. Nello specifico:

- Ultimo bilancio approvato, con reso conto successivo sino al passaggio delle consegne;
- Elenco dei condomini e relativi indirizzi (registro anagrafe condominiale);
- Tabelle millesimali e Regolamento condominiale;
- Chiavi e timbri del condominio;
- Registri dei verbali di assemblea;
- Contratti con le ditte fornitrici e relative fatture solutorie (Enel, Acqua, Manutenzione ascensore, Pulizia scala, autoclave, ecc.);
- Libretti di esercizio e documentazione relativa agli impianti comuni;
- Codice fiscale del condominio;
- Passaggio del conto corrente e/o dei conti correnti condominiali e chiavi di accesso on line;
- Polizza di assicurazione del fabbricato;
- Certificato di prevenzione incendi;
- Contratto di appalto lavori risanamento facciata, stato di avanzamento lavori, certificato di collaudo e di esecuzione a regola d'arte dell'opera;
- Disciplinare d'incarico con il direttore dei lavori;

- Provvedimento del Comune di Palermo, settore Centro Storico di concessione del contributo pubblico e le distinte bancarie dei versamenti ricevuti, oltre a tutta la documentazione afferente;
- Atti giudiziari per i contenziosi che hanno medio tempore coinvolto il Condominio;
- Certificazione del modello 770, nonché la comunicazione all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, anche per l'amministratore cessato dalla carica per il suo subentro;
- Documentazione di chiusura cassa;
- Ogni altra documentazione condominiale di carattere contabile o amministrativo necessaria o utile alla prosecuzione della gestione corrente.
- A questo elenco sembra opportuno aggiungere:
- copia di tutti i modelli F24 per le ritenute d'acconto operate;
- copia degli estratti conto bancari o postali, le scritture contabili e i documenti giustificativi (che l'amministratore deve conservare per dieci anni dalla data della relativa registrazione);
- tutti gli atti, documenti e certificazioni prescritti da singole leggi speciali e settoriali (ad esempio, certificazione prevenzione incendi, certificazioni sicurezza ascensori, ecc.);
- una breve relazione sulla situazione gestionale del condominio, nonché quanto può servire al subentrante, anche in considerazione della particolare situazione del condominio.

### **11. Qual è il luogo del passaggio di consegne?**

Il domicilio dell'amministratore uscente ex art. 1182, ultimo comma cod. civ. (in quanto debitore), salvo patto contrario.

### **12. Quali sono le responsabilità che corre un amministratore che rifiuti di consegnare la documentazione e la cassa al Condominio?**

Secondo gli ultimi arresti della giurisprudenza l'ingiustificato trattenimento della documentazione relativa al condominio da parte dell'amministratore cessato in carica e la necessità dell'uso della Polizia giudiziaria per il recupero, dimostrano l'intenzione soggettiva di interversione del possesso e configurano un'ipotesi aggravata di appropriazione indebita, in relazione alla quale l'amministratore subentrato è legittimato a costituirsi parte civile nel processo penale, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea (Tribunale Penale Roma, Sez. IX, 20 luglio 2007, n. 15945). Talvolta, viene anche contestato all'amministratore il reato di truffa. Sul piano civilistico, non può revocarsi in dubbio, che l'amministratore responsabile di un simile inadempimento si presta ad essere destinatario di un'azione risarcitoria, ove la relativa condotta sia stata cagione di un danno ai condòmini o al condominio (cfr, Tribunale Milano n. 448/2010). Infine, anche dal punto di vista personale e professionale, i rischi che si corrono sono quelli di subire la perdita dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 71 bis, lett. b delle disp. att. cod. civ..

### **13. È legittimo il passaggio di consegne “parziale”?**

Il Tribunale di Roma, ordinanza del 30 settembre 2011, che ha ritenuto legittimo e corretto il comportamento dell'amministratore uscente che effettua il passaggio delle consegne solo parzialmente, lasciando la rimanente documentazione in un locale condominiale. Secondo il giudice “deve ritenersi che tale atto (la circostanza che i documenti non indicati nel verbale di consegna si trovino custoditi nel locale portineria) di fatto permetta all'amministratore attualmente in carica di entrare agevolmente in possesso della documentazione di cui necessita ai fini della gestione, atteso che la stessa si trova in locali di pertinenza del condominio e, oltretutto nella disponibilità del portiere, il quale è pur sempre un soggetto che esercita mansioni alle dipendenze del condominio stesso”. In realtà, tale principio potrebbe costituire un pericoloso precedente giurisprudenziale, per esempio per alcuni amministratori poco corretti, che a questo punto potranno occultare facilmente alcuni documenti condominiali. Non solo. La mancata consegna di tutta la documentazione “nelle mani” dell'amministratore subentrante, implica che tutti i dati sensibili in essi contenuti potranno essere letti da persone terze (per esempio il portiere) senza incorrere nel rischio di essere passibili di una sanzione.

### **14. Il verbale di consegne è di per sé sufficiente a provare i crediti dell'ex-amministratore?**

No. Il verbale di passaggio delle consegne tra amministratori, nel caso in cui faccia riferimento a crediti a favore dell'amministratore uscente, non può qualificarsi come promessa di pagamento o ricognizione di un debito ex art. 1188 c.c., in quanto atto proveniente non dalla parte personalmente ma dal suo mandatario (tenuto ad accettarlo sempre con riserva). Al più, tale verbale può costituire il presupposto giuridico/sostanziale della pretesa creditoria dell'ex amministratore, purché adeguatamente integrato, in sede processuale, da altri e/o ulteriori giustificativi contabili. La Corte di Cassazione (n. 23018/2015) si è pronunciata sulla valenza probatoria del verbale di passaggio di consegne con riferimento al credito vantato dall'ex amministratore per anticipazioni sostenute durante il suo mandato. Il verbale di passaggio delle consegne, anche se sottoscritto dal nuovo amministratore, non può considerarsi un riconoscimento di debito a favore del vecchio amministratore ai sensi dell'art. 1188 c.c., per cui le eventuali risultanze creditorie in esso indicate devono necessariamente essere corroborate da ulteriore documentazione contabile. Secondo gli Ermellini, la funzione di ricognizione di debito può, come non può essere riconosciuta al verbale di accettazione delle consegne dei documenti trasmessi dal precedente amministratore, in relazione al contenuto del verbale stesso. In altri termini, il verbale di per sé non è sufficiente a fondare la pretesa creditoria e le risultanze in esso contenute devono essere comunque adeguatamente provate dal creditore con idonea documentazione.

### **15. Mancata consegna della documentazione. Quali sono le responsabilità dell'amministratore e le azioni esperibili?**

Azione per la restituzione della documentazione. L'azione può essere sia di natura cautelare (ricorso urgente ex art. 700 c.p.c.), ove sussista il pericolo di un pregiudizio imminente e irreparabile (ad esempio, fondato timore della sottrazione) ovvero di natura ordinaria (da esperirsi, possibilmente, con rito sommario di cognizione di cui all'art. 702 bis. c.p.c.).

Risarcimento del danno. A seguito dell'inadempimento della obbligazione contrattuale e della mancata

diligenza prestata al caso l'amministratore del condominio può essere convenuto in giudizio al fine di rispondere dei danni cagionati al proprio mandante. Per la quantificazione del danno subito, ove non vi sia modo di procedervi in ragione di parametri precisi e puntuali, si potrà pur sempre chiedere una liquidazione in virtù del parametro dell'equità ex art. 1216 c.c.7

Responsabilità penale. La responsabilità riguarda, solitamente, la violazione dell'art. 646 c.p. relativo al reato di appropriazione indebita. Il reato è procedibile su querela, ma l'autorità giudiziaria può procedere anche d'ufficio. Infatti, l'ipotesi dell'amministratore di condominio che si appropria dei valori e dei beni condominiali integra l'aggravante di cui all'art. 61, n. 11, c.p., stante l'esercizio di una prestazione d'opera.

Azione deontologica. Ai sensi dell'art. 71 disp. att. c.c., lett. b, l'amministratore di condominio condannato per appropriazione indebita aggravata può automaticamente perdere i requisiti di onorabilità necessari per poter svolgere l'incarico di amministratore anche in altri condomini. La condotta è sanzionabile anche da un punto di vista deontologico, se l'amministratore è iscritto ad un'associazione di categoria.

#### **16. Condomino ricorre al giudice per ottenere la consegna dei documenti dall'ex amministratore? chi paga le spese del giudizio?**

L'amministratore uscente che non provvede al passaggio di consegne dei libri contabile e della restante documentazione condominiale in suo possesso, oltre alla restituzione dell'eventuale avanzo di cassa, va condannato al pagamento delle spese processuali sostenute dal condominio per il recupero forzoso della documentazione, nonché al pagamento del compenso del CTU nominato dal giudice per ricostruire la contabilità condominiale (Trib. Roma, n. 22541 del 2 dicembre 2016).

## ANAGRAFE

1. **Ho appena venduto il mio appartamento. In che forma devo comunicare all'amministratore l'avvenuta vendita al fine di far aggiornare l'anagrafe condominiale?**
2. **Il mio amministratore mi ha richiesto dei dati relativi alla certificazioni sulla sicurezza mio appartamento. Può farlo?**
3. **Il singolo condominio può avere accesso alla sua personale "scheda anagrafica" anche dopo averla consegnata al proprio amministratore?**
4. **Il mio amministratore può chiedere «prove documentali» per la compilazione dell'anagrafe?**
5. **Sono tenuto in qualità di amministratore a consegnare a tutti i condomini copia completa dell'anagrafica condominiale?**
6. **Abito in un mini-condominio composto da soli tre appartamenti. Non abbiamo nessun amministratore. Vi chiedo se siamo obbligati a redigere anche noi l'anagrafica condominiale?**
7. **In qualità di amministratore di condominio sono tenuto a richiedere copia del contratto di locazione al conduttore?**
8. **Il conduttore può prendere visione del registro?**
9. **Posso far inserire, all'interno delle singole schede, i numeri di telefono dei rispettivi condomini?**
10. **Nella formazione dell'anagrafica posso far rientrare anche c.d. "dati sensibili" dei singoli condomini?**
11. **Ho appena venduto il mio appartamento sito in un edificio condominiale. A chi spetta comunicare la variazione di proprietà, ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe?**
12. **Il notaio, in caso di vendita di un appartamento, può intervenire direttamente sull'aggiornamento dell'anagrafe condominiale?**
13. **Dove posso visionare la copia del registro anagrafe del mio condominio?**
14. **L'anagrafe condominiale deve essere istituito anche nel caso in cui l'amministratore amministri un supercondominio?**
15. **Come posso contestare i costi addebitati dal mio amministratore per l'aggiornamento dell'anagrafe**

1. **Ho appena venduto il mio appartamento. In che forma devo comunicare all'amministratore l'avvenuta vendita al fine di far aggiornare l'anagrafe condominiale?**

Da quanto disposto dalla norma (art. 1130 n. 6 cod. civ.) è sufficiente inoltrare la variazione, direttamente all'amministratore mediante comunicazione scritta. Nella documentazione è preferibile anche allegare il certificato catastale al fine di comprovare i dati dell'appartamento appena venduto. Il Garante della Privacy (newsletter n. 387 del 23 aprile 2014) ha invece stabilito che non è invece necessario inviare la copia dell'atto di compravendita in cui sono riportati i dati dell'unità immobiliare.

**2. Il mio amministratore mi ha richiesto dei dati relativi alla certificazioni sulla sicurezza mio appartamento. Può farlo?**

Alla luce della legge 9/2014, che ha modificato l'articolo 1130, primo comma, n. 6 del Codice civile nel registro anagrafe condominiale devono essere inseriti solo i dati della sicurezza relativi alle parti comuni e non a quelle esclusive. Pertanto la richiesta avanza dal suo amministratore può ritenersi privo di fondamento in quanto la newsletter del Garante n. 387 del 23 aprile 2014 precisa che i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio.

**3. Il singolo condominio può avere accesso alla sua personale "scheda anagrafica" anche dopo averla consegnata al proprio amministratore?**

Ai sensi dell'art.7 del codice della privacy a ciascun condomino spetta il "diritto di accesso". Basta presentare una domanda all'amministratore. In tal caso l'interessato potrà accedere a tutti i dati a lui riferiti. Dall'accesso sono esclusi i dati personali riferibili ad altri condòmini singolarmente intesi o all'intera compagine condominiale.

**4. Il mio amministratore può chiedere «prove documentali» per la compilazione dell'anagrafe?**

No. Il condomino non deve fornire, in caso di richiesta, prove documentali delle informazioni date all'amministratore per la tenuta del registro. A tal proposito il Garante sulla privacy ha ribadito l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati. Per quanto riguarda poi le informazioni relative alle "condizioni di sicurezza", con l'entrata in vigore del Decreto Destinazione Italia i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio.

**5. Sono tenuto in qualità di amministratore a consegnare a tutti i condomini copia completa dell'anagrafica condominiale?**

Ai sensi dell'articolo 1129 cod. civ., all'accettazione della nomina l'amministratore comunica il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.. Per tali ragioni si ritiene che ogni condomino possa ottenere copia del registro dell'anagrafe indicato al n. 6 dell'articolo 1130 al fine di rendere noti i dati anagrafici anche degli altri comproprietari.

**6. Abito in un mini-condominio composto da soli tre appartamenti. Non abbiamo nessun amministratore. Vi chiedo se siamo obbligati a redigere anche noi l'anagrafica condominiale?**

La compilazione e l'aggiornamento dell'anagrafica condominiale rientra tra le specifiche attribuzioni dell'amministratore. Nel caso di specie, siccome non vi è l'amministratore non sussiste l'obbligo della tenuta del registro stesso. A titolo puramente informativo si ricorda che, in questi casi, chi volesse conoscere i nominativi dei propri condomini si può accedere alla Conservatoria dei registri immobiliari e farsi rilasciare copia degli atti di proprietà.

**7. In qualità di amministratore di condominio sono tenuto a richiedere copia del contratto di locazione al conduttore?**

L'amministratore è tenuto a chiedere al conduttore solo i dati solo afferenti la gestione e amministrazione delle parti comuni. A tal proposito il Garante sulla privacy ha ribadito l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio.

Per ricevere ulteriori dati è necessario premunirsi di un preventivo consenso informandolo sugli scopi e sulle modalità di trattamento dei dati raccolti.

**8. Il conduttore può prendere visione del registro?**

No. Può esercitare il diritto di accesso solo ai propri dati personali e non invece a quelli della inerenti la gestione condominiale. Quindi non potrà prendere visione del contenuto dell'anagrafe condominiale.

**9. Posso far inserire, all'interno delle singole schede, i numeri di telefono dei rispettivi condomini?**

Previo consenso dell'interessato sarà possibile inserire l'indicazione delle singole utenze telefoniche intestate ai singoli condomini.

**10. Nella formazione dell'anagrafica posso far rientrare anche c.d. "dati sensibili" dei singoli condomini?**

Secondo il Garante per la privacy nell'ambito dell'amministrazione condominiale si possono usare i dati anagrafici e gli indirizzi dei condòmini, i dati riferiti alle quote millesimali di proprietà, eventuali ulteriori dati necessari al calcolo delle spese condominiali.

Si possono chiedere i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati.

Non possono essere trattati, invece, dati che non siano correlati ad attività di gestione e amministrazione

delle parti comuni o che non siano strettamente collegati alle quote dovute dai partecipanti al condominio. Possono formare oggetto di trattamento, nell'ambito del registro, dati personali di natura sensibile purché non eccedenti la finalità di amministrazione della cosa comune.

**11. Ho appena venduto il mio appartamento sito in un edificio condominiale. A chi spetta comunicare la variazione di proprietà, ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe?**

*Alla luce dell'art. 63 disp. att. c.c., resta fermo l'obbligo per il condomino, a comunicare all'amministratore, il trasferimento della proprietà ed, eventualmente, notificargli copia dell'atto di compravendita. Non sussiste nessun obbligo in capo del notaio rogante, salvo diverso accordo tra le parti. Quest'ultima soluzione garantirebbe una più sicura corrispondenza fra le risultanze dei Registri Immobiliari con quelle del Registro dell'anagrafe condominiale, oltre ad essere una soluzione facilmente attuabile visto che alle parti non rimarrebbe altro che comunicare al notaio le generalità dell'amministratore che gestisce lo stabile.*

**12. Il notaio, in caso di vendita di un appartamento, può intervenire direttamente sull'aggiornamento dell'anagrafe condominiale?**

L'aggiornamento del registro dell'anagrafe condominiale non può gravare sul notaio. Non sussiste neanche nessun obbligo di comunicare all'amministratore le variazioni dei dati presenti nel registro in dipendenza di un contratto di compravendita in quanto l'aggiornamento compete solo ai contraenti, che hanno tutti gli interessi a notificare la transazione.

**13. Dove posso visionare la copia del registro anagrafe del mio condominio?**

Partiamo dal presupposto che ogni condomino può ottenere, su richiesta, copia del registro dell'anagrafe al fine anche di rendere noti i dati anagrafici degli altri comproprietari. All'atto della nomina l'amministratore, ai sensi dell'art. 1129 cod. civ., comunica il locale in cui si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. Si ritiene, pertanto che la visione del registro anagrafe potrà avvenire nei locali in cui è stato depositato.

**14. L'anagrafe condominiale deve essere istituito anche nel caso in cui l'amministratore amministri un supercondominio?**

La riforma del condominio estende esplicitamente ai supercondomini la normativa civilistica in materia, chiudendo una lunga disputa interpretativa.

Con la legge 220/2012 la figura del supercondominio ha trovato accoglimento all'interno del Codice civile. Il nuovo articolo 1117 bis prevede infatti che, in quanto compatibili, le disposizioni che disciplinano il condominio trovano applicazione anche per il supercondominio. Il legislatore identifica questa fattispecie nei casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 Codice civile.

Per tali ragioni, a nostro avviso, riteniamo che l'amministratore sarà obbligato alla tenuta e all'aggiornamento dei registri, e nel caso in cui anche gli altri edifici siano composti da oltre 8 partecipanti.

### **15. Come posso contestare i costi addebitati dal mio amministratore per l'aggiornamento dell'anagrafe**

In tema di tenuta dell'anagrafe condominiale, tale adempimento rientra tra quelli ordinari che l'amministratore deve eseguire. È vero che la mancata collaborazione dei condòmini può comportare l'addebito delle spese per le ricerche, ma su queste spese bisogna precisare che:

a) se non è prevista all'inizio dell'anno alcuna voce di compenso Il compenso dell'amministratore per l'assemblea straordinaria, per spese debbono intendersi i costi vivi sostenuti per il reperimento delle informazioni;

b) in assenza di novità non si può domandare alcuna somma a fine anno a meno che per la tenuta dell'anagrafe condominiale non sia previsto una specifica voce di compenso.

Quello che ha fatto l'amministratore del nostro lettore, quindi, è regolare in quanto al momento dell'accettazione dell'incarico gli si è accordato un compenso che, giustamente, a fine anno egli pretende. Come si suole dire, c'è un però, ossia le modalità di ripartizione della spesa. Il compenso dell'amministratore, infatti, dev'essere ripartito tra i condòmini in ragione dei millesimi di proprietà in quanto si tratta di un costo per un servizio reso nell'interesse comune (art. 1123, terzo comma, c.c.). La ripartizione in parti uguali è consentita solamente nel caso di accordo in tal senso sottoscritto da tutti i condòmini.

In sede di assemblea, pertanto, si potrà contestare questo fatto chiedendo la modificazione del criterio utilizzato per suddividere quella spesa. Quella dell'anagrafe è una delle tante voci di compenso che, se non adeguatamente verificare, rischiano di far aumentare il compenso dell'amministratore all'apparenza concorrenziale.

# ASSEMBLEA

## CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

1. **Nell'eventualità in cui l'assemblea sia convocata su richiesta rivolta all'amministratore da almeno due condomini, questi ultimi devono rappresentare almeno un sesto del valore dell'edificio. Tale ultimo requisito nel caso concreto è derogabile?**
2. **L'amministratore può scegliere discrezionalmente il luogo dove svolgere la riunione assembleare?**
3. **La convocazione dell'assemblea condominiale effettuata con modalità differenti da quelle disposte dal nuovo articolo 66 disp. att. c.c. è regolare?**
4. **L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Come si computano i cinque giorni?**
5. **Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata tempestiva conoscenza della data di convocazione dell'assemblea condominiale da parte dell'avente diritto?**
6. **Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, del luogo dove svolgere la riunione assembleare?**
7. **Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, del luogo dove svolgere la riunione assembleare?**

1. **Nell'eventualità in cui l'assemblea sia convocata su richiesta rivolta all'amministratore da almeno due condomini, questi ultimi devono rappresentare almeno un sesto del valore dell'edificio. Tale ultimo requisito nel caso concreto è derogabile?**

Il requisito da ultimo menzionato deve essere considerato imprescindibile: una pluralità di condomini che non raggiunga, con la somma dei loro millesimi, il sesto del valore dell'edificio non è infatti legittimata a convocare l'assemblea.

2. **L'amministratore può scegliere discrezionalmente il luogo dove svolgere la riunione assembleare?**

Si ritiene generalmente che l'amministratore disponga di un'ampia discrezionalità in ordine alla scelta del luogo dove svolgere la riunione, fermo restando che, per consuetudine, dovrà essere scelta una sede insistente sul territorio comunale nel quale ha sede il condominio e dovranno essere individuati i locali che abbiano le caratteristiche adatte ad ospitare i condomini.

3. **La convocazione dell'assemblea condominiale effettuata con modalità differenti da quelle disposte dal nuovo articolo 66 disp. att. c.c. è regolare?**

L'art. 66, disp. att. c.c., al terzo comma disciplina le modalità di convocazione dell'assemblea condominiale. In base alla novella introdotta dalla legge di riforma del Condominio, l'avviso di

convocazione deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno e deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. L'impiego di mezzi di convocazione non previsti dall'articolo 66 disp. att. c.c. determina una mera irregolarità formale della convocazione, che può essere superata dall'amministratore dimostrando la conoscenza della convocazione dei singoli condomini.

#### **4. L'avviso di convocazione deve necessariamente elencare in maniera analitica gli argomenti da trattare?**

L'avviso di convocazione deve evidenziare in modo opportuno gli argomenti che saranno trattati nella riunione assembleare; tuttavia, ai fini della valida costituzione dell'assemblea condominiale non si ritiene necessario che l'avviso contenga l'elencazione analitica dell'ordine del giorno, essendo sufficiente far comprendere i termini essenziali degli argomenti da affrontare anche al fine di valutare e ponderare l'opportunità o meno di partecipare all'assemblea.

#### **5. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Come si computano i cinque giorni?**

Il computo del termine in questione si effettua a partire dalla data fissata per l'assemblea (che non deve essere computata) e procedendo a ritroso nel tempo. In caso di avviso che contenga la data sia della prima che della seconda convocazione, il termine dovrà essere calcolato sulla prima. I cinque giorni che il legislatore ha voluto concedere ai condomini per prepararsi alla riunione assembleare devono essere intesi come pieni.

#### **6. Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata tempestiva conoscenza della data di convocazione dell'assemblea condominiale da parte dell'avente diritto?**

Ogni condominio ha il diritto di intervenire in assemblea e deve essere messo in condizione di poterlo fare; conseguentemente, l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve non solo essere inviato ma anche ricevuto nel termine di "cinque giorni" prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione. La mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari.

#### **7. Quali sono le conseguenze derivanti dalla mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, del luogo dove svolgere la riunione assembleare?**

La mancata indicazione del luogo dove svolgere la riunione può comportare l'impugnabilità della deliberazione assembleare, ove il condomino per tale motivo non abbia avuto la possibilità di parteciparvi. Nel caso in cui il regolamento di condominio stabilisca a priori la sede deputata allo svolgimento delle assemblee, l'eventuale mancanza di tale indicazione nell'avviso di convocazione potrà invece essere sanata dal richiamo ivi contenuto al regolamento medesimo.

## COSTITUZIONE ASSEMBLEA

1. Per quale motivazione è stato disposto dal legislatore un sistema misto per il conteggio delle maggioranze in ambito condominiale?
2. È valida la clausola inserita, in tutti i contratti di acquisto, dall'originario unico proprietario costruttore che preveda la maggioranza dei 2/3 delle quote condominiali per la deliberazione di opere di manutenzione straordinaria?
3. La validità delle deliberazioni può essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto?
4. Nel computo delle maggioranze richieste dall'articolo 1136 cod. civ., come deve essere considerato il voto espresso dal condomino in conflitto di interessi?
5. Quali sono gli interventi che possono considerarsi di risparmio energetico?
6. La delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture con quale maggioranza deve essere approvata?
7. Un condomino richiede di poter impiegare il vano contenente la canna pattumiera allo scopo di alloggiarvi il contatore e la caldaia di produzione di acqua calda. La deliberazione costituisce un'innovazione?
8. Nel verbale assembleare è necessario indicare in modo analitico i votanti a favore e contro, gli astenuti e gli assenti in relazione ad una specifica deliberazione?
9. La valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di un piano può evincersi dall'avviso dato all'altro comproprietario?
10. Durante lo svolgimento dell'assemblea, il presidente può limitare i tempi di intervento dei partecipanti?
11. È necessario il verbale assembleare della prima convocazione se l'assemblea non si è costituita o è "andata deserta"?

### **1. Per quale motivazione è stato disposto dal legislatore un sistema misto per il conteggio delle maggioranze in ambito condominiale?**

Premesso che il calcolo delle presenze per integrare i "quorum" deliberativi e costitutivi si fonda su un duplice criterio, il primo attinente al dato numerico (c.d. per teste), relativo al numero dei partecipanti al condominio o degli intervenuti alla riunione, ed il secondo riguardante il valore della proprietà immobiliare (c.d. per millesimi), ossia riferito ai millesimi risultanti dalle tabelle allegate al regolamento di condominio, l'applicazione del sistema misto è stato voluto per evitare che la maggiore entità degli interessi soverchi troppo le volontà individuali.

**2. È valida la clausola inserita, in tutti i contratti di acquisto, dall'originario unico proprietario costruttore che preveda la maggioranza dei 2/3 delle quote condominiali per la deliberazione di opere di manutenzione straordinaria?**

L'[art. 1136 c.c.](#) non è derogabile neppure con regolamento di natura contrattuale, nel senso che è vietata la pattuizione di maggioranze diverse, maggiori o minori, da quelle stabilite. Ne consegue che è nulla per contrarietà a norme imperative la clausola che, inserita in tutti i contratti d'acquisto dall'originario unico proprietario costruttore e, quindi, parificabile al regolamento contrattuale, preveda la maggioranza dei 2/3 delle quote condominiali per la deliberazione di opere di manutenzione straordinaria, dovendo trovare applicazione le diverse maggioranze previste dall'[art. 1136 c.c.](#)

**3. La validità delle deliberazioni può essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto?**

La validità delle deliberazioni, sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione, deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, essendo del tutto irrilevante che, nella stessa adunanza in cui esse sono state prese, sia venuto in discussione anche un argomento che richieda una maggioranza più elevata. Ne consegue che uno o più capi della delibera, adottata in una medesima riunione, possono essere validi, in quanto richiedenti maggioranze inferiori, ed uno o più capi possono essere invece invalidi giacché richiedenti maggioranze superiori a quelle raggiunte.

**4. Nel computo delle maggioranze richieste dall'articolo 1136 cod. civ., come deve essere considerato il voto espresso dal condomino in conflitto di interessi?**

La giurisprudenza è unanime nel sostenere che ai fini del computo delle maggioranze richieste dall'[art. 1136 c.c.](#), non si deve tener conto del voto del condomino (o dei condomini) titolari di un interesse contrastante, anche solo potenzialmente, con quello degli altri condomini, in relazione all'oggetto della deliberazione. Difatti, l'esistenza di un conflitto d'interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta l'esclusione dal calcolo dei millesimi delle relative carature attribuite al condomino in conflitto. Per tutte si veda Cass. Civ., 25.11.2004, n. 22234.

**5. Quali sono gli interventi che possono considerarsi di risparmio energetico?**

Possono considerarsi interventi di risparmio energetico le coibentazioni e le cappottature, la sostituzione di caldaie con altre maggiormente efficienti, nonché la ricostruzione di un impianto termico, la conversione da gasolio a metano del combustibile, i doppi e tripli vetri agli infissi, oltre all'installazione di tutte le fonti rinnovabili e di pompe di calore. Tra le opere meno conosciute, si cita l'installazione di scuri alle finestre, di tendaggi alla loro copertura, e di pellicole filtranti i raggi solari ai vetri.

**6. La delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture con quale maggioranza deve essere approvata?**

La delibera assembleare con cui si destina il cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, dal momento che regola le modalità di uso e di godimento del bene comune, deve essere approvata con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma 5, c.c. non essendo necessaria l'unanimità di consensi.

**7. Un condomino richiede di poter impiegare il vano contenente la canna pattumiera allo scopo di alloggiarvi il contatore e la caldaia di produzione di acqua calda. La deliberazione costituisce un'innovazione?**

Non costituisce un'innovazione, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. , soggetta perciò al requisito della maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quinto comma, cod. civ. , la deliberazione con la quale l'assemblea autorizzi il condomino richiedente all'uso del vano contenente la canna pattumiera con la finalità di alloggiarvi il contatore e la caldaia di produzione dell'acqua calda, dal momento che la deliberazione non prevede la realizzazione di opere da parte del condominio incidenti sull'essenza della cosa comune, in quanto idonee ad alterarne l'originaria funzione e destinazione ed a consentirne una diversa utilizzazione in favore di tutti i condomini.

**8. Nel verbale assembleare è necessario indicare in modo analitico i votanti a favore e contro, gli astenuti e gli assenti in relazione ad una specifica deliberazione?**

L'articolo 1136 cod. civ. prevede che le deliberazioni delle assemblee dei condomini debbono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza, semplice o qualificata, dei partecipanti al condominio intervenuti nella riunione e del valore dell'edificio, e che delle deliberazioni deve essere redatto il verbale. Anche in mancanza di peculiari prescrizioni di contenuto per la verbalizzazione, la necessità di una puntuale indicazione dei votanti a favore e contro, degli astenuti e gli assenti con le relative quote, deriva dal fatto che la partecipazione alla formazione della volontà collegiale è correlata all'elemento soggettivo (numero dei votanti) e a quello oggettivo (quote di proprietà) della validità delle deliberazioni. È importante che nel verbale siano individuati nominativamente i condomini assenzienti e dissenzienti in modo che sia possibile verificare l'esistenza della maggioranza prescritta con riferimento all'elemento reale. Parimenti l'esistenza del quorum prescritto con riferimento al valore dell'edificio implica che siano identificabili i condomini assenzienti; l'indicazione degli assenti e dei dissenzienti è infine indispensabile per individuare i legittimati ad impugnare e per la verifica circa l'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse.

**9. La valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di un piano può evincersi dall'avviso dato all'altro comproprietario?**

Ai fini della regolare costituzione dell'assemblea del condominio, la valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di piani o porzioni di piano può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, allorquando ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione. Il medesimo principio deve ritenersi applicabile al caso di coniugi conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro.

**10. Durante lo svolgimento dell'assemblea, il presidente può limitare i tempi di intervento dei partecipanti?**

Durante lo svolgimento dell'assemblea condominiale, il presidente, nell'esercizio delle proprie funzioni, può limitare i tempi di intervento dei partecipanti, considerato che lo stesso ha il compito di garantire la verifica della corretta costituzione dell'assemblea, nonché l'ordinato svolgimento della stessa.

**11. È necessario il verbale assembleare della prima convocazione se l'assemblea non si è costituita o è "andata deserta"?**

Non si reputa necessaria la compilazione del verbale dell'assemblea condominiale in prima convocazione essendo sufficienti ai fini della verifica del suo esito le dichiarazioni dell'amministratore contenute nel verbale della seconda convocazione.

## ATTRIBUZIONE ASSEMBLEA

- 1. L'elencazione delle attribuzioni dell'assemblea condominiale contenuta nell'articolo 1135 cod. civ. deve essere considerata tassativa?**
- 2. L'assemblea condominiale può manifestare il consenso del condominio alla conclusione di un contratto?**
- 3. L'assemblea condominiale può ratificare le spese effettuate dall'amministratore senza una preventiva autorizzazione?**
- 4. In materia di riparti delle spese tra i condomini, quali sono le attribuzioni dell'assemblea?**
- 5. È ammissibile la costituzione di un fondo cassa condominiale per spese non determinate o determinabili?**

- 1. L'elencazione delle attribuzioni dell'assemblea condominiale contenuta nell'articolo 1135 cod. civ. deve essere considerata tassativa?**

Nell'assunzione delle decisioni relative alla gestione del condominio, l'assemblea dispone di un notevole potere discrezionale; l'elencazione di cui all'art. 1135 deve essere considerata come meramente esemplificativa e non vincolante. Pertanto, al di là dai poteri espressamente elencati dal predetto articolo, l'assemblea può deliberare su qualsivoglia argomento decisivo per la gestione del condominio, dei suoi spazi comuni e delle relazioni giuridiche fra i condomini relative all'impiego di tali spazi.

- 2. L'assemblea condominiale può manifestare il consenso del condominio alla conclusione di un contratto?**

Rientra tra le attribuzioni dell'assemblea il potere di manifestare il consenso del condominio alla conclusione di un contratto, impegnando sia il patrimonio condominiale che i singoli condomini alle obbligazioni contratte. Perché la delibera possa sortire gli effetti contrattuali determinati è fondamentale che corrisponda ad una manifestazione di volontà destinata a vincolare tutti i partecipanti e che sia dotata di efficacia esecutiva idonea ad incidere sui rapporti interni fra i condomini.

- 3. L'assemblea condominiale può ratificare le spese effettuate dall'amministratore senza una preventiva autorizzazione?**

Differentemente da quanto statuito dall'art. 1134 cod. civ. , che permette il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione esclusivamente in caso di urgenza, l'art. 1135 cod. civ. non prevede un analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune. Conseguentemente, l'assemblea condominiale può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche nell'ipotesi in cui risultino prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, a condizione che non siano voluttuarie o gravose; approvandole, surroga la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione.

**4. In materia di riparti delle spese tra i condomini, quali sono le attribuzioni dell'assemblea?**

Con riguardo al riparto delle spese tra i condomini, le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed applicazione dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri stessi. Nell'ipotesi di mancata o erronea applicazione dei criteri di legge, le deliberazioni sono annullabili nel termine di trenta giorni secondo quanto disposto dall'articolo 1137 cod. civ.

**5. È ammissibile la costituzione di un fondo cassa condominiale per spese non determinate o determinabili?**

Deve considerarsi inammissibile la costituzione di un fondo cassa condominiale per spese non determinate o determinabili. Conseguentemente, è illegittimo andare oltre la previsione di spesa annuale, così come è illegittimo onerare i condomini di spese che non possiedano un'urgente e peculiare causale o destinazione. Ed ancora, è nulla la delibera con la quale si costituisca un fondo, da investire in titoli pubblici, per future spese straordinarie, non determinate né determinabili.

## COMPRAVENDITA IMMOBILIARE CONDOMINIALE

1. In caso di vendita di unità immobiliare in condominio, come vengono, di norma, ripartiti i relativi oneri?
2. Quali informazioni deve acquisire il futuro acquirente di un immobile in un contesto condominiale?
3. Il notaio può svolgere una funzione di “prevenzione” del conflitto?
4. Come si può disciplinare il subentro nelle *spese condominiali* nel contratto preliminare?
5. Da quando si acquista la qualità di condomino?
6. Un condomino vende l'unità immobiliare. Come e a chi va comunicata l'avvenuta vendita?
7. A chi (tra l'amministratore e l'acquirente-nuovo condomino) deve rivolgersi l'alienante di un appartamento in condominio per vedersi rimborsare le somme eventualmente anticipate per il fondo condominiale di riserva?
8. Se si acquista un immobile oggetto di esecuzione immobiliare ad un'asta pubblica, e si accerta che il precedente proprietario non ha versato le spese condominiali per diversi anni, sarà tenuto a provvedervi l'acquirente? Entro quali limiti temporali? E per quali spese?
9. condominio, costituitosi nel procedimento di vendita giudiziaria come creditore del proprietario della casa pignorata, non recupera integralmente il suo credito. L'amministratore può ripartire la somma non raggiunta tra tutti i condomini – compreso il neo-proprietario dell'immobile?
10. Se nel rogito si stabilisce che ogni delibera di pagamento antecedente tale atto debba essere a carico del venditore, mentre questi, dopo la vendita, si rifiuta di pagare le spese straordinarie (nella specie, per sostituzione della caldaia), l'amministratore ha titolo di rivolgersi al nuovo acquirente per il pagamento piuttosto che all'ex condomino?
11. Nel preliminare di compravendita di un appartamento, il promissario acquirente si impegna ad accettare il regolamento di condominio che il costruttore avrebbe predisposto. Al momento della stipula del rogito, con raccomandata con avviso di ricevimento, il futuro acquirente comunica però al notaio e al costruttore di non poter accettare il regolamento stesso, perché contenente regole in contrasto con le norme inderogabili del codice civile, e chiede che nell'atto di compravendita venga inserita la clausola che «l'acquirente si riserva facoltà di impugnare il regolamento avanti il giudice». La sua richiesta è accoglibile?
12. Se nell'ambito di una cooperativa edilizia, in fase di assegnazione “notarile” delle abitazioni ai soci, l'assemblea vota, a maggioranza, l'inserimento nell'atto di vendita/assegnazione in proprietà di un regolamento condominiale contrattuale, e un solo successivo acquirente rifiuta tale inserimento, il regolamento può non essere allegato all'atto notarile?

13. **Successivamente al preliminare di compravendita, non è stato stipulato il rogito alla scadenza prevista, a causa di una lite sorta tra l'impresa di costruzione-venditrice e il promittente acquirente, il quale ha già ricevuto le chiavi ed occupa l'appartamento, pagando regolarmente le spese di esercizio; le spese straordinarie sono rimaste a carico della società promittente venditrice. Chi ha diritto di voto in assemblea?**
14. **Se l'assemblea condominiale vota all'unanimità il regolamento condominiale contrattuale, ma l'amministratore non lo fa sottoscrivere dai condomini, la sola approvazione assembleare è sufficiente per la validità dell'atto?**
15. **I condomini possono opporsi alla destinazione di uno dei locali del condominio all'esercizio di una qualsiasi attività commerciale?**
16. **È possibile alienare i posti auto di un edificio a terzi non condomini?**
17. **Un regolamento assembleare può imporre limitazioni all'uso delle singole proprietà esclusive?**
18. **Come può essere modificato il regolamento di condominio predisposto dall'originario proprietario o costruttore?**
19. **È possibile modificare la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale in proprietà esclusiva?**
20. **È possibile modificare la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale in proprietà esclusiva?**
21. **A quali soggetti l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea?**

**1. In caso di vendita di unità immobiliare in condominio, come vengono, di norma, ripartiti i relativi oneri?**

Rammentandosi che l'acquirente di unità in condominio è *responsabile in via solidale* col venditore per il pagamento delle spese condominiali deliberate ed approvate ai sensi dell'art. 1123 c.c. relative all'anno in corso e a quello precedente (art. 63, comma 4 – già comma 2 – disp. att. c.c.), si deve considerare che:

- sono di norma a carico del venditore *le spese condominiali ordinarie* relative al periodo sino alla data di trasferimento (o se diversa sino alla data di effettiva consegna dell'immobile);
- per le *spese condominiali straordinarie* si ha riguardo alla data in cui è stata assunta la delibera condominiale che le ha autorizzate, con la conseguenza che:
  - le spese deliberate sino alla data del preliminare rimangono a carico del *promittente venditore*;
  - le spese che verranno deliberate dopo questa data dovranno fare carico alla *parte promissaria acquirente*.

Sul punto, in giurisprudenza, non vi è un orientamento univoco: secondo parte della giurisprudenza, infatti, in mancanza di espressa pattuizione tra le parti, le spese straordinarie (ad esempio, per interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione) devono essere sostenute da chi era proprietario,

al momento in cui le stesse sono state deliberate; secondo altra parte della giurisprudenza, invece, l'obbligo di partecipare alle spese grava sull'acquirente, in quanto obbligo strettamente connesso alla concreta attuazione dei lavori.

Sembra tuttavia più equo stabilire (con un'espressa pattuizione in tal senso) che mentre le *spese ordinarie*, che riguardano l'uso normale delle parti comuni, *seguano* la disponibilità dei beni medesimi, e facciano carico al *promissario acquirente* dal momento della consegna del bene (che normalmente coincide con la data di stipula del rogito definitivo, ma che potrebbe anche essere precedente o successivo a tale data), le *spese straordinarie*, comportando un investimento destinato ad aumentare il valore degli immobili, e quindi destinato a beneficiare il nuovo proprietario ossia il *promissario acquirente*, vengano regolate con riferimento alla data del contratto preliminare:

- le spese deliberate prima di tale data saranno a carico del *promittente venditore* (*che ne terrà conto nella determinazione del prezzo*);
- le spese deliberate dopo tale data (*delle quali il promittente venditore non può ovviamente tener conto nella determinazione del prezzo*) saranno a carico del promissario acquirente.

## **2. Quali informazioni deve acquisire il futuro acquirente di un immobile in un contesto condominiale?**

- se ci sono spese condominiali arretrate (l'acquirente è solidamente obbligato col venditore ai pagamenti dell'anno in corso e dell'anno precedente);
- a quanto ammontano le spese annue di ordinaria amministrazione;
- se e quali lavori di manutenzione sono previsti o sono stati deliberati dall'assemblea condominiale (esempio: rifacimento tetto, facciate, androni e scale o altro) e rientranti nelle spese di straordinaria amministrazione; se ci fossero, è opportuno stabilire in capo a chi gravino tali spese;
- se ci sono limiti per il regolamento di condominio, ad esempio per il mutamento di destinazione d'uso di una unità immobiliare (da abitazione ad ufficio).

## **3. Il notaio può svolgere una funzione di “prevenzione” del conflitto?**

In considerazione della gravità del problema che il neo condomino si troverebbe a dover fronteggiare se, dopo aver investito tutti i suoi risparmi nell'acquisto dell'appartamento, scoprisse le ingenti spese deliberate in precedenza ma non ancora eseguite – e senza avere peraltro avuto la possibilità di farle valere nella trattativa per ottenere una riduzione del prezzo d'acquisto –, e dell'ulteriore complessità della questione generata dai contrasti giurisprudenziali, prima del perfezionamento dell'atto di compravendita è cosa quanto mai opportuna stipulare uno specifico accordo in merito. A questo riguardo il notaio potrà svolgere un'importante opera “antiprocessuale”:

- informando in primo luogo della questione le parti – che potrebbero ignorare del tutto il problema;
- fornendo la sua consulenza al fine di facilitare un accordo preventivo tra le parti.

#### 4. Come si può disciplinare il subentro nelle *spese condominiali* nel contratto preliminare?

Nel contratto preliminare appare necessario:

- richiamare espressamente la disciplina dell'art. 63, comma 4 (già 2), disp. att. cod. civ. affinché il *promissario acquirente* possa essere messo a conoscenza della propria responsabilità solidale per le spese condominiali;
- prevedere l'impegno per il *promittente venditore* di saldare le spese condominiali ordinarie per la quota di propria competenza prima della stipula del rogito definitivo, al fine di "neutralizzare" la responsabilità solidale del promissario acquirente o, in alternativa, prevedere delle forme di garanzia di detto pagamento qualora non fosse disponibile al momento del rogito il conteggio del saldo definitivo;
- precisare se prima della stipula del preliminare siano state deliberate dall'assemblea dei condomini *spese straordinarie* relative ad interventi non ancora eseguiti e pagati, le cui spese debbono essere sostenute dal *promittente venditore* (prevedendo le eventuali forme di garanzia per il pagamento);
- precisare se prima della stipula del preliminare siano state deliberate dall'assemblea dei condomini *spese straordinarie* relative ad interventi non ancora eseguiti e pagati, le cui spese vengono, invece, poste a carico del *promissario acquirente*, avendo di ciò le parti tenuto conto nella determinazione del prezzo;
- prevedere l'impegno del *promittente venditore* di rilasciare *delega* al *promissario acquirente* per partecipare alle assemblee condominiali da tenersi dopo la stipula del preliminare ed aventi all'ordine del giorno interventi comportanti spese straordinarie. In tal modo all'assemblea parteciperà chi diverrà poi proprietario del bene e che dovrà, pertanto, sostenere le spese così deliberate.

#### 5. Da quando si acquista la qualità di condomino?

Dalla data del rogito, l'acquirente acquista automaticamente la qualità di condomino – non essendo allo scopo sufficiente la mera stipula del contratto preliminare di compravendita. A far data dal trasferimento del diritto di proprietà cominciano quindi a decorrere gli oneri e gli obblighi a carico del condomino acquirente (pagamento delle spese condominiali). Il condomino neo acquirente che voglia contestare la validità delle delibere assembleari adottate con l'intervento del venditore lo potrà però fare solo dopo la notificazione o comunicazione dell'atto del suo acquisto al condominio.

In materia di responsabilità per oneri condominiali, si deve tuttavia rammentare che l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. pone un obbligo solidale a carico delle due parti contraenti della vendita **per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente** – dove per "anno" si intende il riferimento all'anno di gestione o esercizio condominiale e non all'anno solare o civile.

Al riguardo, deve peraltro tenersi presente che il nuovo ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. prevede che «Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto». Se quello è dunque il momento a partire dal quale

l'alienante si libera dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali, perdendo sostanzialmente lo *status* di condomino, con un ragionamento *a contrario*, la nuova disposizione preciserebbe che, in caso di alienazione di un'unità immobiliare, **l'acquirente acquisti, a sua volta, lo stato di condomino soltanto dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio**. In altri termini, il trasferimento di detto *status* in capo all'acquirente si verificherebbe non immediatamente e per effetto della vicenda traslativa, ma unicamente come conseguenza della trasmissione all'amministratore della copia autentica dell'atto di trasferimento.

#### **6. Un condomino vende l'unità immobiliare. Come e a chi va comunicata l'avvenuta vendita?**

Il rinnovato art. 1130, comma 1, n. 6, c.c., pone, tra le attribuzioni dell'amministrazione di condominio, anche «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 delle parti comuni dell'edificio). Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili». Sembra dunque sufficiente che il condomino, in caso di variazione, invii all'amministratore comunicazione scritta con tutte le precisazioni richieste. Peraltro, la comunicazione di intervenuta vendita può avvenire anche ad opera del nuovo condomino; tuttavia, si deve ricordare che, in forza del nuovo ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'alienante resta obbligato in via solidale con l'acquirente per i contributi maturati fino alla trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà: il che significa che, in assenza di comunicazione tempestiva, il condomino alienante risponderà solidalmente anche degli oneri maturati dopo la vendita e fino alla trasmissione di detto atto.

#### **7. A chi (tra l'amministratore e l'acquirente-nuovo condomino) deve rivolgersi l'alienante di un appartamento in condominio per vedersi rimborsare le somme eventualmente anticipate per il fondo condominiale di riserva?**

Finalità della disposizione che prevede la solidarietà passiva tra venditore ed acquirente per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente è anche quella di evitare che l'amministratore di condominio resti coinvolto nelle contestazioni tra i contraenti in ordine alla retribuzione di determinate spese a carico dell'uno o dell'altro; l'amministratore potrà pertanto dichiarare che i conguagli delle spese debbano essere regolati direttamente dalle parti, provvedendo, ove richiesto, a fornire l'esatto conteggio delle spese da ripartirsi tra venditore e acquirente. In particolare, potrà legittimamente affermare che gli esborsi effettuati dal vecchio proprietario per anticipazioni varie debbano essere recuperati non a carico del fondo condominiale, ma a carico del subentrante.

**8. Se si acquista un immobile oggetto di esecuzione immobiliare ad un'asta pubblica, e si accerta che il precedente proprietario non ha versato le spese condominiali per diversi anni, sarà tenuto a provvedervi l'acquirente? Entro quali limiti temporali? E per quali spese?**

Anche a seguito di aste giudiziali, opera la solidarietà di cui all'articolo 63, comma 4, disp. att. c.c., sicché il condomino aggiudicatario risponde delle spese condominiali pregresse, limitatamente all'anno in corso e all'anno precedente – tenendo sempre presente che per “anno” si intende l'esercizio dell'amministrazione condominiale. La norma non opera poi alcuna distinzione rispetto alla tipologia di spese; pertanto dovranno intendersi sia quelle ordinarie che straordinarie, queste ultime se deliberate precedentemente al decreto di trasferimento della proprietà.

**9. Il condominio, costituitosi nel procedimento di vendita giudiziaria come creditore del proprietario della casa pignorata, non recupera integralmente il suo credito. L'amministratore può ripartire la somma non raggiunta tra tutti i condomini – compreso il neo-proprietario dell'immobile?**

Le obbligazioni condominiali si definiscono obbligazioni *propter rem* perché nascono come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni. Alle spese per la conservazione delle parti comuni i condomini sono obbligati in virtù del diritto (di comproprietà) sulle parti comuni accessori alle unità immobiliari in proprietà esclusiva. In forza dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. il neo-proprietario risponde di tutti i debiti riguardanti l'appartamento entro i limiti ivi previsti. La parte della morosità rimasta insoddisfatta dopo l'aggiudicazione dell'immobile all'asta e dopo la riscossione, a carico dell'aggiudicatario, delle spese deliberate e ripartite relativamente all'esercizio in corso al momento dell'asta e all'esercizio precedente, costituisce però un debito che si concretizza solo dopo l'aggiudicazione, ossia quando l'aggiudicatario entra a far parte della collettività condominiale. Pertanto quella passività, non potendo essere recuperata a danno dell'obbligato-ex condomino, non potrà che essere ripartita tra tutti i condomini: essa graverà in tal modo anche sull'aggiudicatario, ma solo nei limiti della quota millesimale afferente all'immobile e per una passività divenuta certa ed esigibile dopo l'aggiudicazione. Sia il condominio che l'aggiudicatario potranno poi rivalersi nei confronti dell'ex condomino moroso.

**10. Se nel rogito si stabilisce che ogni delibera di pagamento antecedente tale atto debba essere a carico del venditore, mentre questi, dopo la vendita, si rifiuta di pagare le spese straordinarie (nella specie, per sostituzione della caldaia), l'amministratore ha titolo di rivolgersi al nuovo acquirente per il pagamento piuttosto che all'ex condomino?**

Nel momento in cui si perfeziona il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, la figura di condomino è ricoperta dal nuovo acquirente; di conseguenza, l'amministratore dovrà rivolgere le relative richieste di pagamento per le spese condominiali nei confronti del subentrato acquirente diventato effettivo condomino – fatto salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti del venditore – e non potrà essere rivolta ed emessa alcuna analoga richiesta nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condomino. Pertanto, anche se nell'atto di acquisto è previsto che «per le spese straordinarie deliberate ante rogito» dovrà provvedere il venditore, e quest'ultimo non adempie,

l'amministratore dovrà comunque richiedere i relativi pagamenti agli effettivi condomini, ossia ai nuovi acquirenti. Successivamente, per far valere l'obbligazione assunta dal venditore nell'atto di compravendita – ossia il pagamento delle delibere antecedenti il rogito – occorrerà agire in giudizio per far valere il diritto di rivalsa.

Deve in ogni caso tenersi presente che il nuovo **ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.** prevede che sino a quando la copia autentica dell'atto di trasferimento della proprietà non venga trasmessa all'amministratore, **il condomino alienante resta solidamente obbligato con il nuovo proprietario per gli oneri condominiali maturati sino a quel momento**: solo da questo momento il condomino alienante perde il suo status di condomino.

**11. Nel preliminare di compravendita di un appartamento, il promissario acquirente si impegna ad accettare il regolamento di condominio che il costruttore avrebbe predisposto. Al momento della stipula del rogito, con raccomandata con avviso di ricevimento, il futuro acquirente comunica però al notaio e al costruttore di non poter accettare il regolamento stesso, perché contenente regole in contrasto con le norme inderogabili del codice civile, e chiede che nell'atto di compravendita venga inserita la clausola che «l'acquirente si riserva facoltà di impugnare il regolamento avanti il giudice». La sua richiesta è accoglibile?**

Il regolamento predisposto dall'unico originario proprietario, prima che sia stato costituito il condominio con il primo atto di compravendita, è vincolante per gli acquirenti nella sola ipotesi in cui il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente a tale predisposizione. In particolare, «il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario (ed unico) proprietario dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità immobiliari (purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto) nella sola ipotesi che il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente tale predisposizione, ancorché nell'atto di acquisto sia previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando, in tal caso, uno schema negoziale definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto; in questa ultima ipotesi, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta volontaria adesione» (Cassazione, 26 gennaio 2000, n. 856).

**12. Se nell'ambito di una cooperativa edilizia, in fase di assegnazione "notarile" delle abitazioni ai soci, l'assemblea vota, a maggioranza, l'inserimento nell'atto di vendita/assegnazione in proprietà di un regolamento condominiale contrattuale, e un solo successivo acquirente rifiuta tale inserimento, il regolamento può non essere allegato all'atto notarile?**

Se la delibera assembleare della cooperativa edilizia non è stata impugnata, essa è vincolante nei confronti di tutti. In tale contesto, il regolamento contrattuale allegato al primo atto notarile di trasferimento è vincolante nei confronti di tutti i condomini, secondo il pacifico indirizzo giurisprudenziale per il quale, ai fini della natura contrattuale del regolamento condominiale, è sufficiente il richiamo dello stesso negli atti notarili di acquisto.

**13. Successivamente al preliminare di compravendita, non è stato stipulato il rogito alla scadenza prevista, a causa di una lite sorta tra l'impresa di costruzione-venditrice e il promittente acquirente, il quale ha già ricevuto le chiavi ed occupa l'appartamento, pagando regolarmente le spese di esercizio; le spese straordinarie sono rimaste a carico della società promittente venditrice. Chi ha diritto di voto in assemblea?**

Fino a quando non si perfeziona il passaggio di proprietà in capo al promissario acquirente, il condomino, con diritto di partecipare all'assemblea, rimane il promittente venditore, cioè, nel caso di specie, la società costruttrice-venditrice. È irrilevante, ai fini della qualifica di condomino, il fatto di occupare l'immobile e di pagare le spese ordinarie in forza di un accordo con il promittente venditore, accordo che non ha effetti verso il condominio. Il promissario acquirente, pertanto, non ha diritto di voto in assemblea.

**14. Se l'assemblea condominiale vota all'unanimità il regolamento condominiale contrattuale, ma l'amministratore non lo fa sottoscrivere dai condomini, la sola approvazione assembleare è sufficiente per la validità dell'atto?**

Per la sua efficacia, il regolamento condominiale contrattuale deve essere approvato da tutti i condomini e non solo dalla totalità dei condomini presenti in assemblea. In ogni caso, poiché configura una convenzione in tema di diritti immobiliari, il regolamento contrattuale deve rivestire la forma scritta, a norma dell'art. 1350 c.c., ed essere sottoscritto da tutti i condomini. Inoltre, anche una eventuale delibera assembleare all'unanimità va firmata da tutti.

**15. I condomini possono opporsi alla destinazione di uno dei locali del condominio all'esercizio di una qualsiasi attività commerciale?**

Sempreché il regolamento contrattuale non preveda diversamente e salvo comunque il rispetto nella normativa amministrativa e penale, ai condomini non può riconoscersi una facoltà in tal senso, qualunque sia l'attività praticata. Tuttavia, qualora dalla nuova attività possano derivare immissioni di rumori, odori e quant'altro che superino la normale tollerabilità, il condominio può agire giudizialmente (art. 844 c.c.).

## 16. È possibile alienare i posti auto di un edificio a terzi non condomini?

Nelle nuove costruzioni i parcheggi che siano stati realizzati in eccedenza rispetto allo standard minimo previsto dalla legge possono essere liberamente venduti a terzi, dal momento che non sono soggetti ad alcun diritto da parte degli acquirenti delle singole unità abitative (Cass. 12793/05).

Relativamente agli spazi destinati a parcheggio privato, si individuano tre tipologie essenziali, ciascuna caratterizzata da una disciplina specifica:

- *a utilizzazione e circolazione libera*, non soggetti ad alcun vincolo di destinazione e liberamente cedibili a terzi soggetti, al pari di qualsiasi bene di proprietà privata: sono quei parcheggi così costituiti indipendentemente da qualsiasi obbligo di legge, e possono consistere in aree destinate al servizio di edifici, la cui licenza sia stata rilasciata in data anteriore al 1° settembre 1967, ovvero di edifici preesistenti, ristrutturati successivamente a quella data. Rientrano in tale categoria anche tutte quelle aree destinate a parcheggio che eccedano gli standard minimi previsti dalla legge;
- *a utilizzazione vincolata*, realizzati in base alla legge 122/1989 (cd. legge Tognoli), originariamente inscindibili dall'unità immobiliare e non cedibili separatamente, pena la nullità dell'atto di trasferimento. Con il *Decreto Semplifica Italia* (d.l. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito in legge 4 aprile 2012, n. 35) si è mutato il regime giuridico di tali parcheggi: l'art. 10 del decreto rende ora possibile la **cessione separata del bene** (box, posti auto) **rispetto all'appartamento di pertinenza, a patto che l'acquirente lo destini a sua volta come pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune**. Resta il vincolo di incedibilità separata, a pena di nullità, dell'atto di trasferimento, per i parcheggi realizzati nel sottosuolo comunale e acquistati in diritto di superficie per un massimo di novant'anni;
- *disciplinati dalla legge 765/1967* (cd. legge Ponte): tali sono tutte le aree che, per legge, devono essere destinate a parcheggio in base a prefissati criteri di volumetria: per ogni venti metri cubi di costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area non inferiore ad un metro quadrato. Tali aree non rientrano tra le parti comuni del condominio, ma subiscono un vincolo di destinazione dal quale non possono essere assolutamente distratte (Trib. Napoli 12/10/88). Infatti, se il diritto di proprietà su di esse è liberamente alienabile, il condomino che è dimorante abitualmente nell'edificio conserva sempre il diritto esclusivo di utilizzazione dell'area di parcheggio ad esso assegnata. In caso contrario, l'atto di trasferimento è parzialmente nullo nella parte in cui non prevede la riserva del diritto d'uso in capo al condomino. Se tali aree appartengano alla proprietà esclusiva di un solo condomino, fermo il diritto di uso in capo a tutto il condominio, il titolare avrà comunque diritto al pagamento di un corrispettivo.

## 17. Un regolamento assembleare può imporre limitazioni all'uso delle singole proprietà esclusive?

Le disposizioni di un regolamento *assembleare* non possono comportare limitazioni alle facoltà del singolo condomino sulle porzioni del fabbricato di proprietà esclusiva (ad esempio, il divieto di destinare un appartamento ad attività particolari, come un ambulatorio medico, un ufficio, un laboratorio, uno studio). Tale facoltà è riservata solo al regolamento *contrattuale*. Pertanto, nel difetto dell'unanimità, eventuali disposizioni di tale genere sono inefficaci anche nei confronti dei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione della limitazione.

Peraltro, le limitazioni eventualmente gravanti sull'unità immobiliare possono essere opponibili all'acquirente di questa, a condizione che le relative clausole siano state trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o, in mancanza di trascrizione, che siano state riportate ed accettate nell'atto di acquisto, o che in questo l'acquirente abbia espressamente dichiarato di essere a conoscenza del regolamento di condominio e di accettarlo in ogni sua parte. Invero da tale, ultima impostazione –prevalente in giurisprudenza (Cass. civ., 3 luglio 2003, n. 10523; Cass. civ., 25 ottobre 2001; Cass. civ., 5 settembre 2000, n. 11684) – discende un'ulteriore conseguenza: il regolamento così approvato, in caso di successivi trasferimenti delle unità immobiliari, è senz'altro efficace nei confronti degli acquirenti-aventi causa dei venditori-condomini, senza che occorra una loro espressa, ma soprattutto consapevole (per mancata riproduzione del contenuto delle clausole) accettazione. La dottrina più attenta non ha mancato di sottolineare l'anomalia di tale regolamento, che vincola i singoli acquirenti indipendentemente dalla trascrizione, laddove si consideri che esso è diretto a disciplinare non solo i rapporti tra i singoli proprietari in ordine all'uso dei beni comuni, ma anche i rapporti tra condomini e venditore e che, in sede assembleare, mai verrebbero deliberati proprio perché implicanti limitazioni cospicue ai diritti di proprietà dei singoli e della collettività condominiale.

#### **18. Come può essere modificato il regolamento di condominio predisposto dall'originario proprietario o costruttore?**

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario o costruttore dell'edificio ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale solo qualora siano limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri; invece, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

#### **19. È possibile modificare la destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale in proprietà esclusiva?**

Immaginiamo che il proprietario di un appartamento decida di adibire detto immobile ad uso turistico, dopo avere seguito e completato regolarmente i relativi iter autorizzativi. Gli altri condomini mostrano tuttavia di non gradire tale situazione, ritenendola foriera di rischi per la sicurezza delle abitazioni e del fabbricato – si sono intanto verificati dei furti, ma i turisti che hanno fruito dell'appartamento non hanno mai creato problemi – e minacciano denunce ed ingiunzioni nell'eventualità in cui si violino le norme regolamentari in materia di sicurezza ed ordine pubblico. In realtà, poiché l'uso della proprietà esclusiva è consentito a norma dell'art. 1122 c.c. – sempreché che *il condomino non esegua opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio* –, è da ritenersi che, salvo contrarie disposizioni degli atti notarili di acquisto

o del regolamento condominiale contrattuale, non sia consentito limitare i diritti individuali di ciascun condomino, nell'uso della proprietà esclusiva, tenendo peraltro presente che i divieti contenuti nel regolamento contrattuale devono essere interpretati in modo assolutamente restrittivo e non in senso estensivo. Peraltro, nel caso di specie, quanto ai danni sarebbe tutto da provare che gli eventuali furti verificatisi nello stabile siano da ricollegare, con nesso causale, sia pure probabilistico, all'attività a uso turistico della proprietà individuale. Al riguardo, si segnala che la riforma della disciplina condominiale, intervenendo anche sull'art. 1122 c.c. (opportunamente rubricato *Opere su parti di proprietà o uso individuale*), ha inserito, accanto al riferimento alle parti di proprietà, anche quello alle parti destinate all'uso comune «che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale» (si pensi, ad esempio, ai lastrici solari di uso esclusivo): anche in tal caso si pone il divieto di realizzare opere che possano incidere negativamente sulle altre parti comuni. Si tratta di modifiche quanto mai opportune, che recepiscono la migliore dottrina e giurisprudenza. Si amplia inoltre la categoria delle conseguenze pregiudizievoli: non più il mero danno – rispetto alla cui nozione i giudici di legittimità, con espresso riferimento all'art. 1122 c.c. in vigore, avevano peraltro più volte precisato che non dovesse limitarsi al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma che andasse esteso anche al danno conseguente alle opere che elidono o riducono apprezzabilmente le utilità ritraibili dalla cosa comune, anche se di ordine edonistico od estetico (Cass. civ., 27 aprile 1989, n. 1947) –, ma anche il pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio – riprendendosi in tal modo i limiti di cui all'art. 1120, comma 4, c.c., in materia di innovazioni sulle parti comuni. Nel nuovo testo compare infine un nuovo secondo comma, in virtù del quale, in ogni caso di avvio di lavori che interessino le parti di proprietà esclusiva, se ne deve preventiva notizia all'amministratore, il quale, a sua volta, avrà l'obbligo di riferirne all'organismo assembleare.

## **20. A quali soggetti l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea?**

Perché l'organo assembleare possa legittimamente deliberare tutti gli aventi diritto devono essere regolarmente convocati. Si tratta:

- *del nudo proprietario e dell'usufruttuario;*
- *dei comproprietari dell'unità immobiliare:* quando l'unità immobiliare appartiene in comunione indivisa a più persone, tutti i comproprietari devono essere preventivamente informati della convocazione;
- *degli eredi del condomino;*
- nell'ipotesi di alienazione di un'unità immobiliare appartenente ad un edificio condominiale, *fino alla trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto*, ex art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c., l'*alienante* parteciperà alle assemblee condominiali in cui si provveda all'approvazione e alla ripartizione delle spese occorse in data anteriore alla vendita, o comunque su di lui gravanti in base al momento di effettuazione dell'attività gestionale. *Dopo* tale momento lo status di condomino si perfeziona, a tutti gli effetti, in capo all'*acquirente*.

**21. Per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di riforma della materia condominiale, è possibile ipotizzare la cessione di beni e/o parti comuni a condomini o terzi?**

Se si ritiene – come affermato dalla giurisprudenza – che sono di proprietà comune, salvo diversa disposizione del titolo, le cose funzionali al miglior godimento di tutte le unità immobiliari, non si potrebbe mai ritenere ammissibile, in linea di principio, l'alienazione di una parte comune; di conseguenza, si possono cedere solo parti ex comuni, ossia parti che siano state escluse dal novero dei beni comuni perché ne è stata modificata (e rimossa) la destinazione all'utilità comune. Il mutamento di destinazione della parte comune è stato ritenuto, sino ad oggi, rimesso all'autonomia privata dei condomini ed estraneo alle competenze dell'assemblea, trattandosi di una decisione diretta a incidere sulla conformazione delle unità immobiliari condominiali e, quindi, sui diritti di proprietà dei condomini. La legge di riforma della materia condominiale è intervenuta sul punto, prevedendo che l'assemblea, convocata in forme particolari e con una maggioranza molto qualificata (4/5 dei millesimi), possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni (art. 1117 *ter* c.c.) e, quindi, anche sottrarre determinate parti comuni alla destinazione all'utilità comune risultante dalla situazione dei luoghi, o determinata nei titoli d'acquisto. Per effetto di una tale delibera, dunque, determinate parti comuni possono essere trasformate in nuove e autonome unità immobiliari, presumibilmente oggetto di comunione ordinaria tra tutti i condomini per quote corrispondenti ai millesimi.

# CONDOMINIO IN GENERALE

## EVOLUZIONE STORICA ED ASPETTI DEFINITORI

1. **Che cos'è il condominio?**
2. **Qual è l'oggetto del condominio?**
3. **A quando risale la prima disciplina organica del condominio?**
4. **Che rapporti intercorrono tra condominio e comunione in generale?**
5. **Quali sono gli elementi che caratterizzano il condominio rispetto alla comunione in generale?**
6. **Cosa s'intende per definizione "allargata" di condominio?**
7. **Natura del condominio. Cosa afferma la teoria individualistica?**
8. **Natura del condominio. Cosa afferma la teoria collettivistica?**
9. **Cosa s'intende per condominio - ente di gestione?**
10. **Condominio – Ente di gestione: quali sono le principali ricadute in ambito processuale?**
11. **Cosa prevede la legge di riforma in tema di natura giuridica del condominio?**

### 1. **Che cos'è il condominio?**

Il condominio costituisce una comunione sui generis che viene ad esistenza ogni qualvolta, nell'ambito di un medesimo edificio o complesso edilizio, coesistono due o più unità immobiliari di proprietà esclusiva di soggetti diversi, unitamente a beni, opere o impianti di proprietà comune, asserviti alle predette unità immobiliari da una relazione di accessorietà strutturale o funzionale. Al condominio partecipano tutti i titolari delle unità immobiliari, i quali, con l'acquisto della proprietà individuale, diventano automaticamente comproprietari delle parti comuni dell'edificio in proporzione al valore dell'unità che li appartiene (salvo che il titolo non disponga altrimenti), senza potervi rinunciare e con l'obbligo di partecipare ai relativi pesi (spese) e vantaggi (diritti).

### 2. **Qual è l'oggetto del condominio?**

Oggetto della disciplina condominiale sono le parti comuni individuate, in maniera non tassativa, all'art. 1117 c.c. e, più in generale, tutte le opere, impianti o servizio in relazione di accessorietà strutturale o funzionale con le unità immobiliari di proprietà esclusiva che compongono l'edificio o il complesso edilizio.

### **3. A quando risale la prima disciplina organica del condominio?**

Il condominio è stato disciplinato in maniera sistematica solo con il Codice civile del 1942, mentre il previgente codice del 1865 conteneva pochissime disposizioni riguardanti alcuni aspetti specifici della parti di uso comune negli edifici in comproprietà. La disciplina codicistica, rimasta pressoché invariata fino all'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220, riprendeva per intero, salve lievi modificazioni, il R.D. 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella Legge 10 gennaio 1935, n. 8, recante la “*disciplina dei rapporti di condominio sulle case*”.

### **4. Che rapporti intercorrono tra condominio e comunione in generale?**

Il condominio rappresenta una forma speciale di comunione avente ad oggetto le parti comuni insistenti nell'edificio o nel complesso edilizio suddiviso in unità immobiliari di proprietà esclusiva. Entrambe le discipline sono legate da un rapporto di genere a specie, come si evince dall'art. [1139](#) c.c., che rinvia alle norme sulla comunione in generale per tutto quanto non espressamente previsto dalle norme speciali sul condominio.

### **5. Quali sono gli elementi che caratterizzano il condominio rispetto alla comunione in generale?**

Si verte in tema di comunione quando, su un bene determinato, spettano congiuntamente *pro indiviso* a più persone il diritto di proprietà od altro diritto reale, mentre si verte in tema di condominio, quando la comunione di più persone su talune parti dell'edificio coesiste con la proprietà esclusiva dei vari appartamenti. I principali tratti distintivi tra comunione e condominio sono:

- Il condominio configura un sistema misto di proprietà esclusiva e di proprietà comune: ogni condomino, proprietario della singola unità immobiliare, è anche comproprietario delle parti comuni predette, come individuate dall'[art. 1117 c.c.](#),
- nella comunione le quote si presumono uguali, mentre nel condominio le quote sulle parti comuni sono proporzionate al valore dell'unità in proprietà esclusiva, salvo che il titolo non disponga altrimenti ([art. 1118 c.c.](#));
- Il condominio trova fondamento sulla necessaria relazione di accessorietà o strumentalità tra beni comuni e proprietà individuali.
- la comunione ordinaria può cessare in qualunque momento per iniziativa del singolo compartecipe, mentre quella inerente al condominio è permanente e forzosa, destinata a perdurare fino a quando sussiste il legame di accessorietà e complementarietà delle cose comuni rispetto alla proprietà esclusiva.

## **6. Cosa s'intende per definizione "allargata" di condominio?**

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha recepito a livello normativo quanto già da tempo chiarito in giurisprudenza, ossia la possibilità di applicare l'istituto condominiale non solo all'ipotesi classica del fabbricato diviso per piani orizzontali e composto da una pluralità di piani o porzioni di piano, ma anche a tutti i casi di edifici o complessi edilizi in cui coesistono due o più unità immobiliari di proprietà esclusiva di soggetti diversi, unitamente a beni, opere o impianti di proprietà comune, asserviti alle predette unità immobiliari da una relazione di accessorietà strutturale o funzionale. Il riferimento è all'[art. 1117-bis](#), il quale dispone che le norme in materia di condominio *"si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c."*. La nuova disposizione consente di ricomprendere ogni possibile fattispecie "atipica" dell'istituto (ad esempio, il condominio parziale, il condominio complesso o supercondominio), con conseguente ampliamento dell'ambito di applicazione della disciplina condominiale.

## **7. Natura del condominio. Cosa afferma la teoria individualistica?**

Il legislatore nulla dispone in ordine alla natura giuridica del condominio. I sostenitori della teoria individualistica postulano la prevalenza dei singoli partecipanti rispetto al gruppo condominiale. Il diritto di godimento dei singoli avrebbe prevalenza sul diritto collettivo, qualificandosi la collettività come un complesso di soggetti titolari di diritti individuali. Ne consegue che la costituzione del condominio non determina la nascita di un ente giuridico autonomo. I condomini restano persone distinte nelle loro attribuzioni e soltanto limitati nei loro reciproci rapporti, mentre le attribuzioni riconosciute all'amministrazione condominiale, esercitate tramite deliberazioni prese in comune e secondo la regola della maggioranza, sarebbero giustificate dalla necessità di perseguire l'interesse comune dei comproprietari sulle parti comuni, senza dar vita a un soggetto giuridico distinto dai singoli membri del condominio

## **8. Natura del condominio. Cosa afferma la teoria collettivistica?**

Questa impostazione considera in maniera unitaria il rapporto scaturente dalla contitolarità del diritto di proprietà delle parti comuni. I partecipanti al condominio formano un gruppo che toglie rilevanza ai singoli, tanto da costituire un ente giuridico distinto dai partecipanti al condominio. Alcuni identificano il condominio in un ente dotato di propria personalità giuridica, centro autonomo d'imputazione di diritti e obblighi, un ente collettivo proprietario distinto dai singoli partecipanti, a cui spetterebbe la titolarità di diritti. Altri autori negano la personalità giuridica, non avendo il condominio un'autonomia patrimoniale perfetta, e parlano più genericamente di "soggetto collettivo", in quanto il condominio sarebbe comunque dotato di una capacità giuridica parziale e, dunque, titolare di situazioni giuridiche che non fanno capo ai singoli condomini.

## 9. Cosa s'intende per condominio - ente di gestione?

La giurisprudenza è pressoché unanime nel definire il condominio un “mero ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini”, i quali sono rappresentati dall'amministratore e non costituiscono un'entità diversa da quest'ultimo. Secondo tale impostazione, il condominio costituisce un ente di fatto, capace di assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti relativamente alla sola gestione delle parti comuni, con una certa autonomia e una limitata capacità, ma sprovvisto di personalità giuridica propria e distinta da quella dei singoli condomini. Da questa angolazione prospettica, il condominio – ente di gestione non può dirsi dotato di personalità giuridica distinta da coloro che ne fanno parte. Esso opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso delle parti comuni, senza interferire nei diritti esclusivi di ciascun condomino.

## 10. Condominio – Ente di gestione: quali sono le principali ricadute in ambito processuale?

La negazione della personalità giuridica autonoma al condominio, inteso quale mero ente di gestione, comporta una serie di conseguenze soprattutto in ambito processuale. In particolare, l'amministratore, per effetto della nomina ex art. 1129 c.c., ha soltanto una rappresentanza volontaria *ex mandato* dei vari condomini e la sua presenza non priva quest'ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente in giudizio, anche in grado di appello e per la prima volta. Il singolo condomino, pertanto, può agire direttamente in giudizio per la tutela dei propri diritti inerenti le parti comuni, indipendentemente dalla presenza o meno dell'amministratore e anche in posizione antagonista ad esso. Il fatto che esista un organo rappresentativo del condominio non impedisce al singolo condomino di agire personalmente, da solo o accanto all'amministratore, a tutela dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'immobile, eventualmente impugnando la decisione sfavorevole al condominio, anche quando nel precedente grado il condominio sia stato rappresentato dall'amministratore.

## 11. Cosa prevede la legge di riforma in tema di natura giuridica del condominio?

La [legge n. 220 del 2012](#) non si occupa della natura giuridica del condominio. Tuttavia, introduce alcune norme che lasciano aperto il dibattito intorno alla possibilità di intravedere nel condominio un soggetto di diritto, titolare degli interessi facenti capo al gruppo dei condomini. Il riferimento è, in particolare, all'espressione “patrimonio del condominio”, utilizzata in diverse disposizioni (artt. 1129, commi 11, e 1130-bis c.c.). Altri spunti di discussione si possono ricavare dal novellato [art. 1129, comma 7, c.c.](#), che obbliga “*l'amministratore a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini e da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio*” e dall'[art. 1135, n. 4, c.c.](#), il quale stabilisce che l'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale d'importo pari all'ammontare dei lavori, mentre prima tale possibilità era prevista solo come facoltativa.

## COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO

1. Quali sono i presupposti richiesti per la nascita del condominio?
2. Come nasce un supercondominio?
3. La costituzione del condominio richiede l'espletamento di attività formali?
4. Quali sono le caratteristiche strutturali dell'edificio in condominio?
5. Quali sono le principali modalità di costituzione del condominio?
6. È richiesto un numero minimo di partecipanti per la costituzione del condominio?
7. Per far nascere un condominio è necessario avere un atto costitutivo ed un regolamento?
8. Cosa si intende con l'espressione "patrimonio comune del condominio"?
9. Che cosa è il vincolo di "strumentalità"?
10. Si può procedere alla costituzione del condominio mediante un atto mortis causa?
11. Come è possibile stabilire che bene sia di proprietà condominiale?
12. Abito in un immobile costituito da cinque appartamenti. In realtà si tratta di un condominio di fatto, e siamo in fase di successione ereditaria. Come possono dividere le spese per la gestione?
13. Volevo sapere quale è l'atto che fa nascere concretamente un condominio
14. Abito in uno stabile formato da tre appartamenti. Possiamo considerarlo ugualmente un condominio anche se non lo abbiamo mai costituito?
15. Volevo sapere se ai fini della costituzione del condominio, si possono applicare le stesse regole della legislazione speciale di settore dell'edilizia sociale?
16. Per costituire un condominio è necessario andare dal notaio?
17. Dopo aver acquistato una casa in un palazzo che comprende cinque appartamenti e due negozi, ho scoperto che non esiste né amministratore né regolamento di condominio. Può considerarsi il mio palazzo un condominio?

### 1. Quali sono i presupposti richiesti per la nascita del condominio?

Le condizioni necessarie (e sufficienti) affinché possa dirsi costituito il condominio ed applicabile la relativa disciplina sono:

- La costruzione dell'edificio (è necessario che l'edificio sia stato realizzato fisicamente e che esista nella realtà di fatto);
- La ripartizione in piani o porzioni di piano (è necessario che l'edificio sia strutturato in modo tale che sussistano singole unità immobiliari indipendenti e parti dell'edificio a servizio delle unità predette e in rapporto di necessaria strumentalità con esse)
- Il frazionamento dell'edificio (è necessaria l'attribuzione del diritto di proprietà esclusiva delle unità immobiliari che compongono l'edificio a soggetti diversi, alla quale si può pervenire per atti inter vivos o mortis causa).

## **2. Come nasce un supercondominio?**

Le condizioni sopra descritte sono applicabili anche nell'ipotesi di condominio complesso o supercondominio. Il condominio, infatti, può dirsi esistente anche in presenza di opere, impianti o servizi comuni a più edifici distinti (eventualmente costituiti a loro volta in condominio), laddove esista un legame di accessorietà tale per cui le predette parti comuni svolgono la specifica funzione di servire all'utilizzazione ed al godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva che compongono i diversi edifici.

## **3. La costituzione del condominio richiede l'espletamento di attività formali?**

No. Il condominio nasce automatica al verificarsi dei presupposti di fatto e di diritto sopra indicati, senza necessità di alcuna attività da parte dei soggetti interessati, né tanto meno dell'intervento di organi giudiziari o della pubblica amministrazione. La costituzione del condominio è un mero fatto cui l'ordinamento riconosce ipso iure determinati effetti giuridici, non subordinati ad altro che non sia la costruzione dell'edificio e la distribuzione della proprietà delle unità ivi comprese. Di conseguenza, non è richiesto alcun atto formale di costituzione, né l'approvazione del regolamento o delle tabelle millesimali può condizionare la nascita del condominio, che sarà vigente ed operante anche se privo di detti strumenti. Qualora l'assemblea ritenga opportuno deliberare un atto di costituzione del condominio, tale atto avrà valore esclusivamente dichiarativo.

## **4. Quali sono le caratteristiche strutturali dell'edificio in condominio?**

Affinché possa parlarsi di condominio, da un punto di vista della strutturale, è necessario che sussista il c.d. "vincolo di accessorietà" tra le parti comuni e le unità immobiliari di proprietà esclusiva, per cui le prime sono in funzione dell'utilizzo e del godimento delle seconde. In presenza di tale requisito, è possibile parlare di condominio sia nell'ipotesi tradizionale di fabbricato diviso per piani orizzontali e composto da una pluralità di piani o di porzioni di piano, sia anche in tutte le altre fattispecie "atipiche" di condominio, individuate dalla giurisprudenza ed ora espressamente previste dal nuovo art. 1117-bis c.c.

## **5. Quali sono le principali modalità di costituzione del condominio?**

L'ipotesi più frequente è il frazionamento dell'edificio prima appartenente ad un unico proprietario per atti inter vivos (vendita, donazione, permuta, ecc.). A partire dal primo atto di vendita, si verifica la perdita del dominio esclusivo dell'edificio da parte dell'unico proprietario e si costituisce automaticamente il condominio sulle parti comuni tra i singoli acquirenti, o tra questi e l'originario proprietario, relativamente alle unità abitative rimaste invendute. Molto frequente nella pratica è la formazione di un condominio mediante l'acquisto di singole unità immobiliari relative ad un edificio ancora da costruire o in corso di costruzione. Altra forma di costituzione può verificarsi in caso di scioglimento di una comunione preesistente o di ricostruzione di uno stabile in parte perito o ancora quando un unico proprietario cede a terzi il diritto di sopraelevazione. Il condominio può sorgere anche per effetto di una permuta, realizzata attraverso vendita con riserva di parte dell'area, e appalto di terreno contro parte dell'edificio da costruire. La costituzione del condominio può avvenire

anche per atto mortis causa, in ragione della specifica assegnazione da parte del testatore ai suoi eredi, con attribuzione a questi ultimi di unità immobiliari diverse e separate, senza che siano necessarie particolari disposizioni in ordine alla divisione dei servizi comuni. In difetto di specifiche disposizioni testamentarie o in assenza di testamento, tra gli eredi è destinata a costituirsi una situazione di mera comunione sull'intero edificio e non di condominio.

#### **6. È richiesto un numero minimo di partecipanti per la costituzione del condominio?**

Il condominio costituisce una comunione sui generis che viene ad esistenza ogni qualvolta nell'ambito di un medesimo edificio o complesso edilizio coesistono due o più unità immobiliari di proprietà esclusiva di soggetti diversi, unitamente a beni, opere o impianti di proprietà comune, asserviti alle predette unità immobiliari da una relazione di accessorietà strutturale o funzionale. Per la nascita del condominio, dunque, non assume rilevanza il numero dei partecipanti, ben potendo la collettività condominiale essere composta da due soli partecipanti (c.d. condominio minimo o piccolo condominio).

#### **7. Per far nascere un condominio è necessario avere un atto costitutivo ed un regolamento?**

Per la nascita del condominio non è necessario né l'atto di costituzione, né la formazione del regolamento condominiale, né l'approvazione delle tabelle. Con il frazionamento della proprietà di un edificio a seguito del trasferimento della proprietà di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi, si determina oggettivamente una situazione di condominio.

#### **8. Cosa si intende con l'espressione "patrimonio comune del condominio"?**

Partiamo dal presupposto che il termine "parti comuni" trova un suo primo e fondamentale riconoscimento all'interno del testo dell'art. 1117 cod. civ. Dal punto di vista giuridico, il cosiddetto "patrimonio" del condominio, vale a dire l'insieme di beni e impianti di cui sono comproprietari i condomini. Il rapporto che sussiste tra il diritto dei partecipanti e tali "parti" è quello di una comunione pro indiviso (cioè, senza individuazione della specifica porzione spettante a ciascuno) che, però, si esplica e manifesta in ragione del collegamento che esiste con le proprietà esclusive sempre dei condomini.

#### **9. Che cosa è il vincolo di "strumentalità"?**

Tale vincolo ha la funzione di "legare" l'insieme di beni ed impianti comuni a favore di un distinto insieme di proprietà private. Solo in tali casi si è in presenza di un condominio. In assenza di tali caratteristiche edilizie, invece, non è possibile configurare una situazione di condominio.

#### **10. Si può procedere alla costituzione del condominio mediante un atto mortis causa?**

Certamente. Purché vi sia una specifica assegnazione da parte del testatore ai suoi eredi, con attribuzione a questi ultimi di unità immobiliari diverse e separate.

### **11. Come è possibile stabilire che bene sia di proprietà condominiale?**

Possono considerarsi “beni comuni” le parti indicati nell’articolo 1117 del Codice civile, purché abbiamo una attitudine oggettiva al servizio o al godimento collettivo, salvo quanto disposto da un espresso titolo. A titolo esemplificativo vi rientrano in tale categoria: tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune, (suolo, le fondazioni, i muri maestri, pilastri, tetti, e i lastrici solari, scale, portoni di ingresso, portici, facciate); le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune; manufatti destinati all’uso comune (ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari)

### **12. Abito in un immobile costituito da cinque appartamenti. In realtà si tratta di un condominio di fatto, e siamo in fase di successione ereditaria. Come possono dividere le spese per la gestione?**

Per i proprietari che non hanno ancora effettuato la divisione, attribuendosi le proprietà delle singole unità immobiliari, trova applicazione la disciplina della comunione, articolo 1101, comma 1, del Codice civile). Di conseguenza, le spese andranno ripartite in parti uguali.

### **13. Volevo sapere quale è l’atto che fa nascere concretamente un condominio**

Il condominio nasce con il frazionamento della proprietà di un edificio già appartenente a un proprietario unico. In virtù di negozi giuridici atti a trasformare una situazione di proprietà esclusiva in una situazione di proprietà plurima divisa, relativamente ai piani o porzione di piano (Cassazione, 22 giugno 1982, n. 3787). Il presupposto per la nascita del condominio, è l’esistenza di negozi giuridici che sanciscano il frazionamento della proprietà di un edificio di proprietà singola in proprietà plurime, relative ai piani o porzioni di piano.

### **14. Abito in uno stabile formato da tre appartamenti. Possiamo considerarlo ugualmente un condominio anche se non lo abbiamo mai costituito?**

Il condominio viene costituito qualora avvenga il primo frazionamento della proprietà unica. Con tale frazionamento si verifica la coesistenza di proprietà esclusive e di quote di comproprietà sulle parti comuni, non essendo necessario un formale atto di costituzione. A tal proposito è intervenuto anche la giurisprudenza che ha stabilito che «il condominio si costituisce “ex se” e “ope iuris”, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l’unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l’oggettiva condizione del frazionamento che a esso dà origine» (Cassazione 10 settembre 2004, numero 18226)

### **15. Volevo sapere se ai fini della costituzione del condominio, si possono applicare le stesse regole della legislazione speciale di settore dell’edilizia sociale?**

L’articolo 156 disposizioni attuative del Codice civile, precisa che: “I condomini costituiti in forma di società cooperativa possono conservare tale forma di amministrazione”. Al di fuori di quest’ultima ipotesi per la gestione delle parti e degli impianti comuni condominiali si ricorre comunque alla normativa sul condominio (artt.1117 e ss del codice civile)

#### **16. Per costituire un condominio è necessario andare dal notaio?**

Il condominio si costituisce senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, e tanto meno di approvazioni assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario di un edificio lo frazioni in più porzioni autonome, trasferendone la proprietà esclusiva a una pluralità di soggetti (o anche solo al primo di essi), oppure quando più soggetti costruiscano su un suolo comune, oppure, ancora, quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che a esso dà origine (Cassazione civile, 17 agosto 2011, n. 17332)

#### **17. Dopo aver acquistato una casa in un palazzo che comprende cinque appartamenti e due negozi, ho scoperto che non esiste né amministratore né regolamento di condominio. Può considerarsi il mio palazzo un condominio?**

Il condominio si costituisce mediante il primo frazionamento — a mezzo di atto notarile — della originaria unica proprietà indivisa in una pluralità di proprietà divise. Nel caso di specie, il condominio si è dunque costituito con il primo atto notarile di trasferimento.

## SCIoglimento DEL CONDOMINIO

1. Cosa s'intende per "scioglimento del condominio"?
2. Quali sono le differenze con l'istituto del "perimento dell'edificio"?
3. Cosa s'intende per "edifici autonomi"?
4. Quali sono le principali caratteristiche della delibera che dispone lo scioglimento del condominio
5. Quali sono le principali caratteristiche dello scioglimento disposto dal giudice?
6. Quando si può considerare sciolto un condominio?
7. Vivo in un condominio composto da quattro palazzine per un totale di 16 appartamenti, tutte disciplinate da un unico regolamento. Gli abitanti di due palazzine vorrebbero staccarsi e fare un altro condominio. Qual è la maggioranza che può decidere un'eventuale divisione del condominio?
8. Vi è la possibilità di separare di un condominio comprensivo di due civici distinti con ingressi autonomi e aventi in comune l'area di parcheggio e tre giardini?
9. Abbiamo provveduto a sciogliere il nostro condominio, trasformandolo in villette a schiera autonome. Dobbiamo necessariamente rinominare un nuovo amministratore?
10. È legittima l'opposizione del mio amministratore allo scioglimento del condominio?

### 1. Cosa s'intende per "scioglimento del condominio"?

L'art. 61 disp. att. c.c., al primo comma, dispone che, 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, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Per procedere allo scioglimento del condominio è dunque necessario che:

- le unità immobiliari che formano l'edificio o il gruppo di edifici abbiano caratteristiche di autonomia strutturale, nel senso che possano continuare ad esistere dopo lo scioglimento, a prescindere da qualsiasi condivisione con altri edifici o con altre parti dello stesso edificio;
- l'assemblea adotti una delibera di scioglimento del condominio con le maggioranze richieste dall'art. 1136, comma 2, c.c. o, qualora ciò non sia possibile, che il giudice competente, su iniziativa dei soggetti interessati, disponga con proprio provvedimento lo scioglimento del condominio.

Alle stesse condizioni è possibile procedere allo scioglimento del condominio anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate (art. 62 disp. att. c.c.).

## **2. Quali sono le differenze con l'istituto del “perimento dell'edificio”?**

Il perimento (totale o parziale) dell'edificio condominiale è disciplinato dall'art. 1128 c.c. e, al pari dello “scioglimento”, si occupa della “fine” del condominio, regolamentando, tuttavia, situazioni differenti.

Nel “perimento”, infatti, la fine del condominio è determinata da un evento esterno, il crollo dell'edificio, e non necessita di una deliberazione dell'assemblea, né di una pronuncia dell'autorità giudiziaria competente. Al contrario, lo scioglimento è deciso dal condominio stesso, ricorrendone i presupposti richiesti dalla legge.

## **3. Cosa s'intende per “edifici autonomi”?**

L' “autonomia degli edifici” non è quella meramente amministrativa, ma quella strutturale. L'[art. 61](#) disp. att. c.c. si richiede, ai fini dello scioglimento del condominio, l'indipendenza materiale delle parti del fabbricato e non la loro mera autonomia gestionale, poiché il termine “edificio” non si riferisce al concetto di “gestione”, ma a quello di “costruzione”. Gli edifici autonomi, pertanto, sono quelli dotati delle parti e delle pertinenze necessarie che consentano, in caso di separazione, il normale godimento delle unità abitative, singolarmente considerate

## **4. Quali sono le principali caratteristiche della delibera che dispone lo scioglimento del condominio**

La deliberazione che dispone lo scioglimento del condominio deve essere approvata dalla maggioranza prevista dal 2° comma dell'[art. 1136 c.c.](#) (maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio). La dottrina non riconosce un'efficacia traslativa alla delibera predetta, poiché l'assemblea non può disporre dei diritti riconosciuti ai singoli dalla legge, dagli atti di acquisto o dalle convenzioni. Nel disporre lo scioglimento, la deliberazione deve occuparsi dei beni rimasti in comune, della ripartizione di quelli per i quali sia possibile effettuare la separazione ed indicare le opere ritenute indispensabili per modificare lo stato delle cose o dare una differente sistemazione ai locali ed alle dipendenze.

## **5. Quali sono le principali caratteristiche dello scioglimento disposto dal giudice?**

Lo scioglimento può essere disposto dall'autorità giudiziaria, su richiesta di almeno 1/3 dei comproprietari della parte di edificio che si intende separare. Si tratta di una vera e propria azione di scioglimento, da introdurre mediante atto di citazione. In relazione al profilo della legittimazione attiva, si ritiene che “*il terzo dei partecipanti*” debba essere calcolato in base al numero dei comproprietari della parte da dividere e non, invece, alle quote da essi rappresentate. Rispetto alla legittimazione passiva, a fronte di un orientamento propenso ad individuare il legittimato passivo nell'amministratore, alcuni autori ritengono che il giudice debba sentire anche gli altri condomini. La domanda di scioglimento, infatti, ha lo scopo di ottenere una ridefinizione dei diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso condominiale originario e, quindi, è destinata a produrre i propri effetti sulle posizioni dei singoli membri costituenti la collettività condominiale, la cui tutela non rientra tra le prerogative

dell'amministratore. Lo scioglimento, inoltre, determina spesso la nascita d'interessi differenti e contrapposti, la cui rappresentanza non può essere affidata all'amministratore.

## **6. Quando si può considerare sciolto un condominio?**

Si può procedere allo scioglimento del condominio solo quando le unità immobiliari che formano l'edificio o il gruppo di edifici abbiano caratteristiche di autonomia e possano continuare ad esistere anche dopo lo scioglimento, a prescindere da qualsiasi condivisione con altri edifici o con altre parti dello stesso edificio. Lo scioglimento può essere disposto dall'assemblea condominiale, con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti o almeno della metà del valore dell'edificio); o dal giudice su istanza di almeno un terzo dei comproprietari della parte dell'edificio della quale si chiede la separazione. Lo scioglimento deve essere sempre deliberato dall'assemblea qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione dei locali o delle dipendenze tra i condomini (art. 62 disp. att. c.c., 2° co.). In tal caso è necessaria la maggioranza qualificata prescritta dall'art. 1136 c.c., 5° co. (un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio).

## **7. Vivo in un condominio composto da quattro palazzine per un totale di 16 appartamenti, tutte disciplinate da un unico regolamento. Gli abitanti di due palazzine vorrebbero staccarsi e fare un altro condominio. Qual è la maggioranza che può decidere un'eventuale divisione del condominio?**

Per effettuare lo scioglimento del condominio la legge prescrive che gli edifici che si vogliono staccare debbono avere «le caratteristiche di edifici autonomi» (articolo 61 delle disposizioni attuative al Codice civile). Ci si riferisce pertanto a unità immobiliari autonome, anche per quel che concerne le spese: unità immobiliari separate fisicamente le une dalle altre, con servizi comuni che possono essere agevolmente divisibili da quelli degli altri condomini. La legge prevede altresì che lo scioglimento sia deliberato dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile) o che, in via alternativa, possa essere disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

## **8. Vi è la possibilità di separare di un condominio comprensivo di due civici distinti con ingressi autonomi e aventi in comune l'area di parcheggio e tre giardini?**

Sì. Posto che lo scioglimento dovrebbe portare alla nascita di due condominii con caratteristiche di edifici autonomi. Alternativamente, e senza ricorrere alla procedura di cui all'articolo 61 delle disposizioni attuative del Codice civile, i condomini possono avvalersi della giurisprudenza sulle cosiddette comunioni parziali, disciplinate dall'articolo 1123, terzo comma, del Codice civile. In tal caso, la gestione delle due comunioni parziali sarà affidata a un unico amministratore.

**9. Abbiamo provveduto a sciogliere il nostro condominio, trasformandolo in villette a schiera autonome. Dobbiamo necessariamente rinominare un nuovo amministratore?**

Con lo scioglimento del condominio si potranno verificare eventualmente l'insorgere di un regime di comunione, regolato dagli articoli 1100 e seguenti. Per tali ragioni la figura dell'amministratore potrà essere eventuale, ma non necessaria.

**10. È legittima l'opposizione del mio amministratore allo scioglimento del condominio?**

Se vengono applicate correttamente gli articoli 61 e 62, primo comma, delle disposizioni di attuazione al Codice civile, che disciplinano lo scioglimento del condominio l'opposizione dell'amministratore è illegittima.

## ESTINZIONE

1. **La disciplina del perimento del condominio ha subito delle modifiche dalla recente riforma?**
2. **Che differenza c'è tra perimento parziale e perimento totale del condominio?**
3. **Cosa s'intende giuridicamente per "crollo" dell'edificio condominiale e quali sono le cause?**
4. **Esiste una distinzione tra crollo e scioglimento del condominio?**
5. **In caso di estinzione del condominio è possibile ricostruirlo?**
6. **Nel nostro condominio è sorto un conflitto sulla volontà di ricostruirlo. Chi non è contrario a tale volontà è tenuto a concedere anche le sue parti esclusive?**
7. **Il diritto a ricostruire è soggetto a prescrizione?**
8. **Nel caso in cui sia impossibile acquisire una delibera della assemblea dei condomini che autorizzi la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio perito per meno di tre quarti del suo valore, si può ricorrere all'autorità giudiziaria?**
9. **Cosa s'intende per "estinzione del condominio"?**
10. **Qual è l'ambito di applicazione dell'art. 1128 c.c.?**
11. **Quando si verifica il perimento totale dell'edificio e quali effetti giuridici produce?**
12. **Cosa avviene se nessuno dei condomini chiede la vendita all'asta del suolo e dei materiali?**
13. **A quali condizione la ricostruzione dell'edificio determina la "rinascita" del condominio?**
14. **Cosa succede in caso di perimento parziale del condominio?**
15. **Qual è il contenuto della delibera con cui l'assemblea dispone la ricostruzione dell'edificio parzialmente perito?**
16. **Cosa succede se l'assemblea non delibera la ricostruzione?**
17. **Qual è la posizione del condomino dissenziente alla ricostruzione?**
18. **Cosa succede se si procede alla ricostruzione nonostante il parere contrario di alcuni condomini?**

### **1. La disciplina del perimento del condominio ha subito delle modifiche dalla recente riforma?**

L'estinzione del condominio è contenuta nell'art. 1128 del codice civile, che non è stato modificato dalla legge n. 220 del 2012. Pertanto, si applicano le stesse le regole previste dal codice civile emanato nel 1942.

## **2. Che differenza c'è tra perimento parziale e perimento totale del condominio?**

Il perimento è totale se perisce l'intero edificio o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore. Mentre il perimento parziale si verifica perisce una parte dell'edificio inferiore ai tre quarti del suo valore.

## **3. Cosa s'intende giuridicamente per "crollo" dell'edificio condominiale e quali sono le cause?**

La nozione di crollo, al quale si riferisce l'art. 1128 del codice civile è quello prodotto da cause accidentali, cioè indipendenti dalla volontà o dal comportamento dei condomini. Non rientrano in tale definizione le ipotesi di demolizione volontaria, salvo i casi in cui la distruzione delle strutture è parziale ed è finalizzata a evitare maggiori crolli.

## **4. Esiste una distinzione tra crollo e scioglimento del condominio?**

Sì. Sono due fenomeni che vengono disciplinati da due fattispecie normative diverse. Lo scioglimento del condominio è legata alla presenza di determinate caratteristiche tecniche dell'edificio o degli edifici coinvolti ed è subordinata sempre ad una decisione da parte dell'assemblea condominiale o del giudice competente. È disciplinata dall'art. 61-62 disp. att.c.c. L'art. 1128 c.c. invece disciplina "la fine" del condominio è determinata dal crollo dell'edificio. Va fatta una Si parla di "perimento dell'edificio". Se l'edificio perisce per una parte superiore ai tre quarti del suo valore, il rapporto di condominio si estingue ex lege.

## **5. In caso di estinzione del condominio è possibile ricostruirlo?**

Sì. L'ultimo comma dell'[art. 1128 c.c.](#) prevede l'ipotesi di ricostruzione dell'edificio. La giurisprudenza però precisa che è comunque indispensabili l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale, a fronte del perimento sia totale che parziale dell'edificio, anche inferiore ai tre quarti del suo valore (Cass. civ. 14.09.2012, n. 15482). Inoltre è necessario che il nuovo fabbricato sia ricostruito in maniera conforme a quello originario ([Cass. civ. 20.05.2008, n. 12775](#))

## **6. Nel nostro condominio è sorto un conflitto sulla volontà di ricostruirlo. Chi non è contrario a tale volontà e tenuto a concedere anche le sue parti esclusive?**

Seguendo l'applicazione estensiva dell'ultimo comma dell'[art. 1128 c.c.](#), chi non intende partecipare alla ricostruzione è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà (Cass. civ., 15.10.1977, n. 4414).

## **7. Il diritto a ricostruire è soggetto a prescrizione?**

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore e nessun condomino richiama la vendita all'asta del suolo e dei materiali, a norma dell'[art. 1128 c.c.](#), il diritto di ciascun condomino alla ricostruzione dell'edificio non viene meno per mancato esercizio, non potendosi estendere all'ipotesi in esame la prescrizione ventennale per non uso prevista dall'[art. 954, ultimo comma, c.c.](#) per il diverso diritto di costruire o ricostruire un edificio su suolo altrui (Cass. civ. 05/03/1979, n. 1375)

**8. Nel caso in cui sia impossibile acquisire una delibera della assemblea dei condomini che autorizzi la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio perito per meno di tre quarti del suo valore, si può ricorrere all'autorità giudiziaria?**

Sì, è possibile ricorrere in sede di volontaria giurisdizione in quanto trattasi di controversia sull'esistenza e sulla estensione di diritti soggettivi. (Cass. civ. 25/10/1980, n. 5762).

**9. Cosa s'intende per "estinzione del condominio"?**

L'estinzione del condominio comprende tutte quelle situazioni di fatto - diverse dalle ipotesi di scioglimento ex artt. 61 e 62 disp. att. c.c. - idonee ad interrompere la coesistenza tra proprietà esclusiva e comproprietà di beni e servizi comuni, ponendo fine al condominio. L'art. 1128 c.c. si occupa della particolare ipotesi di estinzione dovuta al "perimento" dell'edificio condominiale, distinguendo tra perimento totale (se l'edificio crolla interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore), e parziale (nel caso di perimento di una parte minore ai tre quarti del valore dell'edificio).

**10. Qual è l'ambito di applicazione dell'art. 1128 c.c.?**

La giurisprudenza è concorde nel ritenere l'art. 1128 c.c. applicabile alle sole ipotesi di distruzione, totale o parziale, dovuta a cause estranee alla volontà dei condomini. La norma, invece, non trova applicazione quando l'edificio viene demolito per volontà dei proprietari. La disciplina in esame non dovrebbe trovare applicazione neppure nell'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione, salvo che ciò non sia reso necessario dall'esigenza di evitare crolli, per vetustà dello stabile, che possano causare danni a cose o persone. In questi casi, infatti, il perimento è causato dalla vetustà dell'immobile, che rende necessaria la demolizione delle parti pericolanti.

**11. Quando si verifica il perimento totale dell'edificio e quali effetti giuridici produce?**

Si ha perimento totale se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore (art. 1128, comma 1, c.c.). Tale circostanza comporta l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto. Il perimento totale, infatti, determina il venir meno di due elementi indispensabili per l'esistenza del condominio: 1) l'edificio, in relazione al quale si configura materialmente la situazione di condominialità; 2) il rapporto di servizio tra le unità abitative in proprietà esclusiva e le parti comuni, oltre che i diritti reali sulle singole porzioni immobiliari. Permane la comunione pro indiviso, tra tutti gli ex condomini, del suolo su cui era posto l'edificio, con la possibilità, per ciascuno dei comproprietari, di richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali residui, salvo che sia stato diversamente convenuto.

**12. Cosa avviene se nessuno dei condomini chiede la vendita all'asta del suolo e dei materiali?**

L'art. 1128 c.c. riconosce a ciascun comproprietario il diritto potestativo di chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali che si trovano su di esso, salvo che sia stato diversamente convenuto. Se nessuno dei condomini si avvale della vendita, ognuno di essi ha il diritto di ricostruire non solo le parti di edificio di sua esclusiva proprietà, ma anche quelle comuni o di proprietà esclusiva di altri, quando il ripristino di tali porzioni risulti necessario per la ricostruzione ed il godimento dell'immobile da parte di coloro che si siano attivati per il ripristino (Cass. civ. 5.03.1979, n. 1375).

### **13. A quali condizione la ricostruzione dell'edificio determina la "rinascita" del condominio?**

La ricostruzione dell'edificio interamente perito può comportare la ricostituzione del condominio. In tal caso, ciascun partecipante riacquista la medesima proprietà che gli apparteneva prima del perimento, salva la sua contraria volontà. Affinché possa verificarsi la "rinascita" del condominio, tuttavia, è necessario che il nuovo fabbricato sia ricostruito in maniera conforme a quello originario. Se invece la ricostruzione avviene in maniera difforme rispetto all'edificio preesistente, la proprietà del nuovo fabbricato spetterà, pro quota indivisa, ai tutti gli ex condomini, in qualità di comproprietari dell'area del suolo di risulta su cui l'edificio è stato ricostruito. La giurisprudenza, peraltro, ha avuto modo di precisare che non è necessario riprodurre la stessa struttura originaria, a condizione che le unità immobiliari del nuovo edificio, assegnate in proprietà esclusiva, e i relativi diritti dei singoli sulle parti comuni, rispettino le proporzioni precedentemente esistenti e salvo diversa pattuizione espressa delle parti.

### **14. Cosa succede in caso di perimento parziale del condominio?**

Nel caso di perimento di una parte inferiore ai tre quarti del valore dell'edificio, il condominio non si estingue. L'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni andate distrutte con la maggioranza di cui al terzo comma dell'art. 1136 c.c., e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti comuni. Così dispone il secondo comma dell'art. 1128 c.c., che, al comma successivo, precisa che l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

### **15. Qual è il contenuto della delibera con cui l'assemblea dispone la ricostruzione dell'edificio parzialmente perito?**

L'assemblea delibera solo sulla ricostruzione delle parti comuni: non può obbligare il condomino a ricostruire il proprio appartamento, a meno che ciò non renda impossibile la ricostruzione delle parti comuni. L'art. 1128 c.c. sembra riconoscere una certa discrezionalità di scelta all'assemblea. Ad essa compete la decisione di ricostruire la parte dell'edificio crollata, nonché le modalità concrete (tecniche, statiche e estetiche) di ricostruzione, i tempi e le spese, senza che il giudice possa ordinare la ricostruzione delle parti perite e sindacare nel merito l'opportunità e l'equità della deliberazione.

### **16. Cosa succede se l'assemblea non delibera la ricostruzione?**

La mancanza della decisione di ricostruire l'edificio o l'approvazione da parte dell'assemblea di una deliberazione contraria non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le proprie unità immobiliari, unitamente alle parti comuni necessarie per il godimento delle prime, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo, in quanto proprietario dello stesso ex art. 1117 c.c. o ad altro titolo, di poterla riedificare, ai sensi dell'art. 1102 c.c., In questi casi, però devono farsi salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche delle parti comuni, secondo il loro diritto e il divieto di attuare delle innovazioni, per le quali è indispensabile una delibera assembleare approvata con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c.

### **17. Qual è la posizione del condomino dissenziente alla ricostruzione?**

L'ultimo comma dell'art. 1128 c.c. dispone che il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini. La disposizione è applicabile sia all'ipotesi di perimento totale che a quella di perimento parziale dell'edificio. Spetta al condomino dissenziente decidere se cedere i diritti a tutti i condomini o solo ad alcuni tra essi. Se questi non effettua alcuna scelta, secondo parte della dottrina si dovrebbe dare preferenza al condomino che risulta essere creditore del condomino dissenziente.

### **18. Cosa succede se si procede alla ricostruzione nonostante il parere contrario di alcuni condomini?**

I condomini che abbiano provveduto alla ricostruzione dell'immobile, nonostante il parere contrario di alcuni, devono corrispondere ai dissenzienti la somma che si sarebbe realizzata con la vendita all'asta del suolo e dei materiali. Se, invece, questi ultimi fossero interessati a recuperare le loro unità immobiliari dovrebbero concorrere alle spese. I condomini rimasti inerti devono rimborsare quelli che hanno provveduto alla ricostruzione dell'edificio delle spese sostenute a tale scopo, senza che possano eccepire il loro silenzio all'invito a partecipare alla ricostruzione dell'edificio condominiale. A ciascun condomino è riconosciuto il diritto di agire per il rimborso delle spese sostenute nei confronti del responsabile o dei responsabili dell'evento. In caso di conflitto tra i condomini, causato dalla volontà di alcuni di ricostruire l'edificio demolito e di altri di non procedere in tal senso, prevale, infatti, la volontà dei primi; quindi, il condomino che non intenda partecipare alla ricostruzione è tenuto a cedere i propri diritti agli altri (a tutti o se preferisce solo ad alcuni di essi), anche sulle parti di proprietà esclusiva.

## FATTISPECIE PARTICOLARI DI CONDOMINIO

1. **Abito in un grande edificio condominiale con oltre 70 inquilini, il mio edificio sorge al fianco di svariati blocchi edilizi di grandi dimensioni ed abbiamo in comune un grande cortile condominiale. Quali sono le norme che disciplinano questa situazione?**
2. **Vivo in un complesso condominiale e per la prima volta è stata convocata l'assemblea del supercondominio vorrei sapere se questa si svolge secondo le stesse norme che disciplinano le assemblee condominiali? Posso partecipare all'assemblea personalmente?**
3. **È stata adottata una delibera dall'assemblea del supercondominio e non condividiamo il voto espresso dal nostro rappresentante, io e gli altri inquilini del mio condominio vorremmo impugnarla è possibile?**
4. **Il nostro rappresentante all'assemblea del supercondominio ci ha comunicato che non potrà partecipare alla prossima assemblea, come possiamo fare? Può delegare qualcuno che lo rappresenti?**
5. **Ho deciso di acquistare una multiproprietà immobiliare in Sardegna per trascorrervi le mie vacanze estive a cosa vado incontro e quali sono i miei diritti?**
6. **Il condominio in cui vivo è composto da due edifici distinti e bisogna effettuare dei lavori al tetto del mio stabile. Vorrei sapere chi deve votare per l'approvazione di tali lavori? È necessario disporre di più preventivi?**
7. **Abito in una zona residenziale in una villetta che fa parte di un gruppo di villette a schiera dove abbiamo in comune solo un viottolo centrale e l'illuminazione del medesimo, in questo caso quali norme disciplinano le opere su tali beni comuni?**

1. **Abito in un grande edificio condominiale con oltre 70 inquilini, il mio edificio sorge al fianco di svariati blocchi edilizi di grandi dimensioni ed abbiamo in comune un grande cortile condominiale. Quali sono le norme che disciplinano questa situazione?**

Nel suo caso ci si trova di fronte ad un supercondominio disciplinato dal nuovo art. 1117 bis del codice civile, con tale espressione si intende far riferimento a complessi immobiliari costituiti da singole unità immobiliari, a cui corrispondono altrettanti condominii, che hanno in comune, come nel suo caso, cose, impianti o servizi in comune che si pongono in rapporto di accessorietà rispetto ai singoli edifici. La comunione su tali beni o servizi in comune si costituisce senza che sia necessario ricorrere a manifestazioni di volontà. L'esistenza del supercondominio, inoltre, prescinde dall'approvazione di un regolamento e dalla completezza e validità dello stesso. Nel supercondominio agli impianti e servizi in comune si applicano le norme sul condominio se gli stessi si pongono in relazione di accessorietà rispetto alle singole proprietà immobiliari.

**2. Vivo in un complesso condominiale e per la prima volta è stata convocata l'assemblea del supercondominio vorrei sapere se questa si svolge secondo le stesse norme che disciplinano le assemblee condominiali? Posso partecipare all'assemblea personalmente?**

No, la disciplina dell'assemblea del supercondominio è prevista dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile e differisce rispetto alle assemblee condominiali. L'assemblea del supercondominio, inoltre, rappresenta l'organo sovrano ma cambiano le regole di partecipazione dei singoli condomini; infatti quando i partecipanti ad ogni condominio, facente parte del supercondominio, sono più di sessanta è d'obbligo nominare un rappresentante che partecipa all'assemblea supercondominiale. L'assemblea del supercondominio decide per la gestione delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. La delibera deve essere assunta con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti portatori di almeno i due terzi del valore millesimale dell'edificio. Il voto che il rappresentante esprime all'interno dell'assemblea avrà un valore pari al numero delle teste del condominio che lo ha nominato ed al valore millesimale del condominio stesso in rapporto a quello del supercondominio.

**3. È stata adottata una delibera dall'assemblea del supercondominio e non condividiamo il voto espresso dal nostro rappresentante, io e gli altri inquilini del mio condominio vorremmo impugnarla è possibile?**

Sì, capita piuttosto spesso che fra i motivi di impugnazione delle delibere del supercondominio figura proprio la manifestazione del voto da parte del rappresentante. In questo caso ogni condòmino ha il diritto di impugnare la delibera ma il meccanismo è un po' tortuoso, in quanto il condòmino sarà costretto ad impugnare sia la delibera con cui il proprio condominio ha invitato il rappresentante a esprimere il voto favorevole in rappresentanza del suo condominio, sia la delibera assunta dall'assemblea del supercondominio.

**4. Il nostro rappresentante all'assemblea del supercondominio ci ha comunicato che non potrà partecipare alla prossima assemblea, come possiamo fare? Può delegare qualcuno che lo rappresenti?**

No, poiché il rapporto che intercorre fra rappresentante e condominio che lo ha nominato è disciplinato dalle regole del mandato che presuppongono un rapporto fiduciario fra mandante (condominio) e mandatario (rappresentante), pertanto non può farsi in alcun modo ricorso alla sub-delega del potere di rappresentanza di cui gode il rappresentante in seno all'assemblea del supercondominio.

**5. Ho deciso di acquistare una multiproprietà immobiliare in Sardegna per trascorrervi le mie vacanze estive a cosa vado incontro e quali sono i miei diritti?**

Lei sta acquistando una multiproprietà immobiliare detta anche multiproprietà condominiale e quindi acquisterà una quota di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare che le assicurerà il diritto di usufruire dello stesso negli anni a venire. Oltre ad acquisire il diritto di usufruire dell'appartamento in un periodo determinato dell'anno, acquisterà anche una quota corrispondente

alle parti comuni del complesso immobiliare che saranno gestite secondo le norme contenute dal regolamento di condominio predisposto dal venditore e che sicuramente sarà allegato al contratto di vendita

**6. Il condominio in cui vivo è composto da due edifici distinti e bisogna effettuare dei lavori al tetto del mio stabile. Vorrei sapere chi deve votare per l'approvazione di tali lavori? È necessario disporre di più preventivi?**

Sicuramente nel suo caso pur essendo in presenza di due edifici autonomi, per esservi un condominio condividete parti in comune (impianti, riscaldamento, cortile, etc) ed in questi casi trova applicazione l'art. 1117 bis del codice civile. Ne consegue che per i lavori al tetto del suo stabile devono essere chiamati a votare i condomini del suo stabile. Per quanto riguarda i preventivi non è indispensabile averne più di uno, ma se l'assemblea non è convinta del preventivo prodotto la stessa potrà essere rinviata ad altra data e nel frattempo potrete acquisire altri preventivi.

**7. Abito in una zona residenziale in una villetta che fa parte di un gruppo di villette a schiera dove abbiamo in comune solo un viottolo centrale e l'illuminazione del medesimo, in questo caso quali norme disciplinano le opere su tali beni comuni?**

Il nuovo art. 1117 bis del codice civile nel momento in cui fa riferimento all'espressione "**anche ai casi in cui più unità immobiliari hanno parti in comune**" ricomprende sotto la sua disciplina anche il condominio orizzontale quello cioè che si forma in presenza di una costruzione sviluppata in senso orizzontale con corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente che possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali: esempio tipico sono le cosiddette *villette a schiera*, in quanto dotate di manufatti portanti e impianti essenziali comuni. Per la disciplina delle parti comuni (viale, cortile, illuminazione) si applicano le norme del condominio.

# LOCAZIONE SUPERFICI FOTOVOLTAICHE

- 1. Può risultare vantaggiosa l'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale?**
- 2. In un contesto condominiale dove possono essere collocati i pannelli solari?**
- 3. L'installazione di un impianto fotovoltaico può avvenire solo ad uso della collettività condominiale o anche del singolo condomino?**
- 4. Quali maggioranze assembleari occorrono per la realizzazione di un impianto fotovoltaico condominiale?**
- 5. Va acquisito il preventivo consenso dell'assemblea per l'installazione di un impianto fotovoltaico ad uso di un singolo condomino?**
- 6. Secondo la nuova disciplina l'intervento in questione ad opera del singolo condomino è sempre liberamente realizzabile?**
- 7. Ove si rendano necessarie delle modifiche alle parti comuni per l'installazione di un impianto a servizio di una sola unità immobiliare, come deve procedere il condomino interessato?**
- 8. L'installazione di un impianto fotovoltaico in una parte comune di un edificio condominiale può determinare un deprezzamento economico dell'immobile medesimo e delle sue singole unità?**
- 9. Sussiste un obbligo di accatastamento dell'impianto fotovoltaico sul tetto?**
- 10. Qual è il quadro attuale delle detrazioni fiscali per un impianto fotovoltaico domestico?**

## **1. Può risultare vantaggiosa l'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale?**

Premesso che un impianto fotovoltaico installato sul tetto di un condominio sarà insufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico-elettrico dell'intero edificio, tuttavia va rilevato che esso può contribuire ad un sensibile risparmio sulle utenze comuni (luci scale, ascensore, luci esterne, citofoni, pompe dell'acqua, ecc.). La modalità di utilizzo che procura il massimo beneficio economico è l'autoconsumo immediato: un ascensore che funziona di giorno potrà attingere l'elettricità direttamente dall'impianto nel momento stesso della produzione fotovoltaica, con un risparmio immediato sulla bolletta energetica condominiale. Nel momento in cui non sia possibile l'autoconsumo istantaneo (diurno), subentra lo scambio sul posto che, per effetto dell'energia prodotta precedentemente in eccedenza ed immessa in rete, consente l'assegnazione di un contributo, una sorta di "rimborso parziale", sulle bollette condominiali pagate nell'anno.

## **2. In un contesto condominiale dove possono essere collocati i pannelli solari?**

I pannelli fotovoltaici possono essere collocati sia negli spazi privati (giardini, lastrici ad uso esclusivo ecc.), sia negli spazi comuni in modo complanare alle superfici dei caseggiati su cui sono fissati (tetti a falda, coperture, facciate), o con integrazione architettonica quando sostituiscono i materiali di

rivestimento di tetti, coperture, facciate, o costituiscono la struttura di copertura di pensiline, pergole e tettoie, oppure sostituiscono la parte trasparente o semitrasparente di lucernari, balaustre, parapetti, vetri di finestre, elementi strutturali di persiane, ecc.

### **3. L'installazione di un impianto fotovoltaico può avvenire solo ad uso della collettività condominiale o anche del singolo condomino?**

L'installazione dell'impianto può essere deliberata su iniziativa sia di un gruppo di condomini che intendano realizzare un sistema condominiale sia del singolo condomino – per soddisfare il fabbisogno energetico della propria unità immobiliare. In tal caso, peraltro, l'installazione può avvenire, oltre che sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, anche sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune.

### **4. Quali maggioranze assembleari occorrono per la realizzazione di un impianto fotovoltaico condominiale?**

La legge di riforma della disciplina condominiale ha introdotto, per l'avvio dei lavori concernenti una serie di opere e impianti (art. 1120 c.c., comma 2, nn. 1, 2 e 3), un regime agevolato di maggioranza, ossia la **maggioranza dei partecipanti all'assemblea che possiedano almeno il 50% dei millesimi**. Il riferimento è specificamente a opere e interventi *«per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune»*. A fronte dell'alleggerimento dei *quorum* deliberativi, per tali interventi, il nuovo comma 3 dell'art. 1120 c.c. introduce però un *iter* di convocazione dell'assemblea più stringente: si prevede infatti che l'assemblea debba essere convocata anche su richiesta di un solo condomino, interessato alla realizzazione dell'intervento, il quale dovrà però espressamente indicare nella medesima richiesta il contenuto specifico e le modalità esecutive dell'opera proposta. In mancanza di tali specificazioni, l'amministratore – che è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta – dovrà sollecitare il condomino proponente a fornire le integrazioni necessarie.

### **5. Va acquisito il preventivo consenso dell'assemblea per l'installazione di un impianto fotovoltaico ad uso di un singolo condomino?**

Tra le possibilità prospettate dalla nuova normativa è prevista anche quella di realizzare un impianto fotovoltaico su parti comuni condominiali, ma a beneficio personale. In tal caso, il condomino interessato può, di norma, realizzare “in autonomia” il proprio impianto fotovoltaico, ossia senza un preventivo avvertimento all'amministratore e il successivo benestare dell'assemblea: la norma (art. 1222 *bis* c.c., ultimo comma, parte finale) è chiarissima nel negare che occorra un'autorizzazione per gli impianti destinati alle singole unità abitative. È in ogni caso da considerarsi opportuna la preventiva informazione resa all'uno e all'altra.

## **6. Secondo la nuova disciplina l'intervento in questione ad opera del singolo condomino è sempre liberamente realizzabile?**

Sebbene la riforma miri ad agevolare l'installazione di pannelli solari sul tetto dell'edificio – per le positive ricadute in termini ambientali –, tuttavia si deve considerare, in primo luogo, che, potendo la superficie a disposizione non essere sufficiente per tutti, non è ovviamente possibile occupare in modo permanente tutto, o quasi, il lastrico solare o il cortile o il tetto – cosa che potrebbe verificarsi nell'ipotesi in cui un condomino installi dei pannelli fotovoltaici di grosse dimensioni su un muro comune oppure su un lastrico di superficie contenuta. È chiaro che se tale apposizione dovesse impedire, secondo una ragionevole previsione, agli altri condomini di collocare, su detto muro o lastrico, altri oggetti al servizio delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, essa potrà considerarsi illegittima. Inoltre, resta ferma la necessità di tutelare l'estetica e l'aspetto architettonico dell'edificio. Normalmente, le parti interessate da detta collocazione sono in realtà il tetto a falde o il lastrico solare, ma è anche possibile che vengano sfruttate in tal senso le facciate dell'edificio – sebbene, va rilevato, quest'ultima soluzione potrebbe generare più d'un inconveniente, quali la maggiore possibilità di ombreggiamenti da parte di altri edifici, o una penalizzazione a volte eccessiva nel caso di orientamenti non ottimali.

Di conseguenza, nell'ipotesi in cui si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne deve dare comunicazione all'amministratore, il quale, a sua volta, provvederà a convocare apposita riunione dell'organo assembleare.

## **7. Ove si rendano necessarie delle modifiche alle parti comuni per l'installazione di un impianto a servizio di una sola unità immobiliare, come deve procedere il condomino interessato?**

Il condomino, nel darne comunicazione all'amministratore, è tenuto a specificarne i termini concreti, compresa l'estensione dei lavori sui beni condominiali. È dunque presumibile che il condomino, che nella quasi totalità dei casi non disporrà delle necessarie conoscenze specialistiche, alleggi alla sua comunicazione una relazione tecnica che evidenzii quanto indicato dalla norma. Convocata l'assemblea, la collettività condominiale, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, potrà così eventualmente prescrivere modalità alternative di esecuzione degli interventi o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio; subordinare l'esecuzione degli interventi alla prestazione, da parte del condomino interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali; provvedere a ripartire l'uso del lastrico solare o di altra superficie comune oggetto dell'intervento di installazione al fine di salvaguardare le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea potrebbe limitarsi ad evidenziare all'interessato un eventuale intervento sostitutivo rispetto a quello preventivato e presentato, di contenuto meno invasivo per le parti condominiali coinvolte dall'intervento, quale, ad esempio, l'indicazione di un luogo differente in cui collocare l'impianto.

## **8. L'installazione di un impianto fotovoltaico in una parte comune di un edificio condominiale può determinare un deprezzamento economico dell'immobile medesimo e delle sue singole unità?**

La questione va letta, non potendosi per questo tipo di installazioni configurare danni di altra natura, in relazione al possibile pregiudizio estetico all'immobile complessivamente considerato. Riguardo a tale aspetto, si deve quindi prioritariamente osservare che la sola realizzazione di un impianto fotovoltaico non costituisce di per sé una modifica alle linee architettoniche, mentre varranno, anche in tale ipotesi, i principi generalmente espressi in materia: l'alterazione si considererà rilevante solo se visibile, con la conseguenza di poter ritenere legittima l'installazione di pannelli che seguano l'andamento della falda del tetto di un edificio molto alto la cui copertura non sia visibile da normali punti di osservazione; ancora, non si potrà parlare di alterazione del decoro, se l'opera interviene su edifici già degradati o comunque già oggetto in passato di modifiche alla sagoma originaria; infine, appunto, l'alterazione rileverà solo se peggiorativa e, in particolare, solo se comporti una diminuzione del valore dell'edificio. Tuttavia, se l'installazione di un ripetitore per la telefonia cellulare sul tetto di un condominio può in effetti determinare, oltre ad un pregiudizio dell'estetica generale, una riduzione del valore commerciale dei singoli enti condominiali, ben difficilmente potrà affermarsi altrettanto in presenza di un impianto fotovoltaico o solare, ammesso peraltro che lo stesso sia visibile; anzi, la presenza di impianti condominiali per la produzione di energie alternative viene di recente posta dagli intermediari immobiliari come un valore aggiunto per tutto l'edificio comune, oltre che come elemento migliorativo della classe energetica di ogni singola unità.

## **9. Sussiste un obbligo di accatastamento dell'impianto fotovoltaico sul tetto?**

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 19 dicembre 2013, n. 36, ha fornito importanti chiarimenti in merito agli aspetti della fiscalità degli impianti fotovoltaici, soffermandosi in particolare sulla necessità di distinguere i casi in cui tali impianti debbano essere considerati beni immobili perché richiedono una dichiarazione catastale, da quelli in cui vanno invece considerati beni mobili, con le connesse conseguenze in termini di trattamento fiscale applicabile ai fini delle imposte indirette (IVA, imposta di registro e imposte ipocatastali) e ai fini delle imposte dirette (IRPEF o IRES).

Il medesimo provvedimento introduce però una serie di limitazioni: si precisa infatti che «non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa (in considerazione della limitata incidenza reddituale dell'impianto) qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti»:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- per le installazioni ubicate al suolo, il volume, individuato dall'intera area destinata all'intervento

(comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 metri cubi.

Di conseguenza, il tetto massimo dei 3 kW mette al riparo moltissime utenze, dal momento che si tratta esattamente della soglia scelta da molti per il proprio impianto fotovoltaico, sufficiente a coprire il fabbisogno di una famiglia. In realtà, tanti hanno approfittato degli incentivi per installare impianti più potenti (con potenza compresa tra 3 e 20 kW) e sfruttare al meglio i vantaggi economici del passaggio al fotovoltaico: tali impianti potrebbero invece contribuire all'aumento della rendita catastale dell'immobile.

Pertanto, gli impianti al servizio di edifici posti sul tetto o su aree di pertinenza degli edifici stessi non devono essere, di norma accatastati, autonomamente, ma in alcuni casi possono modificare la rendita catastale degli edifici presso cui sono installati. Ciò accade quando l'installazione dell'impianto fa aumentare il valore della rendita catastale dell'immobile di una percentuale uguale o superiore al 15%: per questa tipologia di impianti l'IMU segue quella dell'edificio su cui sono installati.

#### **10. Qual è il quadro attuale delle detrazioni fiscali per un impianto fotovoltaico domestico?**

Le detrazioni fiscali sono state confermate e prorogate fino al 31 dicembre 2014: in particolare, viene mantenuta la detrazione del 50%, riservata all'installazione del fotovoltaico domestico, cioè posto al servizio dell'abitazione, e comunque fino ad un massimo di 20 Kw di potenza. Dopo il 2014 la detrazione sarà mantenuta, ma la percentuale sarà progressivamente ridotta: per il 2015 sarà del 40% e dal 2016 tornerà ad essere del 36%. Alla possibilità di detrarre la metà del costo dell'impianto si aggiunge un ulteriore beneficio fiscale: per il fotovoltaico, come per altri prodotti e servizi riguardanti l'efficienza ed il risparmio energetico, l'aliquota IVA è del 10%, piuttosto che del 22. Si rammenta peraltro che sale invece al 65% la detrazione in caso di interventi per il risparmio energetico degli edifici, ossia per opere quali il rifacimento dei serramenti, la realizzazione di cappotti termici, l'isolamento termico degli edifici, l'installazione di caldaie a condensazione, pannelli solari termici, ecc.

## GETTO DI COSE - STILLICIDIO

1. Per creare una servitù di stillicidio che consenta di far sgocciolare i panni sull'immobile di proprietà dell'inquilino del piano sottostante, sono sufficienti due fili sostenuti da staffe di metallo?
2. Sebbene previsto da uno specifico regolamento condominiale il divieto dello sciorinamento della biancheria, qualora nel corso degli anni tale pratica sia sempre stata "tollerata" dalla generalità dei condomini è possibile appellarsi al regolamento ormai desueto ed impedire lo sciorinamento dei panni?
3. I condomini degli appartamenti dei piani rialzati, ai quali siano annessi terrazzi interni, possono pretendere che non si appendano stendi-panni esterni ai balconi dei piani superiori, adducendo quale motivazione il decoro del condominio ed il possesso esclusivo dell'area sottostante?
4. Come deve essere qualificata l'azione con la quale il proprietario di una terrazza richiede la rimozione di uno stenditoio, collocato nel confinante edificio ed aggettante sulla terrazza stessa con conseguenti immissioni (nella specie gocciolio di panni e creazione di ombra)?
5. Il regolamento condominiale che vieta di sciorinare i panni sul cortile condominiale può applicarsi ad un cortiletto di cui sia proprietario esclusivo un condomino?
6. L'assemblea condominiale può vietare di stendere panni su una terrazza condominiale destinata esclusivamente a copertura dell'edificio?
7. Può considerarsi immissione lo stendi mento della biancheria?
8. Cosa è lo stillicidio?
9. Il condomino del piano di sopra ha installato un condizionato d'aria. L'acqua provocata dal suo funzionamento cade sul mio balcone. Cosa posso fare per far cessare questo stillicidio?
10. Il nostro amministratore ha intimato a tutti i residenti il divieto assoluto di stendere i panni dai balconi, ovunque essi si affaccino. E' lecito tale divieto così generalizzato?
11. Sul davanzale del mio balcone ho collocato dei vasi di fiori. La condomina del piano superiore mi invita a togliere alcuni vasi purché vuole stendere i propri panni. Come devo comportarmi?
12. Può un regolamento condominiale prevedere il divieto di stendere i panni ad asciugare sui balconi, anche all'interno, e sancire ammende per le infrazioni pari a 150,00 euro ?
13. Possiedo un appartamento al piano terra di un condominio con un cortile interno di mia esclusiva proprietà. Posso vietare il gocciolamento dei panni stesi dai balconi superiori che si affacciano sul mio cortile privato?
14. Può l'assemblea condominiale sanzionare, in base a norme presenti nel regolamento di condominio che richiama l'articolo 70 delle disposizioni attuative del Codice civile, limitatamente a norme di civile convivenza?

**15. Possiedo una piccola casa indipendente con annesso giardino che confina da un lato con una casa a più piani, in cui i balconi insistono sul mio giardino. D'estate, il proprietario della casa confinante appende all'esterno del balcone dei panni ad asciugare che sgocciolano sul mio giardino. Il mio vicino è autorizzato a tenere un comportamento del genere?**

**16. La caduta delle foglie dal terrazzo nel mio balcone può considerarsi uno stillicidio? Posso far rimuovere le piante sovrastanti il mio balcone?**

- 1. Per creare una servitù di stillicidio che consenta di far sgocciolare i panni sull'immobile di proprietà dell'inquilino del piano sottostante, sono sufficienti due fili sostenuti da staffe di metallo?**

La **Corte di Cassazione**, con sentenza **n. 14547/2012**, dirimendo una faida condominiale, ha ribadito che il Codice Civile prevede la "servitù di stillicidio", derivante dalla "destinazione del padre di famiglia", che si instaura allorché due distinti fondi, in origine appartenenti ad un unico proprietario, siano stati divisi in assenza di precise disposizioni in merito alla servitù di uno sull'altro. A parere della Corte Suprema, la semplice presenza di supporti metallici infissi dall'originario unico proprietario, non consente di accertare la sussistenza dell'intenzione del suddetto unico proprietario di assoggettare l'immobile inferiore allo sgocciolamento del bucato bagnato; la servitù sarebbe provata, al contrario, dall'esistenza di un'opera di natura permanente.

- 2. Sebbene previsto da uno specifico regolamento condominiale il divieto dello sciorinamento della biancheria, qualora nel corso degli anni tale pratica sia sempre stata "tollerata" dalla generalità dei condomini è possibile appellarsi al regolamento ormai desueto ed impedire lo sciorinamento dei panni?**

La problematica in analisi è stata sottoposta al vaglio della Corte di **Cassazione**, con sentenza **n. 11692/1999**, la quale ha sostenuto che l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni ha natura di obbligazione "*propter rem*", la cui violazione, pur se prodotta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento. Per tali motivazioni, è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli attori condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere unicamente il diritto di risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione.

- 3. I condomini degli appartamenti dei piani rialzati, ai quali siano annessi terrazzi interni, possono pretendere che non si appendano stendi-panni esterni ai balconi dei piani superiori, adducendo quale motivazione il decoro del condominio ed il possesso esclusivo dell'area sottostante?**

La problematica riguarda l'intero condominio nell'eventualità in cui gli stendini e lo sgocciolamento

interessano parti comuni la cui estetica e/o utilizzo può dagli stessi essere compromesso.

A tal riguardo il **Tribunale di Bologna**, con sentenza del **4 marzo 1993, n. 278**, ha stabilito che la norma del regolamento condominiale che impone di non sciorinare i panni concerne esclusivamente le parti comuni nel rispetto di un generale principio di decoro architettonico, non è pertanto applicabile quando si tratti del rapporto tra due proprietà individuali; nel caso di specie il fondo servente che subiva lo sgocciolamento era un semplice pozzo-luce; quindi non era né un cortile interno, né dava sulla pubblica strada.

Nell'ipotesi in cui gli stendini e lo sgocciolamento invadono i balconi sottostanti, compromettendone il godimento ai proprietari, questo può dar luogo ad un illegittimo peso imposto a un fondo servente altrui (**Cassazione Civile, n. 5572/1978**).

**4. Come deve essere qualificata l'azione con la quale il proprietario di una terrazza richiede la rimozione di uno stenditoio, collocato nel confinante edificio ed aggettante sulla terrazza stessa con conseguenti immissioni (nella specie gocciolio di panni e creazione di ombra)?**

L'azione di cui si tratta viene qualificata dalla dottrina e dalla dominante giurisprudenza quale "*actio negatoria servitutis*", ai sensi dell'articolo 949 cod. civ., poiché i fatti posti in essere dal vicino implicano l'affermazione di un diritto di natura reale sulla terrazza, il cui esercizio per il tempo prescritto dalla legge potrebbe comportare l'acquisto per usucapione della servitù.

**5. Il regolamento condominiale che vieta di sciorinare i panni sul cortile condominiale può applicarsi ad un cortiletto di cui sia proprietario esclusivo un condomino?**

La giurisprudenza di merito fornisce risposta negativa al quesito, tuttavia riconosce l'operatività delle norme che regolano i rapporti di buon vicinato e quelle che obbligano a risarcire l'eventuale danno provocato dolosamente o colposamente (articolo 2043 cod. civ.).

**6. L'assemblea condominiale può vietare di stendere panni su una terrazza condominiale destinata esclusivamente a copertura dell'edificio?**

Una delibera del genere dovrebbe essere considerata invalida poiché in contrasto con l'articolo 1102 cod. civ., in virtù del quale ognuno può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione (**Tribunale di Milano, 14 gennaio 1991**).

**7. Può considerarsi immissione lo stendimento della biancheria?**

Ai sensi dell'art. 844 del codice civile costituisce una immissione il fatto di stendere biancheria nel proprio immobile al fine di farla asciugare, pur senza invadere direttamente la sfera altrui. In quanto tali operazioni comportano una diminuzione di luce e del gocciolio sul piano sottostante (**Pret. Di Napoli 21 novembre 1958**). Lo stesso dicasi se tale attività comporti la copertura totale o parziale dei balconi o delle finestre dei piani sottostanti.

## **8. Cosa è lo stillicidio?**

Con termine si indica la caduta dell'acqua goccia a goccia in modo continuo. Tale fenomeno viene disciplinato dal nostro codice civile all' articolo 908, relativamente all'acqua piovana. Secondo una interpretazione restrittiva l'ipotesi di stillicidio prevista dal legislatore, si riferisce allo scarico delle acque conseguenti ai fenomeni atmosferici (per esempio lo scioglimento della neve o del ghiaccio). Per tali ragioni secondo un datata sentenza emessa dal Corte di Appello di Roma, 21-5-1959 il divieto previsto dalla norma non può estendersi allo stillicidio prodotto dai panni stesi ad asciugare a finestre o balconi.

## **9. Il condomino del piano di sopra ha installato un condizionato d'aria. L'acqua provocata dal suo funzionamento cade sul mio balcone. Cosa posso fare per far cessare questo stillicidio?**

L'acqua condensata dall'unità esterna di un impianto di condizionamento dovrebbe essere convogliata, ove possibile, direttamente nell'impianto idraulico del locale a servizio o comunque recuperata in appositi contenitori, periodicamente svuotati, onde evitare lo stillicidio verso altre unità immobiliari. In argomento il Tribunale di Padova, facendo riferimento al caso di un condomino che illegittimamente aveva innestato il tubo di scarico della condensa del condizionatore nel pluviale condominiale, aveva disposto che tale attività comporta una alterazione della cosa comune perché il pluviale ha la finalità di scaricare solamente acque meteoriche (Trib. Padova, Sez. civ., 22.02.2011, n. 352).

## **10. Il nostro amministratore ha intimato a tutti i residenti il divieto assoluto di stendere i panni dai balconi, ovunque essi si affaccino. E' lecito tale divieto così generalizzato?**

Tale divieto imposto dall'amministratore del condominio può considerarsi legittimo in quanto lo stendimento dei panni ai balconi se tale attività contrasta concretamente l'estetica e il decoro del fabbricato. Inoltre è opportuno verificare se tale divieto è anche previsto nel Vostro regolamento di condominio.

## **11. Sul davanzale del mio balcone ho collocato dei vasi di fiori. La condomina del piano superiore mi invita a togliere alcuni vasi purché vuole stendere i propri panni. Come devo comportarmi?**

Al singolo condomino collocare vasi di fiori su dei sottovasi e all'interno di fioriere saldamente ancorate alla ringhiera dei balconi, purché non sorgano problemi di stillicidio

## **12. Può un regolamento condominiale prevedere il divieto di stendere i panni ad asciugare sui balconi, anche all'interno, e sancire ammende per le infrazioni pari a 150,00 euro ?**

Se nel suo condominio vi è un regolamento di tipo contrattuale che contenta un esplicito divieto in tale senso (asciugare anche all'interno di balconi di proprietà esclusiva) il divieto può considerarsi valido in quanto tale obbligo è stato assunto dai condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, e pertanto sussiste il diritto degli altri condomini di far osservare questo comportamento (Cassazione 11692/99).

**13. Possiedo un appartamento al piano terra di un condominio con un cortile interno di mia esclusiva proprietà. Posso vietare il gocciolamento dei panni stesi dai balconi superiori che si affacciano sul mio cortile privato?**

Preliminarmente potrebbe apporre un avviso da cui i condomini potranno apprendere che è vietato stendere panni nelle zone di sua esclusiva proprietà. In alternativa Vi consigliamo di rivolgersi direttamente al vs. amministratore richiedendo di portare tale questione in assemblea.

**14. Può l'assemblea condominiale sanzionare, in base a norme presenti nel regolamento di condominio che richiama l'articolo 70 delle disposizioni attuative del Codice civile, limitatamente a norme di civile convivenza?**

Il regolamento di condominio contiene una serie di norme a cui tutti i condomini devono adeguarsi. Qualora le norme non vengano osservate, l'amministratore di condominio, ai sensi dell'articolo 70 delle disposizioni attuative del Codice civile, può irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di violazioni del regolamento, ove lo stesso preveda tale possibilità. Infine è opportuno ricordare che ai sensi del Dl 145/13 convertito in legge 9/2014 l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136, sempre comunque nei limiti della norma ovvero fino a 200 euro e fino a 800 euro in caso di recidiva.

**15. Possiedo una piccola casa indipendente con annesso giardino che confina da un lato con una casa a più piani, in cui i balconi insistono sul mio giardino. D'estate, il proprietario della casa confinante appende all'esterno del balcone dei panni ad asciugare che sgocciolano sul mio giardino. Il mio vicino è autorizzato a tenere un comportamento del genere?**

Nel caso di specie ci troviamo di fronte ad un danno causato dallo stillicidio prodotto dal bucato del proprio vicino. Il primo consiglio è quello di cercare una soluzione bonaria della questione. In caso di mancato accordo il lettore potrà, mezzo raccomandata, effettuare una formale diffida. Qualora anche quest'ultimo strumento rimanesse infruttuoso, il lettore dovrà rivolgersi al giudice affinché intervenga a porre fine agli atti di turbativa segnalati.

**16. La caduta delle foglie dal terrazzo nel mio balcone può considerarsi uno stillicidio? Posso far rimuovere le piante sovrastanti il mio balcone?**

Si può concretamente verificare uno stillicidio solo se in seguito all'innaffiamento delle piante si verifica un gocciolamento a danno dell'appartamento sottostante, queste dovranno essere rimosse. Nel caso di specie, trattandosi solo di caduta foglie, se il regolamento condominiale non dispone diversamente, nulla osta a tenere vasi di fiori sul proprio terrazzo. In ogni caso, sarà possibile ricorrere al giudice se da tale condotta derivino dei danni o per richiedere opportuni accorgimenti al fine di evitare lo stillicidio. Per esempio i giudici, in un caso simile, hanno precisato che in caso di apposizione di fioriere è necessario munirsi di sottovasi idonei a impedire lo stillicidio – al di sotto delle finestre e in corrispondenza delle mura perimetrali delimitanti la propria abitazione oltre a non integrare un uso indebito del bene comune, non crea pericolo per la pubblica e privata incolumità e non pregiudica l'aspetto e il decoro architettonico dello stabile (Tribunale Ariano Irpino, 9 marzo 1999).

## INNOVAZIONI

- 1. Abito in un condominio, uno dei condomini ha realizzato un piccolo vano scavando nel sottosuolo condominiale dove custodisce gli attrezzi da lavoro, vorrei sapere tale opera costituisce una innovazione o un semplice intervento di manutenzione straordinaria?**
- 2. All'ultima assemblea condominiale è stata assunta una delibera che dispone l'automatizzazione di un cancello preesistente costituisce innovazione?**
- 3. Ultimamente per ragioni di sicurezza dell'intero condominio vorremmo provvedere alla chiusura di un'area di accesso all'edificio condominiale con un cancello, tale opera costituisce innovazione?**
- 4. L'installazione di pompe per lo smaltimento delle acque dell'impianto di riscaldamento comune costituisce innovazione?**
- 5. La sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento allo scopo di consentire l'utilizzazione di una diversa fonte di energia più redditizia, vorrei sapere tale opera costituisce innovazione?**
- 6. Vorrei sapere se l'abbattimento di alberi ad alto fusto nel cortile comune costituisce innovazione?**
- 7. L'installazione di un ascensore costituisce innovazione?**
- 8. Vorrei chiedere l'abbattimento di alcune barriere architettoniche esistenti nel mio edificio, so che l'abbattimento di tale barriere è prevista dall'art. 1120 del codice civile, come devo procedere?**

- 1. Abito in un condominio, uno dei condomini ha realizzato un piccolo vano scavando nel sottosuolo condominiale dove custodisce gli attrezzi da lavoro, vorrei sapere tale opera costituisce una innovazione o un semplice intervento di manutenzione straordinaria?**

È difficile individuare la linea di demarcazione tra le innovazioni e gli interventi di manutenzione e di riparazione straordinaria. Questi ultimi, a differenza delle innovazioni, non comportano alterazioni sostanziali o funzionali della cosa comune con la conseguenza che essi possono essere deliberati con le maggioranze semplici di cui ai commi 1,2 e 3 dell'[art. 1136](#) del codice civile, salvo che si tratti di interventi di rilevante entità, ipotesi nella quale è sempre necessaria la maggioranza di cui al secondo comma dell'[art. 1136](#). La differenza opera anche sul piano del soggetto legittimato a eseguire gli interventi dato che mentre per le innovazioni dev'essere sempre e comunque deliberato dall'assemblea, gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere effettuati dall'amministratore in forza della previsione dell'[art. 1135](#) ultimo comma del codice civile, qualora rivestano carattere di urgenza.

La Suprema Corte ha, invece, ravvisato la violazione dell'[art. 1102](#) c.c. nel caso di costruzione nel sottosuolo del fabbricato condominiale di un vano destinato esclusivamente al soddisfacimento di esigenze personali di un condomino, tale da impedire agli altri condomini del sottosuolo un pari uso (Cass.civ. [6921/2001](#)).

**2. All'ultima assemblea condominiale è stata assunta una delibera che dispone l'automatizzazione di un cancello preesistente costituisce innovazione?**

L'opera in questione non costituisce innovazione e può quindi essere validamente deliberata con la maggioranza semplice degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

**3. Ultimamente per ragioni di sicurezza dell'intero condominio vorremmo provvedere alla chiusura di un'area di accesso all'edificio condominiale con un cancello, tale opera costituisce innovazione?**

La chiusura di un'area di accesso allo stabile condominiale con un cancello e con consegna delle chiavi ai singoli condomini, *non costituisce innovazione*, ma mera regolamentazione dell'uso della cosa comune (Cass.civ.28.11.86,[n.7023](#)).

**4. L'installazione di pompe per lo smaltimento delle acque dell'impianto di riscaldamento comune costituisce innovazione?**

Questo tipo di intervento non comportando mutamento della funzione, nè della destinazione della cosa comune, ma semplice modifica migliorativa dell'impianto termico esistente, non costituisce innovazione (Cass. 22.5.78 n. 2541)

**5. La sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento allo scopo di consentire l'utilizzazione di una diversa fonte di energia più redditizia, vorrei sapere tale opera costituisce innovazione?**

Sul tema si è pronunciata la Corte di Cassazione puntualizzando che qualora la sostituzione del bruciatore dell'impianto di riscaldamento sia finalizzata a consentire l'utilizzo di una fonte di energia più redditizia più economica o meno inquinante ( ad esempio sostituzione di bruciatore alimentato da gasolio con bruciatore a gas metano), tale opera non costituisce innovazione, ma va ricompresa nel novero delle modifiche migliorative.

**6. Vorrei sapere se l'abbattimento di alberi ad alto fusto nel cortile comune costituisce innovazione?**

L'abbattimento di grandi ed alti alberi posti nel cortile comune, comportando l'eliminazione di un bene senza in alcun modo prevederne la sostituzione, costituisce innovazione ai sensi dell'[art.1120](#) del codice civile.

Ne consegue che la relativa deliberazione dev'essere assunta con i quorum deliberativi di cui al quinto comma dell'[art.1136](#) c.c. (Trib. Milano 22/3/01 n. 3422), salvo diverse previsione del regolamento contrattuale.

## **7. L'installazione di un ascensore costituisce innovazione?**

L'installazione ex novo in un edificio in condominio o in una parte di esso di un ascensore costituisce, ai sensi dell'[art. 1120](#) comma 1 del codice civile, un'innovazione. Il problema è stabilire con quali maggioranze essa possa essere validamente deliberata. Per la Corte Suprema ([Cass. II sez. 11.2.2000 n. 1529](#)) per deliberare la realizzazione dell'impianto con spesa a carico di tutti i condomini, sarebbe necessaria la maggioranza di cui al comma 5 dell'[art. 1136](#) del codice civile (maggioranza degli intervenuti all'assemblea e 2/3 del valore dell'edificio). Peraltro l'[art. 2](#) della legge 9/6/89 n.13 consente di disporre le innovazioni dirette *ad eliminare le barriere architettoniche* con le maggioranze previste dal 2° e 3° comma della stessa norma e cioè, rispettivamente, con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio in prima convocazione e la maggioranza di un terzo dei condomini che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, in seconda convocazione.

## **8. Vorrei chiedere l'abbattimento di alcune barriere architettoniche esistenti nel mio edificio, so che l'abbattimento di tale barriere è prevista dall'art. 1120 del codice civile, come devo procedere?**

In primo luogo dovrà chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea. Secondo il secondo comma dell'art. 1120 c.c. si può chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea che ne deliberi l'esecuzione. Quest'ultimo, in quanto obbligato a farlo ("*è tenuto*", recita il nuovo comma), deve provvedervi entro trenta giorni dal momento in cui gliene viene fatta richiesta, sotto pena di venire revocato dall'incarico

Al richiedente è fatto onere di indicare esattamente gli interventi che propone di fare eseguire, nonché le concrete modalità con cui ritiene che si possa darvi esecuzione, in mancanza di tali indicazioni, ovvero qualora quelle fornite non siano ritenute sufficienti a consentire all'assemblea di scientemente deliberare sul punto, spetta all'amministratore di invitare subito ("*senza indugio*") il condomino richiedente a fornire ulteriori integrazioni ritenute necessarie per meglio fare comprendere a tutti i condomini la natura, l'entità e i costi degli interventi richiesti.

Da rilevare che mentre nel caso di opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche la mancata convocazione dell'assemblea, ovvero la delibera di rifiuto, legittima il richiedente a eseguire le opere a proprie spese (art. 2, comma secondo, legge 13/1989), nulla è detto per il rifiuto (anche tacito) all'esecuzione degli altri di cui al comma secondo dell'art. 1120 c.c., talché si deve ritenere che in siffatta situazione al richiedente resta solo la possibilità di adire l'autorità giudiziaria affinché revochi l'amministratore (per mancata convocazione dell'assemblea) oppure per impugnare ex art. 1137 c.c. la delibera negativa perché assunta con eccesso di potere da parte dell'assemblea, cioè frutto di mera discrezionalità da parte dei condomini.

## QUESITI INNOVAZIONI VIETATE, GRAVOSE O VOLUTTUARIE

- 1. Cosa si intende per “decoro architettonico” ai fini dell’individuazione delle innovazioni vietate?**
- 2. Nel mio condominio l’impianto degli ascensori risale ad oltre trent’anni fa, vorrei sapere se la sostituzione di ascensori usurati con ascensori nuovi costituisce innovazione?**
- 3. Si può installare una antenna televisiva ricetrasmittente sul suo balcone?**
- 4. Ho ereditato da mio padre un appartamento sito in un condominio, prima della sua scomparsa mio padre ha espresso il suo voto contrario in merito ad una innovazione particolarmente gravosa, vorrei sapere se ora io posso godere della stessa innovazione.**
- 5. Ho appreso dalla convocazione che si discuterà di innovazioni non che a parere mio non sono necessarie che comporteranno per me un considerevole impegno di spesa vorrei sapere quali sono le innovazioni cui il condomino dissenziente può sottrarsi?**

- 1. Cosa si intende per “decoro architettonico” ai fini dell’individuazione delle innovazioni vietate?**

Secondo una precisa definizione data dalla Suprema Corte (Cass. 8.6.95, [n. 6496](#)), per “decoro architettonico” del fabbricato, anche ai fini della tutela prevista dall’[art. 1120](#) c.c., deve intendersi l’estetica data dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell’edificio, nonché all’edificio stesso nel suo insieme una sua determinata, armonica fisionomia senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico.

- 2. Nel mio condominio l’impianto degli ascensori risale ad oltre trent’anni fa, vorrei sapere se la sostituzione di ascensori usurati con ascensori nuovi costituisce innovazione?**

Poiché con la sostituzione di ascensori usurati e non più utilizzabili l’edificio nel suo complesso non subisce alcun sostanziale mutamento, ma conserva un servizio del quale è già dotato, può ricorrere un’ipotesi di innovazione solo se l’entità e la qualità delle modifiche sia tale da determinare mutamenti di destinazione di parti comuni dell’edificio, quindi nel suo caso occorre valutare se detta sostituzione determina mutamenti di destinazione alle parti comuni, poiché solo in questo caso l’opera potrà essere considerata una innovazione e dovrà essere approvata dall’assemblea condominiale con le maggioranze previste dall’art. 1120 del codice civile..(Cass.16.7.81 n. 4646)

- 3. Si può installare una antenna televisiva ricetrasmittente sul suo balcone?**

Tale installazione è stata ritenuta lecita non potendosi qualificare come innovazioni gli atti di maggior utilizzazione della cosa comune che non importino alterazione o modificazione e non precludano agli altri condominio un uguale maggior uso (Trib Roma 27/10/80).

Va tuttavia sempre tenuto conto di eventuali clausole contenute nel regolamento di condominio contrattuale e di eventuali limitazioni o divieti contemplati dai regolamenti comunali.

**4. Ho ereditato da mio padre un appartamento sito in un condominio, prima della sua scomparsa mio padre ha espresso il suo voto contrario in merito ad una innovazione particolarmente gravosa, vorrei sapere se ora io posso godere della stessa innovazione.**

L'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse. A tal riguardo la i Cassazione (sentenza 18/08/1993, n. 8746) riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini).

**5. Ho appreso dalla convocazione che si discuterà di innovazioni non che a parere mio non sono necessarie che comporteranno per me un considerevole impegno di spesa vorrei sapere quali sono le innovazioni cui il condomino dissenziente può sottrarsi?**

Le innovazioni per le quali l'art. 1121 c. c. consente al condomino di sottrarsi alla quota di spese che gli compete, sono quelle che riguardano gli impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendersi in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio (vedi Cass. Civ., 18/01/1984, n. 428).

## PARTI COMUNI - PARCHEGGI

1. Ho acquistato regolarmente un posto auto posso trasformarlo in un box?
2. Nel mio box sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal fondo sovrastante. Chi risponde dei danni?
3. Posso vendere il mio box gravato da un vincolo pubblicistico di destinazione d'uso?
4. L'assemblea dei condomini può disporre la sostituzione del cancello di ingresso al parcheggio condominiale con maggioranza qualificata per n. 500 ml?
5. Con quale maggioranza l'assemblea dei condomini può decidere di trasformare il locale cantinato in garage condominiale?
6. Se l'assemblea decide di non trasformare un'area in parcheggio condominiale chi è il giudice competente alla trattazione della questione: Il Tribunale o il Giudice di Pace?
7. È valida la delibera assembleare con la quale si stabilisce il divieto di parcheggio nell'area comune di caravan e *roulotte*?
8. Se il regolamento prevede un divieto di parcheggio nel cortile è valida la delibera che autorizza solo alcuni condòmini a parcheggiarvi?
9. In caso di insufficienza di posti auto è possibile stabilire in sede assembleare un uso turnario?
10. Cosa posso fare contro il mio vicino prepotente che lascia la sua autovettura parcheggiata davanti il mio box, impedendomi di uscire?
11. Il Condominio è obbligato a installare delle rastrelliere nella corte condominiale?
12. Chi deve pagare il canone di locazione al condominio nel caso di assegnazione onerosa del posto auto: il locatore o il conduttore?
13. Quali maggioranze devono adottarsi per modificare la destinazione d'uso del cortile?
14. I comproprietari di un immobile all'interno di un condominio avente area riservata a parcheggio pertinenziale hanno diritto a più posti auto?
15. Sono proprietario di un immobile di oltre n 500 mq. Ho diritto a sfruttare il parcheggio condominiale in misura maggiore rispetto il proprietario di un piccolo monolocale pure ubicato in condominio?
16. Chi risponde dei danni subiti dai condomini all'interno del parcheggio?
17. Le spese di manutenzione del parcheggio condominiale possono essere divise a secondo dell'uso più intenso che ciascun condomino fa della parte comune? Ad esempio, chi scrive non è proprietario di autoveicolo. Devo contribuire comunque alla spesa di gestione dell'area comune?
18. Posso installare una telecamera di videosorveglianza nell'area condominiale destinata a parcheggio e in prossimità dell'ingresso?
19. Cosa fare quando uno dei condomini parcheggiano in modo scriteriato nel cortile condominiale?

20. **Se il parcheggiatore abusivo non viene ripreso dall'amministratore, cosa posso fare?**
21. **Possiamo lasciare parcheggiata l'auto nel cortile principale del condominio, anche se non sussiste alcun regolamento che ne disciplini l'uso a tale finalità?**
22. **Posso parcheggiare il motorino nel cortile del condominio?**
23. **Sono titolare di un'attività commerciale. Il Condominio ha deciso di chiudere il cortile con un cancello. In questo modo i miei clienti non possono più accedere e parcheggiare l'autovettura al suo interno. Tale delibera è valida?**
24. **Ho causato un incidente stradale all'interno dell'area di parcheggio condominiale, chiusa al transito dall'esterno (via pubblica), la mia assicurazione non intende coprire il danno arrecato. È legittima tale decisione?**
25. **Abbiamo in uso come parcheggio un area in forza di un contratto di servitù. Possiamo applicare delle strisce di vernice sulla pavimentazione per marginalizzare i singoli posti auto?**
26. **Se l'amministratore non fa rispettare il regolamento di condominio in ordine all'usoturnario posso farlo revocare?**
27. **I condomini hanno diritto al parcheggio nell'atrio dello stabile se questo altera il decoro architettonico e lo stato dell'edificio?**

### **1. Ho acquistato regolarmente un posto auto posso trasformarlo in un box?**

Si. Il condomino che abbia acquistato in proprietà esclusiva lo spazio destinato al parcheggio di un autoveicolo, ancorché sito nel locale adibito ad autorimessa comune del condominio, ha facoltà a norma dell'art. 841 c.c. (chiusura del fondo) di recintarlo anche con la struttura di un cosiddetto "box", sempre che non gliene facciano divieto l'atto di acquisto o il regolamento condominiale avente efficacia contrattuale e non derivi un danno alle parti comuni dell'edificio ovvero una limitazione al godimento delle parti comuni dell'autorimessa (Cass. Civ., 5933/1991).

### **2. Nel mio box sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal fondo sovrastante. Chi risponde dei danni?**

Il Condominio, ai sensi dell'art. 2051 e/o 2043 c.c.. Ed invero, il condominio deve provvedere alle riparazioni e al risarcimento dei danni derivanti dall'infiltrazione di acqua piovana o di irrigazione nei boxes, la cui copertura è rappresentata dal fondo del giardino, ed il condominio ne risulti detentore e custode (Tribunale Milano, 9 marzo 1989)

### **3. Posso vendere il mio box gravato da un vincolo pubblicistico di destinazione d'uso?**

Dipende dall'epoca di costruzione e dai titoli di acquisto. Bisogna fare attenzione al permesso a costruire rilasciato al costruttore del fabbricato. Un box auto o la porzione di autorimessa o lo spazio di parcheggio, gravato da un vincolo pertinenziale e pubblicistico di destinazione (per realizzazione del parcheggio secondo legge ponte del 1969), non può essere alienato con separato atto, rispetto

l'appartamento a cui è collegato. Si è affermato, in proposito, che il predetto vincolo assolve finalità pubblicistiche e si concreta sia nella oggettiva inalterabile destinazione a parcheggio, che nella concreta modalità d'uso (consistente, nella reale utilizzazione come parcheggio). (Tribunale di Roma, 11 novembre 1994).

#### **4. L'assemblea dei condomini può disporre la sostituzione del cancello di ingresso al parcheggio condominiale con maggioranza qualificata per n. 500 ml?**

Si. Non costituisce innovazione, ma semplice modificazione della cosa comune, la sostituzione dei cancelli di ingresso e uscita dei box, con sistema di apertura manuale, con altri a movimento automatizzato. Pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma (cinquecento millesimi), cod. civ. (Tribunale di Monza, 14 dicembre 1984).

#### **5. Con quale maggioranza l'assemblea dei condomini può decidere di trasformare il locale cantinato in garage condominiale?**

L'assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., secondo comma, la specifica destinazione di un locale di proprietà comune a garage in relazione alle caratteristiche obiettive del locale medesimo (nella specie: locale situato al piano terra dell'edificio con accesso alla via pubblica mediante una rampa carrabile) non importando una sostanziale modifica della cosa comune bensì trattandosi di un atto di amministrazione diretto ad assicurare a tutti i condomini il miglior godimento e la migliore utilizzazione della cosa comune, senza che ne derivi una violazione del principio di godimento paritario per l'impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, in quanto il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazioni per ragioni di coesistenza (Cass. Civ. 2084/1992). In altri termini, ove il regolamento nulla disponga in contrario, il parcheggio di autoveicoli nel cortile condominiale o in qualunque altra area è da considerarsi lecito se non impedisce a questo di continuare a servire agli usi a cui è destinato, cioè passaggio di persone, veicoli o suppellettili ed aero-illuminazione dei locali che su di esso si affacciano (Tribunale di Napoli 2 dicembre 1961, n. 5083 e Tribunale di Monza, 23 ottobre 1984). Si applicherà in tal caso pertanto il disposto di cui all'articolo 1102 del Codice civile.

#### **6. Se l'assemblea decide di non trasformare un'area in parcheggio condominiale chi è il giudice competente alla trattazione della questione: Il Tribunale o il Giudice di Pace?**

Rientra nella competenza del tribunale e non del giudice di pace la controversia nella quale si contesti la possibilità per l'assemblea dei condomini di destinare il cortile comune ad un uso diverso (nella specie area di parcheggio) da quello cui è naturalmente destinato. In tal caso, infatti, negandosi in radice il diritto dei condomini ad utilizzare come parcheggio delle autovetture il bene comune, la domanda non concerne le modalità quantitative o qualitative dell'uso della cosa o dei servizi comuni, bensì la stessa possibilità dell'esercizio del diritto (Cass. Civ. 8379/2005).

**7. È valida la delibera assembleare con la quale si stabilisce il divieto di parcheggio nell'area comune di caravan e roulotte?**

Secondo parte della giurisprudenza si tratterebbe di una determinazione illegittima. Una simile delibera sarebbe inficiata da un vizio di nullità, perché lesiva del diritto di ciascun condomino all'uso della cosa comune (Cass. Civ., 9649/1988). In buona sostanza, ove il camper, la roulotte oppure il rimorchio della barca non superino il perimetro del posto auto assegnato al condominio, la giurisprudenza è orientata a riconoscere come legittimo lo sfruttamento dell'area da parte del condominio. Altra questione è invece quella per cui un eventuale regolamento di condominio preveda un divieto in proposito. Questo risulta insuperabile. Quindi attenzione alla regolamentazione all'uso interna.

**8. Se il regolamento prevede un divieto di parcheggio nel cortile è valida la delibera che autorizza solo alcuni condòmini a parcheggiarvi?**

La delibera assembleare che, in violazione del regolamento dove è vietato l'uso di parcheggio del cortile comune, costituisca in favore di alcuni condomini diritti esclusivi di parcheggio, è **nulla se non è stata sottoscritta da tutti i condomini**. Il Tribunale ha precisato che, al fine di una regolare costituzione del diritto di parcheggiare nel cortile in favore di condomini, non è sufficiente ad integrare la forma scritta richiesta ad substantiam per gli atti costitutivi di diritti reali il verbale che riporta il consenso unanime dei partecipanti all'assemblea, sottoscritto dal solo presidente e dal segretario (*Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 2003, n. 4774*).

**9. In caso di insufficienza di posti auto è possibile stabile in sede assembleare un uso turnario?**

Si. Anzi è proprio questa la soluzione propugnata dalla giurisprudenza di legittimità. L'assemblea dei condomini, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione (Cass. 11-1-2012 n. 144; Cass. 22-3-2007 n. 6915), può stabilire con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, ogni qual volta non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condomini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali. L'essenza stessa del turno, d'altro canto, richiede che, nel corso del suo svolgimento, il comunista che ne beneficia, abbia l'esclusività del potere di disposizione della cosa, senza che vi sia sostanziale interferenza degli altri compartecipi con mezzi e strumenti che ne facciano venire meno l'avvicendamento nel godimento o inducano alla incertezza del suo avverarsi (Cass. 10-1-1981 n. 243).

**10. Cosa posso fare contro il mio vicino prepotente che lascia la sua autovettura parcheggiata davanti il mio box, impedendomi di uscire?**

Intanto, abbia cura di documentare tale "violenza privata" che subisce, fotografando l'autovettura del vicino con data certa (in questo caso, il consiglio, è apporre nella macchina un quotidiano oppure chiedere all'amministratore di venire sul posto per attestare l'evento e documentarlo con il suo intervento). Dopo di che faccia inoltrare al suo avvocato una lettera di diffida, indirizzandola parimenti all'amministratore del condominio (che è gestore e garante sul corretto uso da parte dei

condòmini dei servizi che discendono dallo sfruttamento delle parti comuni). Ove neppure questa intimazione si riveli insufficiente a persuadere il suo vicino del comportamento illegittimo e questo dovesse reiterarsi, prepari un esposto alla procura rassegnando sui fatti (non dimentichi di allegare fotografie e di indicare i testimoni).

### **11. Il Condominio è obbligato a installare delle rastrelliere nella corte condominiale?**

Si. Ove ne faccia richiesta esplicitamente un condòmino. In talune Regioni, come la Lombardia, è prescritto anche un obbligo normativo inderogabile (in tal caso, avente valore trascendente i meri interessi privati). Il regolamento edilizio del comune di Milano assoggetta a sanzione la mancata realizzazione di posti bici all'interno del cortile condominiale.

### **12. Chi deve pagare il canone di locazione al condominio nel caso di assegnazione onerosa del posto auto: il locatore o il conduttore?**

Quando i canoni d'uso previsti per le aree asservite a parcheggio di edificio condominiale siano assimilati a canoni di locazione, sono i proprietari delle stesse a dover sopportare le spese di amministrazione condominiale (compenso per l'amministratore, spese per cartoleria e contabilità, ecc.), in quanto non ricomprese tra quelle che il conduttore deve rimborsare al locatore, il quale, diretto interessato all'attività di amministrazione e relativo mandante, ne sopporta per intero il carico, salvo diversa previsione contrattuale; ad analoghe conclusioni deve pervenirsi in relazione al "fondo di riserva" che - quale accantonamento per eventuali future spese condominiali - risponde all'interesse del condòmino (locatore) di accantonare somme che consentano un'adeguata e tempestiva amministrazione del bene (Cass. Civ. 2014).

### **13. Quali maggioranze devono adottarsi per modificare la destinazione d'uso del cortile?**

La decisione dell'assemblea del condominio di edifici di destinare a parcheggio l'area del cortile, non vale a configurare una innovazione vietata ai sensi della norma di cui all'art. [1120, comma 1, c.c.](#), la quale, invero, considera tale non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che ne altera l'entità o la destinazione, così da turbare l'equilibrio fra i concorrenti interessi dei condòmini.

Nell'identificare il limite alla immutazione, disciplinato dal comma 2 della predetta norma codicistica, invero, il concetto di inservibilità della cosa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione coesistente al concetto di innovazione, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis* secondo la sua naturale e tipica fruibilità.

Nella descritta ipotesi (nella specie ricorrente) di destinazione dell'area cortilizia a parcheggio, pertanto, la inapplicabilità del regime dell'art. [1120, comma 1, c.c.](#) consegue alla impossibilità di ritenere che il bene comune sia stato sottratto alla sua destinazione funzionale o che siano stati lesi in modo inammissibile i diritti dei singoli (cfr, Tribunale Napoli, Sezione 11 civile, Sentenza 30 aprile 2014, n. 6474).

**14. I comproprietari di un immobile all'interno di un condominio avente area riservata a parcheggio pertinenziale hanno diritto a più posti auto?**

La proprietà pro quota dell'immobile non dà automaticamente diritto al parcheggio nel cortile; secondo l'art. [1102 c. 1 c.c.](#), infatti, l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante non può alterarne la destinazione, da intendersi in concreto in considerazione delle caratteristiche obiettive e funzionali, e non impedire il concorrente uso degli altri comunisti, secondo il loro diritto. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile Sentenza 13 dicembre 2013, n. 27940

**15. Sono proprietario di un immobile di oltre n 500 mq. Ho diritto a sfruttare il parcheggio condominiale in misura maggiore rispetto il proprietario di un piccolo monolocale pure ubicato in condominio?**

Nell'attuale regolamentazione giuridica del condominio, la questione attinente alla misura di utilizzazione della cosa comune non è certamente in rapporto con la quota maggiore o minore di proprietà del singolo condominio ed è totalmente sganciata dalle "tabelle millesimali" utilizzate per il calcolo delle spese relative alla gestione del bene stesso. Sul punto occorre invece fare riferimento a quanto prevede l'art. [1102 cod. civ.](#) secondo il quale, ciascun partecipante al condominio può servirsi della cosa comune, «purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto». Ad esempio, l'utilizzazione a parcheggio dei viali adiacenti agli edifici di un complesso condominiale configura un uso della cosa comune ulteriore rispetto alla ordinaria destinazione degli stessi ad accesso ai vari fabbricati: pertanto, la disciplina di tale utilizzazione (con limitazione, nella specie, ad una sola vettura per unità abitativa) disposta dall'amministratore nell'ambito delle attribuzioni che gli competono a norma dell'art. [1130, primo comma, cod. civ.](#) ovvero, a maggior ragione dall'assemblea, non riguarda la misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini sulla cosa comune ma raffigura una modalità d'uso della cosa stessa (Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 16 gennaio 2014, n. 820)

**16. Chi risponde dei danni subiti dai condomini all'interno del parcheggio?**

Il Condominio. Ad esempio, vedi una recente sentenza del Tribunale di Trento del 2013. E segnatamente. Il condominio risponde, in qualità di custode della cosa con attitudine lesiva, dei danni subiti dall'attore che, parcheggiando la propria auto nel piazzale condominiale, adibito a parcheggio, cadeva rovinosamente a terra a causa della presenza di una lastra di ghiaccio. Ai sensi dell'art. [2051 c.c.](#), infatti, ciascuno risponde del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno, imprevedibile ed inevitabile e che può anche consistere in un comportamento del danneggiato medesimo, avente efficacia causale tale da interrompere del tutto il nesso eziologico tra la cosa e l'evento o da affiancarsi come ulteriore contributo utile nella produzione del danno. Tribunale Trento, civile Sentenza 22 luglio 2013, n. 649.

**17. Le spese di manutenzione del parcheggio condominiale possono essere divise a secondo dell'uso più intenso che ciascun condomino fa della parte comune? Ad esempio, chi scrive non è proprietario di autoveicolo. Devo contribuire comunque alla spesa di gestione dell'area comune?**

Si. LA risposta è insita nella domanda. In tema di condominio negli edifici, le spese d'uso e manutenzione dello spazio condominiale destinato al parcheggio dei veicoli, devono collocarsi nell'ambito del godimento della cosa comune. Ne discende che le spese stesse rientrano fra quelle generali, per cui è applicabile il criterio di riparto stabilito dall'art. [1123, comma 1, cod. civ.](#) con riferimento al valore della proprietà di ciascun condomino, e non a quello dell'uso differenziato dettato dal comma 2, che appunto non opera per le spese generali. (Corte di Cassazione, Sezione 2 civile Sentenza 16 gennaio 2014, n. 820)

**18. Posso installare una telecamera di videosorveglianza nell'area condominiale destinata a parcheggio e in prossimità dell'ingresso?**

Non sussistono gli estremi atti ad integrare il delitto di interferenze illecite nella vita privata (articolo [615 bis c.p.](#)) nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela di cui all'articolo [615 bis c.p.](#), la quale concerne, sia che si tratti di "domicilio", di "privata dimora" o "appartenenze di essi", una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza

**19. Cosa fare quando uno dei condomini parcheggiano in modo scriteriato nel cortile condominiale?**

Può chiedere tutela possessoria. Cioè che cessi il comportamento che integra la violazione. Tale richiesta può essere formulata anche da coloro che come i condomini di un edificio, si trovano in una situazione di compossesso rispetto alle parti comuni quando uno di loro esercita un possesso su tale parti che impedisce l'esercizio del possesso anche da parte di tutti gli altri. (Cass. Civ. sent. n. 13747/2002). In particolare, impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore sulla cosa medesima mediante atti integranti un comportamento durevole, tale da evidenziare un possesso esclusivo animo domini (ciò sono io il proprietario e nessun altro) su tutta la cosa - o su parte di essa - risulta essere una condotta incompatibile con il permanere del possesso altrui. Ciò legittima, per l'appunto, l'esercizio di un'azione possessoria. Questa la soluzione adottata dal Tribunale di Nola in data 4 febbraio 2014.

**20. Se il parcheggiatore abusivo non viene ripreso dall'amministratore, cosa posso fare?**

All'amministratore compete, ex [articolo 1130](#) del Codice civile, l'obbligo di controllare e disciplinare il godimento delle parti comuni, nonché di fare rispettare le norme del regolamento condominiale riguardanti l'uso delle stesse. Pertanto, l'amministratore in rappresentanza del condominio - e/o ogni

singolo condomino - potrebbe anche agire giudizialmente nei confronti del condomino che con continuità parcheggi abusivamente in spazi condominiali adducendo la turbativa dell'uso comune. Se poi tale abuso ostacola o impedisce il libero e pacifico godimento di una proprietà esclusiva (box), il singolo condomino interessato potrebbe altresì promuovere un'altra azione, sempre volta a ottenere la rimozione del veicolo, lamentando la turbativa del godimento del proprio immobile (si veda Cassazione 24 settembre 2003 - 24 febbraio 2004 n. 3640). Rimane fatto salvo l'azione di responsabilità professionale contro l'amministratore inerente e, in ogni caso, la potestà di chiederne la revoca in sede assembleare per inadempimento dell'obbligo di mandato

## **21. Possiamo lasciare parcheggiata l'auto nel cortile principale del condominio, anche se non sussiste alcun regolamento che ne disciplini l'uso a tale finalità?**

Dipende. Molte volte un simile sfruttamento dell'area viene considerato lesivo del decoro del fabbricato. Non poche volte la giurisprudenza ha qualificato illegittima tale condotta, ritenendo che i condomini non hanno diritto al parcheggio nell'atrio dello stabile se questo altera il decoro architettonico e lo stato dell'edificio nonostante la presenza di punti non utilizzati e la tempistica della sosta. In tema di condominio, ai sensi dell'articolo 1102 Cc, l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, sicché anche l'alterazione della destinazione della cosa comune determinata non soltanto dal mutamento della funzione, ma, anche dal suo scadimento in uno stato peggiore, ricade sotto il divieto stabilito dall'articolo 1102 Cc (Cass. Civ., sentenza 19615, sezione Seconda, del 12-11-2012)

## **22. Posso parcheggiare il motorino nel cortile del condominio?**

Dipende. Se il regolamento lo vieta è meglio evitare. Non sempre la giurisprudenza accoglie con favore tali condotte. L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione - mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo del proprio motociclo - di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà" (Cassazione civile, sez. II, 24 febbraio 2004, n. 3640; Tribunale di Bari, datata 29 ottobre 2009, la n. 3237)

L'assemblea condominiale può vietare il parcheggio dei motorini nel vialetto condominiale che unisce il cortile con le aree verdi comuni?

Secondo il Tribunale di Genova si (sentenza n. 3814 del 23 novembre 2012). La presenza di motocicli o ciclomotori in un locale chiuso produce sgradevoli e dannose esalazioni dovute alla benzina presente nei serbatoi e all'olio dei motori. L'utilizzo di detta parte comune condominiale come parcheggio per

motocicli non apparsa conforme né compatibile con la destinazione attuale della stessa

**23. Sono titolare di un'attività commerciale. Il Condominio ha deciso di chiudere il cortile con un cancello. In questo modo i miei clienti non possono più accedere e parcheggiare l'autovettura al suo interno. Tale delibera è valida?**

No, secondo parte della giurisprudenza. Il passaggio della generalità dei fornitori e dei clienti, attuali o potenziali, su di una strada di accesso ad un immobile destinato ad attività commerciale costituisce utilità inerente all'immobile nella sua funzione e non all'azienda che in esso opera, e può formare oggetto di una servitù industriale, nell'ampia accezione di attività umana diversa dalla coltivazione ed utilizzazione diretta del fondo, fatta propria dall'art. 1028 c.c.; pertanto la chiusura degli accessi a tale strada mediante installazione di cancelli automatici, con contestuale consegna ai proprietari dell'immobile del congegno elettronico di apertura, costituisce una diminuzione apprezzabile della "utilitas" del fondo dominante e legittima il ripristino della situazione anteriore alla chiusura (Cassazione civile, sez. II, 22/12/1994, n. 11064)

**24. Ho causato un incidente stradale all'interno dell'area di parcheggio condominiale, chiusa al transito dall'esterno (via pubblica), la mia assicurazione non intende coprire il danno arrecato. È legittima tale decisione?**

Se nella polizza assicurativa contratta non sussiste un'estensione della garanzia anche per i sinistri cagionati in aree private, purtroppo, la risposta al suo quesito è confermativa, nel senso che l'assicurazione non è tenuta al risarcimento del danno non operando la garanzia per la RCA. In buona sostanza, il danneggiato in un sinistro derivante dalla circolazione di un veicolo a motore in area privata non aperta al pubblico transito (nel caso di specie, all'interno del seminterrato di un condominio) non può esperire per il risarcimento del danno l'azione diretta prevista dall'art. 18 L. 24 dicembre 1969, n. 990 (oggi sostituito dall'anzidetto codice delle assicurazioni private) contro l'assicuratore del veicolo, poiché tale azione è consentita solo per i danni derivanti dalla circolazione dei veicoli a motore su strade di uso pubblico o aree a queste equiparate (*ex multis*, Giud. pace civ. Tortona, 7 luglio 2007).

**25. Abbiamo in uso come parcheggio un area in forza di un contratto di servitù. Possiamo applicare delle strisce di vernice sulla pavimentazione per marginalizzare i singoli posti auto?**

Si. È lecita la realizzazione di strisce in vernice tracciate sulla pavimentazione dell'accesso alle autorimesse condominiali da parte di chi eserciti su di esse una servitù di passaggio, a patto che non vengano menomati i diritti del proprietario del fondo dominante ex art. 1067, secondo comma, c.c. (Trib. Milano, 7 giugno 1993).

**26. Se l'amministratore non fa rispettare il regolamento di condominio in ordine all'usoturnario posso farlo revocare?**

Si. Costituisce una grave irregolarità la mancata esecuzione di deliberazioni dell'assemblea, a norma dell'art. 1130, comma n. 10 n. 2 c.c.. All'amministratore compete l'obbligo di controllare e disciplinare

il godimento delle parti comuni, nonché di fare rispettare le norme del regolamento condominiale riguardanti l'uso delle stesse. Pertanto, l'amministratore in rappresentanza del condominio - e/o ogni singolo condomino - potrebbe anche agire giudizialmente nei confronti del condomino che con continuità parcheggi abusivamente in spazi condominiali adducendo la turbativa dell'uso comune. Se poi tale abuso ostacola o impedisce il libero e pacifico godimento di una proprietà esclusiva (box), il singolo condomino interessato potrebbe altresì promuovere un'altra azione, sempre volta a ottenere la rimozione del veicolo, lamentando la turbativa del godimento del proprio immobile (si veda Cassazione 24 settembre 2003 - 24 febbraio 2004 n. 3640).

### **27. I condomini hanno diritto al parcheggio nell'atrio dello stabile se questo altera il decoro architettonico e lo stato dell'edificio?**

No. Almeno così ha stabilito la Sentenza della Corte di cassazione emessa in data 12.11.12, n 19615, ivi precisando quanto segue: In tema di condominio, ai sensi dell'articolo 1102 Cc, l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, sicché anche l'alterazione della destinazione della cosa comune determinata non soltanto dal mutamento della funzione, ma, anche dal suo scadimento in uno stato peggiore, ricade sotto il divieto stabilito dall'articolo 1102 Cc (nella specie, la S.C. ha ritenuto che i condomini non hanno diritto al parcheggio nell'atrio dello stabile se questo altera il decoro architettonico e lo stato dell'edificio nonostante la presenza di punti non utilizzati e la tempistica della sosta).

# PARTI COMUNI

## RIPARTIZIONE SPESE

1. **Abbaino e lucernaio**
2. **Androni, anditi, vestiboli e portoni d'ingresso**
3. **Autorimesse (box auto)**
4. **Cancello automatico**
5. **Cassette postali**
6. **Cortili**
7. **Cortile con funzione di copertura**
8. **Facciate**
9. **Illuminazione e pulizia delle parti comuni**
10. **Intercapedini**
11. **Giardini condominiali**
12. **Gronde, canali di scolo e pluviali**
13. **Muri**
14. **Pannelli di riempimento**
15. **Pilastri, travi portanti e fondazioni**
16. **Servizio di portierato**
17. **Locale portineria e alloggio del portiere**
18. **Sottotetto**
19. **Suolo, sottosuolo e piani cantinati**
20. **Tetti e lastrici solari comuni**
21. **Terrapieni ed opere di rafforzamento**
22. **Vespaio**

**Come di ripartiscono le spese per:**

### **1. Abbaino e lucernaio**

L'abbaino è una struttura architettonica costituita da una finestra, posta in verticale, aperta sui tetti normali a falde inclinate per illuminare ed arieggiare soffitte e sottotetti, nonché per permettere l'accesso sul tetto o all'interno del sottotetto. La natura comune o esclusiva dell'abbaino dipende dal titolo o dalla destinazione d'uso, anche in considerazione dei beni a cui sono funzionalmente destinati.

In termini generali, la proprietà dell'abbaino segue il medesimo regime del sottotetto: se quest'ultimo è una parte comune dell'edificio condominiale, anche l'abbaino sarà da considerarsi tale; se, invece, il sottotetto serve un locale di proprietà esclusiva, il proprietario di detto locale sarà anche proprietario dell'abbaino. Il proprietario di un locale sottotetto può aprire un abbaino al fine di dare luce ed aria al locale stesso, ai sensi dell'art. 1102 c.c. Pertanto l'opera deve essere costruita a regola d'arte e non deve pregiudicare la funzione di copertura del tetto, in quanto diversamente si andrebbero a ledere i diritti degli altri condòmini. Accertata la proprietà condominiale degli abbaini, in quanto funzionali all'uso del tetto o del sottotetto comune, le relative spese necessarie per la conservazione e per il godimento devono essere sostenute da tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, comma 1, c.c.).

Lo stesso discorso vale anche per i lucernari e altri manufatti similari

## **2. Androni, anditi, vestiboli e portoni d'ingresso**

La natura comune dell'androne si presume ex art. 1117 c.c., salvo titolo contrario, in virtù della funzionalità e strumentalità dello stesso rispetto alle altre parti comuni, nonché alle unità di proprietà esclusiva. L'androne costituisce infatti elemento necessario per la configurabilità stessa del fabbricato: è quell'ambiente di passaggio esistente tra il portone d'ingresso dell'edificio, le scale ed il cortile. Rappresenta dunque un elemento indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condòmini sono tenuti a partecipare per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi. Tutti i proprietari di unità immobiliari ricomprese nello stabile condominiale – anche se aventi diverso accesso autonomo dalla strada – debbono pertanto concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

In alcuni casi è possibile escludere la natura condominiale degli androni se questi danno accesso ad una o più unità di proprietà esclusiva. Stesse considerazioni valgono per gli anditi, vestiboli e portoni d'ingresso. In particolare, i vestiboli sono volumi o vani posti innanzi all'ingresso dell'edificio o più esattamente avanti alla porta di ingresso. La spesa per dette parti è da ripartirsi tra tutti i condòmini per millesimi (compresi i negozi con accesso esterno), rappresentando come l'androne il tramite per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura.

## **3. Autorimesse (box auto)**

Se si tratta di un'autorimessa comune ovvero di "un'area destinata al parcheggio di tutti i condòmini" (art. 1117 c.c.) non si pongono problemi particolari: le spese di manutenzione andranno ripartite in proporzione al valore della proprietà di ciascun condòmino.

Più complessa la situazione ove le autorimesse siano di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. In tal caso, per la ripartizione delle relative spese molto dipende dalla conformazione dell'edificio.

In termini generali, se il parcheggio è interrato ed è un tutt'uno con l'edificio, i proprietari di unità immobiliari non titolari di box dovranno partecipare alle spese che riguardano parti comuni a tutto

l'edificio, restando a carico dei soli proprietari dei posti auto le spese per quelle parti di edificio che hanno esclusiva utilità per loro. Più in particolare, per le parti comuni a servizio delle autorimesse di proprietà esclusiva occorrerà fare riferimento ad una tabella millesimale *ad hoc* o, in mancanza, al criterio previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c.

Vi possono essere dunque delle spese che, secondo i principi del c.d. "condominio parziale" devono essere sostenute dai soli proprietari esclusivi dei box auto. Ad esempio, le spese per l'acquisto del cancello automatico per l'accesso alle autorimesse, o per la manutenzione delle porte tagliafuoco e dell'impianto di ventilazione. In caso di box auto interrati, si ritiene che siano a carico di tutto il condominio le spese per il rifacimento del piazzale di accesso agli stabili all'edificio condominiale, che funge anche da copertura delle autorimesse di proprietà esclusiva, non potendo tali oneri gravare in via preponderante sui singoli proprietari dei locali sotterranei. In tal caso, peraltro, si applica in via analogica l'art. 1125 c.c.

#### **4. Cannello automatico**

Facciamo riferimento al cancello che consente l'accesso all'interno di parti comuni dell'edificio, ad esempio destinate a parcheggio degli autoveicoli.

Per quanto concerne le spese per l'installazione del cancello automatico o del solo sistema d'automazione del cancello già esistente, si ritiene che esse debbano essere ripartite tra tutti i condomini interessati in base dei millesimi di proprietà (art. 1123, comma 1, c.c.).

Lo stesso criterio si applica anche per la ripartizione delle spese per l'utilizzo e la conservazione del cancello automatico. Occorre precisare infine che la sostituzione del cancello meccanico con un altro automatizzato, la giurisprudenza ritiene non si tratti di "innovazione", ma di una "modifica" del bene comune. Inoltre, la ripartizione della spesa tra i condòmini non può essere deliberata a maggioranza dall'assemblea in deroga ai criteri millesimali o a quanto stabilito dall'art. 1123 c.c.

#### **5. Cassette postali**

Per le cassette postali comuni non sembra applicabile nessuno dei criteri di ripartizione previsti dall'art. 1123 c.c., poiché è normalmente impossibile determinare l'intensità dell'uso che i singoli condomini possano farne. L'uso si presume pertanto omogeneo e indifferenziato, con conseguente suddivisione delle spese di installazione e manutenzione delle cassette in parti uguali per il numero di unità immobiliari esistenti. Occorre considerare inoltre che se il casellario nel suo insieme deve ritenersi, di regola, bene condominiale, diversamente le singole cassette che lo compongono sono di proprietà esclusiva. Pertanto, la spesa di riparazione, manutenzione e sostituzione di una singola cassetta e/o della sua serratura grava interamente sul proprietario dell'unità immobiliare interessata.

#### **6. Cortili**

La funzione primaria del cortile è quella di dare aria e luce agli ambienti circostanti. Si può dunque affermare che i titolari delle unità immobiliari che vi si affacciano devono essere considerate

comproprietari del cortile. Tuttavia, a meno che non risulti il contrario dal titolo o dalla destinazione particolare del bene al servizio di alcune soltanto delle unità immobiliari, il cortile si deve ritenere comune anche alle unità immobiliari prive di affaccio. Infatti, l'utilità di dare luce ed aria non esaurisce la potenzialità di sfruttamento del cortile. A seconda delle dimensioni, il cortile può servire anche alla sosta o parcheggio di veicoli, al deposito temporaneo di materiali durante i lavori di manutenzione delle singole unità, ecc..

Per quanto sopra, in termini generali le spese di conservazione a manutenzione del cortile graveranno su tutti i condomini in base alla quota millesimale di spettanza ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c. Possibili esoneri totali o parziali potranno essere applicati solo se previsti da una specifica clausola degli atti d'acquisto o del regolamento contrattuale o di una convenzione successiva tra tutti i condomini.

Questa conclusione può ritenersi applicabile, in via analogica, anche al **cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi**, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano. In tal caso, per la ripartizione delle spese del cortile comune si ricorrerà a due tabelle: una relativa al valore dei ogni singolo edificio, l'altra, che suddivide tale quota tra i condomini dei singoli edifici, in millesimi.

## 7. Cortile con funzione di copertura

Nel caso particolare in cui il **cortile che funge da copertura**, ad esempio, per i box auto o le cantine di proprietà dei condomini, secondo la giurisprudenza sussistono le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 c.c.: le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali 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 l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

## 8. Facciate

La facciata rientra, al pari dei muri maestri, tra le strutture essenziali per l'esistenza stessa dello stabile, sicché le spese per la manutenzione delle facciate devono essere poste a carico di tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, senza che alcuno possa chiedere di essere escluso. Infatti, nel caso delle facciate è difficile rilevare che vi sia netta separazione nell'uso e nella utilità, poiché la facciata concorre al decoro architettonico dell'intero complesso edilizio e quindi serve anche ai proprietari di porzioni immobiliari che non siano protette da essa. Gli interventi di rifacimento della facciata sono considerati interventi di manutenzione straordinaria e, pertanto, devono essere deliberati dall'assemblea dei condomini. La spesa inerente il rifacimento della facciata deliberato, a meno che non sia tale da poter configurarsi alla stregua d'una innovazione voluttuaria (fatto non impossibile ma sicuramente difficile), dev'essere sostenuta da tutti i condomini (favorevole, contrari, astenuti e dissenzienti).

Ciò premesso, occorre sottolineare che gli interventi di rifacimento delle facciate finiscono spesso per coinvolgere gli aspetti legati al decoro architettonico, nonché altre strutture dell'edificio, quali finestre, balconi, elementi decorativi, ecc. Da questa angolazione prospettica, parte della giurisprudenza effettua

una distinzione tra balconi ed elementi decorativi collocati sulla parte frontale di un edificio, stabilendo che questi ultimi rientrano tra le parti comuni quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio contribuendo a renderlo più bello. Si ritiene, peraltro, deversi escludere dalla ripartizione delle spese condominiali relative alle facciate i proprietari di autorimesse private che, pur essendo comprese all'interno del cosiddetto perimetro condominiale, sono raggruppati in un edificio strutturalmente separato rispetto all'edificio di cui si deve ristrutturare la facciata. Così, il proprietario di un box sottostante il giardino, dunque, non deve partecipare alle spese per la facciata dell'edificio principale.

## 9. Illuminazione e pulizia delle parti comuni

Salvo diversa disposizione, le spese per l'illuminazione e pulizia delle parti comuni i condomini sono tenuti a contribuire non già in base ai valori millesimali di comproprietà (art. 1123, comma 1, c.c.), ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni in questione (art. 1123, comma 2, c.c.).

Controversa è la questione concernente la ripartizione delle spese per l'**illuminazione e la pulizia delle scale**. A fronte di chi ritiene applicabile anche qui il criterio sopra indicato, secondo un diverso indirizzo la ripartizione dovrebbe essere fatta secondo criteri analoghi a quelli dettati dall'art. 1124 c.c. per la manutenzione delle scale. In assenza di disposizioni specifiche, è necessario operare una distinzione tra spese d'uso e spese di conservazione dell'impianto di illuminazione. Le spese di conservazione (esempio, sostituzione delle plafoniere), salvo diversa indicazione del regolamento condominiale, vada ripartita tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà, così come indicato dal primo comma dell'art. 1123 c.c., mentre le spese d'uso potranno essere paramtrate in ragione, appunto, del diverso utilizzo dell'impianto.

Anche con riferimento alla ripartizione delle spese per la pulizia delle parti comuni non vi sono orientamenti univoci. Con riferimento specifico alla **pulizia delle scale**, fatto salvo il caso di espressa indicazione del regolamento di condominio di natura contrattuale, non è chiaro se a tali spese possa applicarsi l'art. 1124 c.c. Sia per la ripartizione delle spese di illuminazione che per la pulizia delle parti comuni è sempre fondamentale controllare il contenuto del regolamento che, specialmente se di origine contrattuale, può contenere indicazioni vincolanti. In mancanza, la soluzione andrà individuata di volta in volta, anche in base a quella che è la prassi interna al condominio.

## 10. Intercapedini

La natura comune dell'intercapedine comporta l'obbligo di contribuzione a carico di tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, salva diversa convenzione (ad esempio per le spese di pulizia o di impermeabilizzazione della struttura).

Recentemente, la Cassazione ha precisato i criteri da seguire per stabilire a chi appartiene l'**intercapedine che suddivide due unità immobiliari**, rilevando che occorre far riferimento in primo luogo ai titoli di acquisto ed in assenza di tale riferimento occorre verificare, per stabilire a chi appartiene la proprietà, chi trae vantaggio dalla realizzazione di tale vano. Si è altresì stabilito che l'**intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale** – che costituisce il suolo di esso – e la

prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle proprietà, deve essere considerata proprietà comune, in quanto destinata all'aerazione o coibentazione del fabbricato.

### **11. Giardini condominiali**

A differenza dei cortili, giardini e aree verdi non sono espressamente indicati tra le parti comuni necessarie ex art. 1117, n. 1, c.c. e pertanto, a rigore, non si presumono beni comuni.

Occorre dire che molto spesso il regolamento di condominio di natura contrattuale, predisposto dal costruttore e/o approvato da tutti i condomini, stabilisce in modo inequivoco la natura comune delle aree verdi.

In assenza di pattuizioni specifiche, bisogna fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Se il giardino è un bene comune, la buona conservazione e manutenzione dello stesso giova al decoro dell'edificio. Pertanto, salva diverse previsioni del regolamento condominiale, le relative spese vanno suddivise tra tutti i condomini in ragione delle quote millesimali.

### **12. Gronde, canali di scolo e pluviali**

La grondaia non è specificamente menzionata dall'art. 1117 c.c. Tuttavia, in ragione della sua funzione, è considerata un manufatto di proprietà comune a tutti i condomini proprietari di unità immobiliari ubicate nell'edificio che essa serve, salvo titolo contrario. Conseguentemente, nel silenzio del regolamento condominiale o di diversa convenzione tra i condomini, le spese di manutenzione o sostituzione delle gronde deve gravare su tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi.

Fin qui abbiamo dato per certo che il tetto servito dalla grondaia sia bene comune. Se invece la copertura dell'edificio è di proprietà esclusiva, anche la grondaia, che è una pertinenza del tetto, dovrebbe essere considerata di proprietà esclusiva (art. 817 c.c.), con conseguente onere delle spese a carico del singolo proprietario del tetto. La Cassazione però è di parere contrario, ritenendo che **la grondaia e i canali di scolo**, per la precipua funzione svolta, **devono sempre considerarsi beni comuni**, indipendentemente dal regime proprietario del terrazzo, del lastrico o del tetto a cui ineriscono. Quanto sopra vale anche per i **canali di scolo e/o pluviali**, che servono a smaltire le acque meteoriche che cadono sul fondo condominiale.

Tali manufatti, proprio perché deputati a preservare l'intero edificio condominiale stesso dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua piovane o sotterranea, rientrano tra le parti comuni dell'edificio. Di conseguenza, le relative spese per godimento e conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123, comma 1, c.c.) e non rientrano, per contro, tra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa (secondo comma) ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (terzo comma).

### 13. Muri

La ripartizione delle spese per la conservazione dei muri comuni dell'edificio condominiali va effettuata secondo il criterio di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c., sia che si tratti di **muri maestri** (che rappresentano l'ossatura dell'edificio), sia con riguardo ai **muri perimetrali** (che delimitano il perimetro dello stabile, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici).

Solitamente, negli edifici di più recente costruzione i muri perimetrali sono così composti: non muri portanti ma scheletro dell'edificio con pilastri in cemento armato con pannelli di riempimento tra un pilastro e l'altro. In queste condizioni, ci si chiede perché la spesa per la manutenzione della facciata dello stabile (che corrisponde con i muri perimetrali dell'edificio) è ripartita tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c. e non si differenzia tra pilastri (che servono a tutti) e pannelli di riempimento (utili solamente in relazione a singoli piani o porzioni di piano)?

Secondo la Cassazione non esistano differenze, ai fini della ripartizione delle spese, tra muri portanti e muri perimetrali con pilastri in cemento armato. Quindi, anche le spese per la realizzazione di **cappotti termici** per problemi di umidità vanno ripartite tra tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, atteso che, in termini generali.

### 14. Pannelli di riempimento

Devono essere considerati parti comuni anche i c.d. pannelli di riempimento, vale a dire i muri esistenti tra un pilastro e l'altro. Infatti, nella nozione di muri maestri, di cui all'art. 1117 c.c., rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali ancorché la funzione portante sia assolta principalmente da pilastri ed architravi - sono anch'essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell'edificio.

### 15. Pilastri, travi portanti e fondazioni

I pilastri sono elementi strutturali portanti l'intero edificio e, pertanto, le relative spese di conservazione sono a carico di tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c.

Unica eccezione, quella prevista dal terzo comma dell'art. 1123 c.c. a mente del quale "qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità". Così, se un condomino è proprietario solamente di un box esterno all'edificio (o comunque strutturalmente autonomo), egli non dovrà partecipare alle spese di conservazione dei pilastri in quanto non potrà essere considerato comproprietario degli stessi.

Le fondazioni sono le parti dell'edificio destinate a reggere la costruzione. Più in generale, sono tutte le opere murarie sulle quali poggia l'edificio, tutto quanto si è realizzato nel sottosuolo allo scopo di elevare e reggere l'edificio (scavi, opere di consolidamento, ecc.). Come il suolo, e salvo patto contrario, anch'esse si presumono beni di proprietà comune.

## 16. Servizio di portierato

Il servizio di portierato è, per sua natura, tale da assicurare la custodia-vigilanza all'intero edificio condominiale, per cui le relative spese vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio generale sancito dall'art. 1123, comma 1, c.c.

L'obbligo di contribuire alle spese di portierato riguarda anche i condomini delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada, mediante autonomo ingresso, atteso che l'attività di custodia e di vigilanza è svolta dal portiere a vantaggio dell'intero edificio. Si ritengono invece esclusi dall'obbligo in esame i locali esterni al fabbricato se la situazione dei luoghi, cioè la posizione dei locali portineria, sia tale da escludere l'esistenza di una qualsiasi utilità ricavabile dal servizio in questione. Rimane sempre possibile la stipula di diversa convenzione, con la quale ad esempio vengono esclusi dalla partecipazione alle spese di portierato tutti i condomini che sono proprietari di negozi o magazzini con ingresso diretto dalla pubblica via.

## 17. Locale portineria e alloggio del portiere

Le spese per il servizio di portierato comprendono tutte quelle relative al rapporto di lavoro con il portiere (stipendio, compensi straordinari, trattamento di fine rapporto), nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali portineria. Solo se il rapporto di lavoro lo prevede, vanno ricomprese anche le spese delle utenze dell'alloggio (energia elettrica, riscaldamento, ecc.).

Occorre tenere distinti la portineria e l'alloggio del portiere. La **portineria** costituisce in sostanza il luogo di lavoro del portiere e rientra tra le parti comuni; di conseguenza, tutte le spese ed essa relative sono a carico di tutti i condomini che fruiscono del servizio di portierato, secondo i rispettivi millesimi.

L'alloggio del portiere coincide il più delle volte con una delle unità immobiliari che compongono l'edificio in condominio e, comunque, presenta caratteristiche del tutto simili agli appartamenti dei condomini. Quindi tali alloggio possono essere adibiti ad usi del tutto diversi da quello a cui erano in origine destinate<sup>1</sup>. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui il servizio di portineria non venga istituito o venga successivamente eliminato. In tal caso, l'alloggio dell'ex portiere locato a terzi per abitazione. In tale contesto, non è raro che la proprietà dell'immobile destinato ad alloggio del portiere rimanga di proprietà del costruttore-proprietario originario dell'edificio o di altro soggetto, che ne riacquisteranno la piena disponibilità in caso di soppressione del servizio.

In ogni caso, perdurando la destinazione ad uso portineria dell'appartamento in questione, il proprietario non può chiederne la restituzione, fermo restando la proprietà del bene<sup>2</sup>. In tal senso, il condominio può stabilire di non destinare alcun alloggio a sede della portineria, così da non fissare alcun vincolo obbligatorio propter rem su un singolo appartamento condominiale.

---

1 Cass. civ., 27.3.2001, n. 4435, in *Arch. civ.*, 2002, 1, 92.

2 Trib. Salerno, 23.1.2013, n. 216, in *www.condominioweb.com*, 11.3.2014, con nota di Colucci L.

## 18. Sottotetto

Il termine sottotetto definisce in genere quell'ambiente ricavato sotto il tetto, avente funzioni di difendere le stanze dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità. Per la natura e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, il sottotetto, di norma, non è destinato a soddisfare esigenze abitative; costituisce invece un volume tecnico che può essere utilizzato come deposito ovvero per ospitare impianti di servizio dell'intero fabbricato (centrali termiche, macchine ascensore, ecc.).

Il nuovo art. 1117 c.c. individua espressamente i sottotetti tra le parti che si presumono comuni, specificando che sono oggetto di proprietà comune, se non risulta il contrario dal titolo, soltanto **“i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune”**.

La norma recepisce in pratica quanto già affermato in giurisprudenza<sup>3</sup>, ribaltandone però la prospettiva: nel nuovo art. 1117 c.c. i sottotetti si presumono beni di proprietà comune se non risulta il contrario da titolo e fatta salva la prova contraria da cui risulti che gli stessi, per le caratteristiche strutturali e funzionali, non sono in concreto destinati all'uso comune. Il legislatore dunque, oltre alle caratteristiche architettoniche, sembra voler porre particolare attenzione agli usi a cui, in concreto, viene destinato il locale ricavato dal sottotetto. In tal senso, appare coerente la collocazione dei sottotetti tra le parti elencate al punto 2 del nuovo art. 1117 c.c., dedicato appunto alle aree e locali per i servizi comuni.

In ogni caso, la natura del sottotetto continua ad essere determinata principalmente in base al titolo o al regolamento. Solo in mancanza di qualsivoglia indicazione in tali atti, può ritenersi comune se risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio comune. Destinazione comune che, peraltro, non può desumersi solo da un uso sporadico ed occasionale del singolo condominio.

## 19. Suolo, sottosuolo e piani cantinati

Il suolo si presume parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. La comproprietà non si estende alle aree adiacenti al fabbricato non necessarie all'uso comune, salvo che esse abbiano carattere di beni pertinenziali al fabbricato, cioè destinati stabilmente al servizio di questo, in quanto i condomini ne facciano un uso o un godimento collettivo, o sia previsto comune dal titolo.

Dalla proprietà comune del sottosuolo consegue che:

- il singolo condomino non può procedere, senza il consenso degli altri condomini, a lavori di escavazione in profondità del sottosuolo o di abbassamento del pavimento, al fine di ricavarne nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti di sua proprietà, giacché, in tal modo, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condomini su una parte comune dell'edificio<sup>4</sup>, sempre che il singolo condomino non provi di esserne esclusivo proprietario in forza di un titolo di proprietà.
- salva diversa disposizione del titolo, ogni condomino può anche fare dello stesso un uso diverso e più incisivo, purché non né alteri la destinazione o inibisca agli altri un pari uso in

<sup>3</sup> Cass. civ., 19.12.2002, n. 18091, in *Giur. it.*, 2003, 7, 1336, con nota di Sorrentino S.

<sup>4</sup> Cass. civ., 28.4.2004, n. 8119, in *Cons. imm.* 2004, 729, 1755.

violazione dei limiti sull'uso della cosa comune sanciti dall'art. 1102 c.c.

- salva diversa convenzione, essendo il suolo un bene essenziale per l'esistenza dell'edificio, le spese per la conservazione e manutenzione dello stesso vanno ripartite pro quota tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c.

Il **sottosuolo** è lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale. Anche se non citato dall'art. 1117 c.c., si presume di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno per la stabilità dell'edificio.

Come detto sopra, il suolo è quella porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile, cioè la parte infima di questo, esistente sotto il **piano cantinato** più basso, per cui i vani scantinati possono presumersi comuni non in quanto facenti parte del suolo, ma solo se ed in quanto obiettivamente destinati all'uso e al godimento comune.

Tale situazione non ricorre, ad esempio, nel caso di un locale seminterrato comunicante attraverso una botola unicamente con il negozio sito al piano terreno, sicché per la sua struttura non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, ovvero tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, ma debba, viceversa, considerarsi destinato ad uso esclusivo di quel negozio.

Tuttavia, quando non è certa la titolarità o la destinazione al fine di dichiarare a chi spetti la proprietà di un locale cantinato, è necessario accertare in primo luogo se la proprietà esclusiva non spetti ad un condomino in base al titolo d'acquisto; quindi, se, tacendo il titolo, non si sia verificata in suo favore l'usucapione; infine, se il locale risulti obiettivamente destinato all'uso e al godimento comune ovvero a quello esclusivo di uno dei condomini. Tuttavia, se nei piani interrati c'è una cantina completamente inutilizzata resa poi fruibile da chi se ne considera proprietario, il condominio non può per il solo fatto che quello spazio fosse interrato e quindi sotto il suolo stradale considerarne proprietario ma deve dimostrarlo d'esserlo:

## 20. Tetti e lastrici solari comuni

Le spese di rifacimento del tetto (o del lastrico) comune vanno suddivise tra tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, compresi i proprietari di negozi, locali commerciali o box auto posti nel cortile, in un corpo distinto e separato dal caseggiato (art. 1123, comma 1, c.c.). Non trova applicazione invece l'art. 1126 c.c., che riguarda solo i casi tetti e lastrici di proprietà o uso esclusivi:

Questo principio vale anche se i lavori di rifacimento siano stati deliberati per porre rimedio ad un precedente intervento di un condomino sul tetto medesimo, realizzato ponendo in essere un illecito amministrativo (innalzamento del colmo del tetto).

Diverso discorso in caso di condominio parziale. Salvo diversa disposizione degli atti d'acquisto, anche la proprietà dei beni utili ad una sola parte dei condomini e quindi le decisioni e le relative responsabilità sono a carico esclusivo dei medesimi. Le decisioni circa la manutenzione di questo bene comune sono

dunque votate dai soli condomini che da quella parte traggono utilità. Nel caso d'assenza di tabelle "parziali" sarà necessario riparametrare quelle generali con riferimento ai soli proprietari della cosa oggetto della decisione. Le spese, naturalmente, saranno a loro totale carico ai sensi dell'art. 1123 c.c. o, se ne ricorresse il caso, ai sensi dell'art. 1126 c.c.

## 21. Terrapieni ed opere di rafforzamento

Il terrapieno è un accumulo artificiale di terreno realizzato per vari scopi; nel caso di edifici costruiti in pendio, ad esempio, svolge una funzione di livellamento del piano su cui sorge l'edificio.

Se tali manufatti sono realizzati nell'interesse comune, le relative spese vanno ripartite tra tutti i condomini in ragione delle quote di proprietà. Qualora invece servano esclusivamente a livellare proprietà esclusive, saranno a carico dei rispettivi proprietari.

Ciò detto, di solito i terrapieni sono realizzati sul suolo su cui sorge l'edificio che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., si presume di natura comune.

## 22. Vespaio

Il vespaio consiste nell'intercapedine esistente tra il suolo dell'edificio e la superficie del piano terra o nel riempimento calcareo a nido d'ape in terra di riporto o camera d'aria, sottostante al pavimento del piano retta che vi viene poggiato. La giurisprudenza ha precisato che il vespaio, anche quando costituisce bene comune, non rientra nella nozione di suolo ex art. 1117 c.c., rimane un manufatto ben distinto dalle fondazioni, al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune.

Rientra tra le parti comuni anche lo spazio vuoto - **vuoto tecnico** - esistente fra l'appartamento ubicato al piano rialzato e le fondamenta dell'edificio, in quanto lo stesso svolge la funzione di camera d'aria delle parti comuni, essendo destinato all'aerazione e all'umidificazione così dei muri maestri, dai quali è delimitato, come delle fondamenta.

## PARTI COMUNI E LOCAZIONE

- 1. Il locale caldaia, a seguito della delibera che ha optato per il servizio di riscaldamento autonomo, è ormai inutilizzato. I condomini possono concederlo in locazione ad un altro condomino o ad un terzo, al fine di recuperare le spese di manutenzione e conservazione?**
- 2. Il condominio può concedere in locazione ad un condomino un appartamento condominiale per uso abitativo, precedentemente locato ad altro condomino per uso deposito?**
- 3. Per effetto della soppressione del servizio di portierato l'immobile già adibito a casa del portiere può essere goduto direttamente dal condominio per altri usi o locato a terzi?**
- 4. L'amministratore può concedere in locazione un bene condominiale?**
- 5. Come avviene l'installazione di un cartellone per fini pubblicitari sulla facciata di un edificio condominiale?**
- 6. Affissione di cartelloni pubblicitari sulla facciata condominiale. Quali sono i vantaggi per i condomini?**
- 7. Com'è opportuno che si muovano i condomini che intendono concedere in locazione uno spazio comune (terrazza o lastrico solare) ad un gestore di telefonia mobile?**
- 8. Qual è il regime fiscale del canone di locazione versato al condominio?**

- 1. Il locale caldaia, a seguito della delibera che ha optato per il servizio di riscaldamento autonomo, è ormai inutilizzato. I condomini possono concederlo in locazione ad un altro condomino o ad un terzo, al fine di recuperare le spese di manutenzione e conservazione?**

Le parti comuni condominiali (art. 1117 c.c.) appartengono in proprietà indivisa a tutti i condomini, i quali ne usufruiscono in pari modo e provvedono alla loro riparazione e manutenzione in ragione delle rispettive quote millesimali, indipendentemente dall'uso che ne fanno. I beni comuni non possono essere divisi, a meno che dalla divisione non consegua alcun pregiudizio nel loro uso da parte di ciascun condomino. Tuttavia può accadere che – come nel caso preso in esame – la parte comune cessi di svolgere la sua funzione originaria e tipica. In questo caso, qualora non sia possibile l'uso diretto della cosa comune da parte di tutti i condomini proporzionalmente alla quota di ciascuno, ovvero promiscuamente, oppure con sistemi di turnazione o frazionamenti degli spazi, i condomini ne potranno liberamente disporre un uso indiretto della cosa comune (nella specie, mediante locazione in favore degli stessi comproprietari o solo ove residuati a terzi). Andranno ovviamente rispettate le regole generali in tema di formazione delle maggioranze e i limiti dei poteri deliberativi che la legge conferisce all'assemblea condominiale.

## **2. Il condominio può concedere in locazione ad un condomino un appartamento condominiale per uso abitativo, precedentemente locato ad altro condomino per uso deposito?**

La risposta è affermativa. La citata fattispecie si configura come una diversa utilizzazione del bene comune che l'assemblea potrebbe deliberare anche a maggioranza semplice (art. 1136, comma 3, c.c.: maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio). Deve infatti escludersi che detta locazione configuri un'innovazione – e come tale richiedente, ai fini della sua approvazione, un differente *quorum* deliberativo (maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio) –, dal momento che, si rammenta, costituisce innovazione, ai sensi dell'art. 1120 c.c., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere.

## **3. Per effetto della soppressione del servizio di portierato l'immobile già adibito a casa del portiere può essere goduto direttamente dal condominio per altri usi o locato a terzi?**

In caso di soppressione del servizio di portierato, il locale adibito a tale servizio non serve più a tale scopo. È pertanto possibile che il condominio decida di utilizzare detto spazio come luogo di riunione, ad esempio per lo svolgimento delle assemblee condominiali. È possibile inoltre che ne sia disposto, con le maggioranze normativamente prescritte, un uso indiretto a mezzo della locazione. Non si tratta di una modifica della destinazione d'uso e dunque esula dall'ambito di applicazione dell'art. 1117 *ter* c.c. (il quale, per inciso, prevede che «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»). La nuova disciplina rimuove dunque il consenso unanime dei condomini per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni, ma si mantiene comunque una maggioranza particolarmente elevata, tanto da poter apparire concretamente proibitiva). La conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi invece atto di amministrazione ordinaria, dal momento che, secondo un consolidato indirizzo interpretativo, è possibile conseguire la finalità del «miglior godimento delle cose comuni» (art. 1106 c.c.) anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta – quale appunto la locazione.

## **4. L'amministratore può concedere in locazione un bene condominiale?**

L'art. 1130 c.c. attribuisce all'amministratore il potere di «disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini» (n. 2) e quindi potrebbe anche ammettersi che questi stipuli un contratto di locazione (di durata infranovenale), senza il preventivo benestare dell'assemblea, inserendo però opportunamente nel contratto una clausola sospensiva del genere «il tutto subordinato alla ratifica assembleare». Al riguardo, va infatti tenuto presente che l'amministratore di condominio non solo è legittimato a compiere gli atti conservativi necessari a evitare pregiudizi alle parti comuni, ma può

compiere atti anche per la salvaguardia dei diritti concernenti le stesse parti comuni delle quali ha la gestione. Ne consegue che egli possa locare un bene condominiale, così come pretendere il pagamento dei canoni e agire per il recupero degli stessi ove dovuti – l'importo dei quali verrà attribuito ai condomini secondo i millesimi di proprietà di ciascuno. In definitiva, ove l'amministratore del condominio abbia locato un appartamento di proprietà condominiale in assenza di preventivo mandato che lo abilitasse, deve ritenersi valida la ratifica di tale contratto di locazione, integrante atto di ordinaria amministrazione, disposto dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice. Deve però rimarcarsi che **la decisione di locare un bene comune spetta all'assemblea**, che deve essere convocata dall'amministratore con lo specifico ordine del giorno; all'amministratore spetta, d'altro canto, per legge la rappresentanza legale del condominio, e quindi sarà lui a sottoscrivere il contratto alle condizioni preventivamente stabilite dall'assemblea ovvero, in difetto di specifica delibera, a quelle più favorevoli per il condominio.

#### **5. Come avviene l'installazione di un cartellone per fini pubblicitari sulla facciata di un edificio condominiale?**

L'installazione deve necessariamente essere deliberata dall'assemblea e il rapporto viene in genere formalizzato attraverso la stipula di un contratto di locazione. Si realizza in tal modo, da parte del singolo condomino, un uso indiretto del bene comune, non essendo possibile né ragionevole un uso simile da parte di ciascuno di loro. La delibera può pertanto essere assunta dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136, comma 3, c.c.). È presumibile che si fissi una durata della locazione inferiore ai nove anni; diversamente, occorrerebbe il consenso unanime di tutti i condomini. Per quanto riguarda il tipo di contratto da stipularsi, è ormai fermo il principio secondo cui la locazione di una facciata per uso di spazio pubblicitario configura l'ipotesi di porzione di immobile locato per consentire lo svolgimento di una vera e propria attività commerciale; di conseguenza, in quanto tale, il relativo contratto deve avere una durata minima di sei anni. Per la verità, può accadere che la stessa impresa pubblicitaria non voglia fissare un termine così lungo: sarà in tal caso sufficiente prevedere che il conduttore possa recedere dal contratto semplicemente dando un preavviso di almeno sei mesi. Se, infine, in questo tipo di interventi non si ravvisino particolari pregiudizi per la collettività condominiale, va comunque tenuto presente che resta il limite di liceità rappresentato dal rispetto del decoro architettonico dell'edificio. Ad ogni modo, fatto salvo il caso in cui un simile uso della facciata sia espressamente vietato dal regolamento di condominio, il vantaggio economico usufruito dai condomini può giustificare il pregiudizio che l'installazione dei cartelloni pubblicitari potrebbe arrecare al decoro dell'edificio – in considerazione peraltro del fatto che si tratta di un'installazione temporanea e, in quanto tale, inidonea a provocare un definitivo deprezzamento dell'intero edificio.

## **6. Affissione di cartelloni pubblicitari sulla facciata condominiale. Quali sono i vantaggi per i condomini?**

A fronte della concessione dello spazio condominiale per fini pubblicitari, l'impresa paga ovviamente al condominio un canone, che deve essere versato direttamente sul conto corrente condominiale e poi ripartito tra tutti i condomini in ragione della rispettiva quota millesimale. In realtà, i condomini, sempre proporzionalmente alle rispettive quote, devono altresì sopportare tutte le spese inerenti il rapporto di locazione, dalla registrazione del contratto alla manutenzione del bene locato. Inoltre, il canone annuo, sebbene materialmente percepito dal condominio, va a beneficio dei singoli e, come tale, resta pertanto soggetto a imposizione fiscale secondo la normativa vigente.

## **7. Com'è opportuno che si muovano i condomini che intendono concedere in locazione uno spazio comune (terrazza o lastrico solare) ad un gestore di telefonia mobile?**

In considerazione del fatto che i potenziali locatori sono contattati dalle compagnie telefoniche principalmente per la posizione dello stabile, nelle trattative converrà tenere ben presente che anche pochi metri possono risultare essenziali in termini di maggiore o minore ricevibilità del segnale. Sarebbe ad ogni modo opportuno che i condomini si facciano assistere da un professionista, il quale valuti scrupolosamente tutti gli aspetti tecnici, nonché – ovviamente – da un legale per la stesura del contratto di locazione. Al riguardo, si suggerisce di fissare una serie di punti di attenzione, quali l'esatta specificazione degli spazi che si intendono locare, la durata della locazione, che non dovrebbe mai superare i nove anni, la previsione dell'indicizzazione annuale (dati ISTAT) del canone di locazione, il divieto di sublocazione. A tal proposito, si rileva che è uso di alcuni gestori subaffittare ad altre compagnie di telefonia i medesimi spazi, con il rischio di un proliferare di ripetitori sui lastrici solari, oltre quanto preventivato dal condominio che non solo non potrebbe trarne alcun ulteriore vantaggio economico, ma si ritroverebbe potenzialmente esposto ad una situazione ancora più dannosa.

## **8. Qual è il regime fiscale del canone di locazione versato al condominio?**

Il canone di locazione di una parte comune è soggetto alle imposte dirette, ma il condominio, ancorché risulti locatore, non è tenuto a presentare alcuna dichiarazione reddituale in quanto privo di soggettività tributaria. Le somme versate al condominio per l'installazione di antenne o ripetitori sono da annoverare, sul piano fiscale, tra i redditi diversi, ossia quelli derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare, permettere. A tale scopo dette somme vanno però dichiarate dai singoli condomini in proporzione alle quote millesimali di proprietà. L'obbligo di dichiarazione sussiste in riferimento all'anno in cui il condominio incassa le somme, che dovrebbero essere oggetto di apposita certificazione da parte dell'amministratore.

È peraltro possibile la compensazione del credito del condomino per i ricavi derivanti dai canoni di locazione dell'antenna per telefonia mobile con i propri debiti condominiali per manutenzioni straordinarie (1242-1253 c.c.) – salva diversa disposizione del regolamento contrattuale e salva diversa delibera assembleare che abbia, per esempio, deciso di far confluire i ricavi della locazione in un fondo speciale.

## USO PARTI COMUNI

- 1. Se un lastrico solare condominiale è, per le sue caratteristiche, destinato anche a terrazzo, l'installazione di un impianto di antenna per telefonia mobile può risultare contraria alla disciplina vigente in generale sull'uso delle parti condominiali?**
- 2. I conduttori possono opporsi all'installazione di un ripetitore?**
- 3. L'assemblea deve deliberare all'unanimità l'installazione di un impianto di telefonia mobile sul lastrico solare?**
- 4. Il rilascio dei prescritti provvedimenti autorizzativi e la rilevazione di emissioni elettromagnetiche promananti dall'impianto inferiori a quelle ritenute dannose sono sufficienti ad escludere un deprezzamento economico dell'edificio?**

- 1. Se un lastrico solare condominiale è, per le sue caratteristiche, destinato anche a terrazzo, l'installazione di un impianto di antenna per telefonia mobile può risultare contraria alla disciplina vigente in generale sull'uso delle parti condominiali?**

Si immagini che un edificio condominiale disponga di un lastrico solare, dotato di pavimentazione con piastrelle e di ringhiera, e con accesso diretto dal vano scale tramite una porta di dimensioni regolari: la destinazione principale di tale spazio è anche quella di terrazzo e la sua fruizione diretta ne rappresenta l'uso normale. Si ipotizzi poi che il condominio approvi la locazione di una porzione di 40 metri quadrati del lastrico solare di proprietà comune a una società di telefonia mobile cellulare per l'installazione di una stazione radio per la durata di 6 anni, con rinnovazione tacita di altri 3 anni. Secondo un prevalente indirizzo della giurisprudenza di legittimità, quando è impossibile o irragionevole il ricorso all'uso diretto della parte comune a opera di tutti i partecipanti, promiscuamente oppure con turni temporali o frazionati degli spazi, ai condomini è consentito deliberare a maggioranza l'uso indiretto della cosa stessa; qualora, però, non sussista l'impossibilità diretta del godimento, la deliberazione che adotti l'uso indiretto è nulla, perché viene a incidere sull'estensione del diritto reale di ciascun condomino sul bene, a meno che non sia stata approvata unanimemente da tutti i condomini. Nella fattispecie in questione (caratterizzata dalla possibilità di fruire direttamente del bene comune), non solo manca il richiamato presupposto necessario affinché sorga il potere assembleare di deliberare forme di godimento indiretto del bene, ma non si può neppure sostenere che possono coesistere la fruizione sia diretta sia indiretta, dal momento che i manufatti necessari per l'installazione di una stazione radio per telefonia cellulare, costituendo un ostacolo al normale camminamento, rendono insufficiente, per quanto riguarda la sicurezza, l'altezza della ringhiera. La sottrazione di una rilevante porzione del terrazzo, prima liberamente fruibile da tutti i condomini, costituisce dunque una compromissione del diritto di comproprietà spettante ai condomini sul bene comune, che è legittima soltanto in presenza di una delibera assunta all'unanimità dei condomini.

## **2. I conduttori possono opporsi all'installazione di un ripetitore?**

Si immagini il caso di un edificio di proprietà di un unico soggetto, il quale decida di installare sul lastrico solare un'antenna telefonica; qualora però in tale stabile vi siano unità immobiliari locate a terzi, i conduttori hanno diritto di opporsi alla occupazione, anche parziale, di una porzione del lastrico solare che è incluso nel novero delle parti comuni di cui il conduttore ha diritto di godere assieme all'immobile che gli è stato specificamente locato. Al di là degli aspetti civilistici relativi alla locazione, peraltro sussiste anche per i conduttori la possibilità di fare valere il proprio diritto alla tutela della salute nei confronti del locatore.

## **3. L'assemblea deve deliberare all'unanimità l'installazione di un impianto di telefonia mobile sul lastrico solare?**

La questione di quale maggioranza occorra, in sede di delibera assembleare, per approvare detta installazione, è tutt'altro che pacifica: configurandosi come un'innovazione, è necessario il voto favorevole della maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, comma 5, c.c.). Tuttavia non sono mancate pronunce sia di legittimità che di merito che si sono invece espresse sulla necessità del consenso unanime: si è così affermato che la determinazione assembleare di installazione di una stazione radio base, che si possa qualificare innovazione qualora determini o una riduzione quantitativa dell'utilizzazione e del godimento anche per un solo condomino di una parte del bene condominiale, oppure una modifica di destinazione funzionale della stessa (trasformazione di tale parte in unità produttiva destinata a servire attività industriale e commerciale estranea al carattere residenziale dell'edificio), potrà dirsi consentita soltanto con l'unanimità dei consensi dei condomini; in difetto la delibera dovrà considerarsi nulla. Circa la necessità di un consenso unanime della compagine condominiale, non si deve peraltro dimenticare che interventi di tale natura possono risultare in contrasto anche con previsioni regolamentari. Si ipotizzi che la disposizione contrattuale di un regolamento di condominio vieti l'occupazione, anche provvisoria, con costruzioni od oggetti, di androni, scala e in genere dei locali e spazi di proprietà e uso condominiale: la deroga a tale previsione – si rammenta, per la sua natura “contrattuale” – è possibile solo in presenza di una delibera unanime di tutti i condomini; pertanto, una decisione assunta con la semplice maggioranza è inidonea a incidere tanto sui diritti dei singoli quanto sui rispettivi diritti e doveri contrattualmente assunti.

## **4. Il rilascio dei prescritti provvedimenti autorizzativi e la rilevazione di emissioni elettromagnetiche promananti dall'impianto inferiori a quelle ritenute dannose sono sufficienti ad escludere un deprezzamento economico dell'edificio?**

È innegabile che condurre la propria esistenza in un appartamento con il dubbio che dall'installazione di antenne per telefonia mobile possano derivare danni alla salute ne riduce notevolmente la godibilità, con inevitabili ripercussioni sul valore commerciale dell'immobile stesso. L'incertezza scientifica e la diffusa diffidenza soggettiva circa le conseguenze per la salute derivanti da una persistente esposizione ad emissioni elettromagnetiche quali quelle derivanti dalle antenne per telefonia cellulare impattano infatti direttamente, ed in termini negativi, sulle valutazioni effettuate dal mercato immobiliare, e la

circostanza che l'installazione di un impianto per telefonia mobile abbia ottenuto tutte le prescritte autorizzazioni e le emissioni elettromagnetiche da essa promananti siano inferiori a quelle ritenute dannose non esclude che, sul piano commerciale, l'unità immobiliare sita in nel condominio interessato dall'installazione – e neppure unità in prossimità – possa subire, per ciò solo, una decurtazione di valore e sul piano psicologico il limitato godimento della stessa, altrettanto meritevole di tutela. Inoltre gli impianti di telefonia mobile normalmente assumono dimensioni facilmente visibili e tali da alterare il decoro architettonico dell'immobile su cui vengono posizionati: viene così in rilievo il divieto di cui all'art. 1120, comma 4, c.c., per tutti gli interventi che possano arrecare un pregiudizio estetico alla proprietà, un pregiudizio che si correla strettamente a quello economico, senza peraltro che occorra una espressa motivazione in tal senso tutte le volte in cui non si possa provare che la nuova situazione abbia arrecato un vantaggio economicamente valutabile. Di conseguenza, l'esistenza di un siffatto deprezzamento è sufficiente per chiedere l'inibitoria dei lavori di installazione di antenne di telefonia mobile qualora questi non si siano ancora conclusi o comunque la rimozione degli impianti stessi: oggetto di tutela è il diritto di proprietà esclusiva del singolo interessato.

## SOTTOTETTI

- 1. È dovuta un'indennità per i sottotetti ampliati**
- 2. I sottotetti, ora mansarde, fruiscono del parcheggio?**
- 3. Si può usucapire la proprietà dei sottotetti?**
- 4. I sottotetti "recuperati" rientrano nelle tabelle millesimali?**
- 5. Il cambio d'uso dei sottotetti consente la revisione delle tabelle millesimali?**
- 6. Nuova divisione delle spese per i sottotetti abitabili?**
- 7. Qual è la differenza tra sottotetti e mansarde?**

### **1. È dovuta un'indennità per i sottotetti ampliati**

Secondo la più recente giurisprudenza - si veda Cassazione sezioni Unite 30 luglio 2007, n. 16794 - l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, ai sensi dell'articolo 1127, Codice civile, non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dell'aumento dell'altezza del fabbricato. E, dunque, essendo stata incrementata, nel caso del lettore, la volumetria dei sottotetti, è dovuta l'indennità di sopraelevazione. Quanto alle spese per il risanamento del tetto, che era da rifare a spese del condominio, il lettore non può legittimamente chiederne il rimborso, a norma dell'articolo 1134, Codice civile, per il quale «il condominio che ha fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso salvo che si tratti di spesa urgente».

### **2. I sottotetti, ora mansarde, fruiscono del parcheggio?**

I sottotetti di proprietà esclusiva sono stati trasformati in mansarde, sicché si presume che abbiano ottenuto l'abitabilità-agibilità, ai fini della permanenza di persone. A parte dunque che le autorizzazioni e gli atti amministrativi fanno sempre salvi i diritti dei terzi, nel caso del lettore deve ritenersi che i sottotetti trasformati in mansarde abitabili debbono configurarsi alla stregua di ogni altra unità abitativa. E infatti, ove un sottotetto venga trasformato in vani abitabili dal suo proprietario, ciò non comporta l'insorgere di alcun diritto degli altri condomini, né a un'indennità né — salvo casi eccezionali relativi alla dimensione della trasformazione — alla revisione della tabella millesimale di comproprietà, a nulla rilevando che le opere siano o non siano legittime, nei confronti della pubblica amministrazione, in relazione agli strumenti urbanistici vigenti (Cassazione 1106/80). Dunque, anche i proprietari delle mansarde devono essere considerati alla stregua di tutti gli altri condomini, e possono godere — con pari diritto qualitativo — al godimento delle parti comuni e, quindi, anche del parcheggio, riservato a tutti

### **3. Si può usucapire la proprietà dei sottotetti?**

Ove il regolamento di condominio o i titoli di proprietà nulla dispongano al riguardo, i sottotetti possono essere presunti parti comuni solo se per le loro peculiari caratteristiche risultino destinati anche solo potenzialmente all'uso comune o comunque siano annessi a una parte comune e formino elementi integranti di essa (Cassazione, 9 ottobre 1997, n. 9788) o siano dotati di una comunicazione diretta con il vano scale comune e di un lucernaio per l'accesso al tetto comune (Cassazione, 15 maggio 1996, n. 4509). In ogni altro caso, i sottotetti sono sempre da presumersi come proprietà esclusiva dei proprietari dell'ultimo piano, costituendo pertinenza dei vani sottostanti (Cassazione, 19 novembre 1997, n. 11488). Qualora siano qualificabili, nel caso concreto, come parti comuni, gli stessi potranno essere soggetti a usucapione a seguito di possesso pacifico, incontrastato, palese e continuato per 20 anni.

### **4. I sottotetti "recuperati" rientrano nelle tabelle millesimali?**

Le tabelle millesimali previste dall'articolo 68, disposizioni attuative, precisano ai fini del riparto delle spese condominiali il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio.

Queste tabelle sono quelle comunemente definite della proprietà.

Oltre a queste, la prassi condominiale ne conosce altre relative alla manutenzione e alla gestione dei servizi comuni destinati a essere usufruiti in modo diverso dai vari condomini: per esempio per il servizio di riscaldamento centralizzato o per quello dell'ascensore o scale oppure per la ricostruzione e manutenzione dei lastrici solari.

Le tabelle sono suscettibili di revisione in caso di mutamenti nella struttura dell'edificio che alterino il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

La giurisprudenza ritiene che il mutamento di un sottotetto di proprietà esclusiva in mansarda legittimi la revisione delle tabelle: sia quelle di proprietà in quanto indicano la partecipazione del singolo alla vita condominiale, sia quelle di gestione perché rispecchiano l'utilizzo da parte del singolo condomino di alcuni servizi ai quali, dopo la trasformazione, l'immobile ricavato dal sottotetto, è allacciato.

Per quanto riguarda invece gli eventuali danni per la diversa partecipazione a seguito di queste modifiche, non appare possibile richiederli in quanto le tabelle sono da ritenere in vigore fino alla loro modifica che avviene o per delibera assembleare o per unanimità dei consensi o per l'intervento dell'autorità giudiziaria ordinaria (Ago).

Per quanto riguarda l'uso di servizi, se all'allacciamento degli stessi non è corrispondente a un'adeguata contribuzione sarà possibile per i principi generali richiedere la ripetizione dell'indebito versato dagli altri condomini.

## **5. Il cambio d'uso dei sottotetti consente la revisione delle tabelle millesimali?**

Vi è un contrasto di opinioni che rispecchia l'attuale stato della dottrina in merito alla problematica in oggetto. Secondo una prima impostazione, il recupero di un sottotetto può creare i presupposti per la revisione della tabella millesimale di proprietà soltanto nel caso in cui la trasformazione comporti la creazione di una nuova e autonoma unità immobiliare. Secondo altra opinione, invece, a seguito del recupero residenziale dei sottotetti dovrebbe sempre darsi corso alla revisione della tabella di proprietà. E ciò secondo alcuni perché si tratterebbe di una "innovazione di vasta portata" incidente sul valore oggettivo del bene, secondo altri perché, essendo la tabella di proprietà influenzata dal coefficiente di destinazione d'uso dell'immobile, esso, a seguito della trasformazione, subirebbe modifiche consistenti, con inevitabili ricadute sui millesimi di proprietà. Secondo quest'ultimo indirizzo interpretativo, in caso di variazione della destinazione d'uso, ben potrebbe venire in rilievo l'ipotesi della "innovazione di vasta portata", di cui all'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, con conseguente diritto alla revisione della tabella. In realtà, riteniamo che non esista una soluzione univoca al quesito in esame. Si tratterà, infatti, di verificare, caso per caso, la ricorrenza dei presupposti per cui si possa far luogo alla revisione della tabella millesimale, non potendo peraltro prescindere da quanto disposto dalla legge. A questo riguardo è bene ricordare che l'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al Codice civile dispone che la tabella millesimale può essere riveduta, tra l'altro, "quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano". Pertanto, quando un singolo condomino rende abitabile il sottotetto di proprietà esclusiva, solo in relazione alle circostanze del caso concreto si potrà stabilire se si tratti di una "innovazione di vasta portata", tale cioè da alterare in modo rilevante i valori millesimali. Si tratta, in verità, di un'espressione legislativa particolarmente elastica, suscettibile di apprezzamento discrezionale da parte del giudice.

## **6. Nuova divisione delle spese per i sottotetti abitabili?**

Se solamente la tabella millesimale di proprietà di ciascun condomino è stata calcolata tenendo conto della proprietà pertinenziale dei sottotetti, mentre diversamente la tabella millesimale di gestione non teneva conto delle pertinenze, quest'ultima sarà da modificare per i costi di gestione, ascensore, pulizie eccetera. La tabella millesimale di proprietà, solitamente, non viene modificata dalla diversa destinazione d'uso dei piani o delle porzioni di piano cui si riferisce (Corte di cassazione 15 giugno 1998, n. 5942).

## **7. Qual è la differenza tra sottotetti e mansarde?**

I volumi che si formano sotto le falde del tetto sono di norma considerati "volumi tecnici", ai fini urbanistici, in quanto esclusi dal conteggio dei volumi edificabili, nei regolamenti edilizi e igienico-sanitari dei comuni di appartenenza, la cui redazione è a loro affidata dagli articoli 2 e 4 del DPR n. 380/2001 (T.U. Urbanistica).

Nella fattispecie, data l'esigua altezza al colmo (1,60 metri), in nessun caso questi spazi possono essere considerati abitabili, anche sotto il profilo catastale, perché l'articolo 3 del Dpr 23 marzo 1998, n.

138, che indica le modalità di conteggio delle superfici, esclude dal calcolo gli spazi che abbiano altezza inferiore a 1,50 metri.

Inoltre, è bene ricordare che, in caso di lavori di manutenzione del tetto, questi spazi dovranno essere occupati per i lavori, proprio utilizzando le attuali botole, per cui gli appartamenti sottostanti sono di fatto soggetti a servitù di passo anche per le eventuali periodiche ispezioni manutentive. Di conseguenza, la definizione da attribuire a questi spazi, è di volume tecnico o sottotetto non praticabile, ancorché di uso esclusivo.

Circa le altre definizioni citate dal lettore, si precisa che “solaio” è un termine errato perché è il termine tecnico per definire la soletta divisoria dei piani; “soffitte”, è il termine che definisce gli spazi sottotetto, accessibili da corridoi o spazi comuni; “mansarde” sono le abitazioni ricavate nei sottotetti, con plafoni inclinati, dotate dei requisiti di aero-illuminazione e altezza medie interne, rispondenti alle norme dei regolamenti edilizi e igienico sanitari; sottotetto è una definizione generica, che indica il volume sottostante alle falde di copertura del tetto, che di norma è seguito dalle locuzioni “praticabile” o “non praticabile”.

## VERANDA

1. Qualora si debbano sostenere delle spese relative al prospetto interno di una veranda, le stesse devono essere considerate a carico del proprietario della veranda ovvero devono essere ripartite tra i vari condomini in proporzione alle quote millesimali?
2. Nell'eventualità in cui si intenda realizzare una veranda e la normativa regionale non preveda l'obbligo di richiedere il rilascio del permesso di costruire, devono essere osservate comunque le disposizioni concernenti i controlli preventivi previsti a tutela della sicurezza delle costruzioni?
3. La veranda abusiva configura un'ipotesi di reato anche nell'eventualità in cui venga realizzata per necessità igienico-sanitarie?
4. La chiusura con vetrate del balcone costituisce abusivismo edilizio?
5. La demolizione spontanea dell'opera illecita estingue il reato edilizio?
6. Commette un reato chi realizza o fa realizzare senza autorizzazione una veranda in legno rimovibile sul terrazzo?
7. Una veranda realizzata, senza il consenso dei condomini, su una terrazza che altera la fisionomia della facciata dell'edificio può essere abbattuta?
8. Trasformazione di una terrazza in veranda senza titolo abilitativo: a chi è rivolto l'ordine di demolizione, al proprietario o al responsabile dell'abuso?
9. Per abbattere la tettoia antiestetica è necessario autorizzare l'amministratore condominiale mediante un'apposita delibera assembleare?
10. Ho realizzato, durante i lavori di ristrutturazione, una veranda ricavandola dalla chiusura del terrazzo. Per effettuare tale lavoro è necessario richiedere il permesso di costruire?
11. La costruzione di una veranda può pregiudicare il diritto di veduta degli altri condomini?
12. Se nel progetto di costruzione di un edificio vi è una preesistente traccia di una veranda, si può far rimuovere la tettoia del vicino per guardare il panorama?
13. La realizzazione di una veranda mediante la chiusura della terrazza può comportare un aggravamento della servitù di veduta?
14. Voglio trasformare il mio balcone in una veranda, facendo tutte le pratiche burocratiche del caso. Posso usufruire delle detrazioni fiscali se metto i serramenti nuovi?
15. Vorrei sostituire la vecchia vetrata della veranda con vetri termoisolanti. Per tale intervento posso beneficiare della detrazione fiscale del 50%?
16. Dopo aver ottenuto i necessari permessi, ho realizzato una veranda con copertura impermeabilizzata in legno sull'attico dell'edificio condominiale, di mia proprietà, a ridosso di due pareti in muratura preesistenti, con vetrate scorrevoli a chiusura. Ora gli altri condomini chiedono la modifica delle tabelle millesimali. È legittima la loro richiesta?

**1. Qualora si debbano sostenere delle spese relative al prospetto interno di una veranda, le stesse devono essere considerate a carico del proprietario della veranda ovvero devono essere ripartite tra i vari condomini in proporzione alle quote millesimali?**

In relazione alla problematica in analisi si registra un vuoto giurisprudenziale, oltre che normativo; si ritiene tuttavia di poter fare riferimento, in via analogica, ai principi di diritto affermati con riferimento ai balconi.

Occorre premettere che le verande, ancor più dei balconi, si presumono di proprietà esclusiva di ciascun condomino quale prolungamento delle proprie unità immobiliari.

Tale deduzione è confermata dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione la quale, in riferimento ai balconi, sostiene che “In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell’edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l’esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani” (*Cass. civ. 30.7.2004, n. 14576*).

Ed ancora, “I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l’esistenza del fabbricato, né essendo destinati all’uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l’edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata” (*Cass. civ. 21.1.2000, n. 637*).

Pertanto, le spese destinate alla manutenzione e riparazione delle verande sono a carico dei condomini proprietari.

Qualora il prospetto interno sia chiaramente visibile dall’esterno del fabbricato, assolvendo ad una funzione anche estetica in relazione al generale decoro architettonico dell’immobile, le spese dovrebbero essere ripartite in forza del criterio dell’utilità, ex art. 1123 cod. civ., bilanciando gli interessi maggioritari del condomino proprietario con quelli minoritari degli altri condomini (*Trib. Milano, 17.6.1999, n. 5934*).

Nell’eventualità in cui le spese riguardino unicamente i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale, nonché la parte inferiore, dovendo questi essere considerati beni comuni a tutti i condomini allorquando si inseriscano nel prospetto dell’edificio, le relative spese devono essere ripartite tra gli stessi (*Cass. civ. 30.4.2012, n. 6624*).

**2. Nell'eventualità in cui si intenda realizzare una veranda e la normativa regionale non preveda l'obbligo di richiedere il rilascio del permesso di costruire, devono essere osservate comunque le disposizioni concernenti i controlli preventivi previsti a tutela della sicurezza delle costruzioni?**

La sentenza della **Corte di Cassazione n. 16182**, depositata il **9 aprile 2013**, ha evidenziato che *la realizzazione di una "veranda chiusa precaria rimovibile in legno" sebbene sia sottratta, secondo la normativa regionale, all'obbligo concernente il rilascio del permesso di costruire previsto per tutelare gli interessi urbanistici, continua ad essere soggetta ai controlli preventivi previsti a tutela della sicurezza delle costruzioni.*

Conseguentemente, la realizzazione del predetto manufatto costituisce reato nell'ipotesi in cui non sia preceduta:

- dalla comunicazione al Genio Civile;
- dalla preventiva presentazione dei calcoli di stabilità;
- nonché, dall'autorizzazione scritta richiesta per le zone sismiche.

Con la succitata sentenza la Suprema Corte ha rigettato il ricorso presentato dai proprietari di un immobile, condannati per i reati di cui agli **artt. 93, 94 e 95 del d.P.R. n. 380/2001**.

La sentenza in analisi ha puntualmente esaminato la questione della compatibilità della disciplina legislativa regionale siciliana con quella edilizia nazionale.

I ricorrenti sostenevano l'erronea applicazione della normativa antisismica prevista dal **T.U. n. 380/2001**, non essendosi tenuto conto della disciplina stabilita dall'**articolo 20, Legge Regione Sicilia 16 aprile 2003, n. 4** che, in virtù della competenza legislativa esclusiva riconosciuta alla regione secondo il suo statuto speciale, deroga ad ogni altra disposizione di legge.

A norma del suddetto articolo 20: *"non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica alla sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo"*.

Pertanto, secondo quanto sostenuto dai ricorrenti, per ogni opera precaria sarebbe richiesta unicamente la relazione di un professionista abilitato alla progettazione idonea ad asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e la mancanza di pregiudizio alla statica dell'immobile.

La Suprema Corte, al contrario, ha precisato che, relativamente alla competenza primaria riconosciuta alla Regione Sicilia, *"la deroga alla disciplina nazionale deve essere limitata alla materia dell'urbanistica e non può essere estesa alle materie della disciplina edilizia antisismica e delle costruzioni in conglomerato cementizio armato"*, queste ultime rientranti nella competenza esclusiva dello Stato in base all'articolo 117, comma 2, Cost.

La differenza di interessi tutelati si riflette inevitabilmente nella differenza delle autorità competenti, difatti:

- l'urbanistica è riservata all'autorità comunale;
- la materia della disciplina edilizia antisismica e delle costruzioni in conglomerato cementizio armato è assegnata agli uffici del Genio Civile, ed attualmente agli uffici tecnici regionali.

Conseguentemente, la realizzazione di una “*veranda chiusa precaria rimovibile in legno*” è sottratta, secondo la normativa siciliana, al permesso di costruire previsto per tutelare gli interessi urbanistici ma continua ad essere soggetta ai controlli preventivi previsti a tutela della sicurezza delle costruzioni.

### **3. La veranda abusiva configura un'ipotesi di reato anche nell'eventualità in cui venga realizzata per necessità igienico-sanitarie?**

Secondo il recente orientamento dei giudici di merito, la realizzazione di una veranda abusiva, seppur finalizzata a soddisfare finalità igienico-sanitarie, configura un'ipotesi di reato.

In tal senso si è pronunciato il Tribunale di Bari, con sentenza dell'11 luglio 2012, in forza della quale ha condannato ad un mese di reclusione la proprietaria di un appartamento che aveva fatto realizzare sul terrazzo una veranda non autorizzata con lo scopo di risolvere un problema igienico sanitario legato alla massiccia presenza di volatili nella sua proprietà.

Secondo il maggioritario orientamento giurisprudenziale, in materia di abusivismo edilizio non è configurabile l'esimente dello stato di necessità in quanto, pur essendo ipotizzabile un danno grave alla persona in cui rientri anche il danno all'abitazione, difetta in ogni caso il requisito dell'inevitabilità del pericolo.

### **4. La chiusura con vetrate del balcone costituisce abusivismo edilizio?**

L'attività edilizia, che si tratti della realizzazione di un immobile o della semplice modifica anche di minime sue parti, è soggetta a rigide discipline che salvaguardano la sicurezza pubblica ed impediscono la selvaggia ed indisciplinata proliferazione di immobili e strutture affini, tutelando altresì il decoro dei luoghi e del paesaggio.

Quel che rileva per poter determinare se la chiusura di un balcone debba essere autorizzata dal permesso di costruire (ed eventualmente soggetta, ove previsto, anche all'autorizzazione paesaggistica) è la sua precarietà o meno: ove la veranda sia realizzata con materiale e tecniche che non ne consentano la facile rimozione, infatti, essa rappresenterà una vera e propria veranda e potrà essere legittimamente realizzata solo previo permesso degli enti locali.

Questo perché, come confermato da una recentissima pronuncia della Cassazione, la così realizzata “*veranda è da considerarsi un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire esigenze temporanee e contingenti con la successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile*” (Cass. pen. 15.1.2014, n. 1483). Al contrario, ove la chiusura sarà stata realizzata con strutture precarie agevolmente asportabili, non vi sarà alcun definitivo aumento di volume e tali opere non necessitano quindi di alcuna autorizzazione.

## **5. La demolizione spontanea dell'opera illecita estingue il reato edilizio?**

Non evita la condanna chi si pente e abbatte la veranda abusiva nell'edificio del centro storico. Può ritenersi legittima la sanzione penale anche se il proprietario demolisce spontaneamente la veranda abusiva perché l'abbattimento del manufatto non estingue il reato edilizio (**Cass. civ. 5.3.2013, n. 10245**). Per la Suprema corte la rimessione in ripristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, anche se accompagnata dalla successiva demolizione del manufatto abusivo, non estingue il reato edilizio ma, esclusivamente, la contravvenzione paesaggistica.

## **6. Commette un reato chi realizza o fa realizzare senza autorizzazione una veranda in legno rimovibile sul terrazzo?**

La **Corte di Cassazione, con sentenza n. 16182 del 9 aprile 2013** ha stabilito che *“commette un reato chi realizza o fa realizzare senza autorizzazione una veranda in legno rimovibile sul terrazzo. Inoltre, la regione Sicilia può derogare alla disciplina nazionale dell'urbanistica ma non a quella antisismica”*. Nel caso di specie i giudici hanno spiegato che la competenza primaria riconosciuta alla Regione Siciliana, deroga la disciplina nazionale limitatamente alla materia dell'urbanistica e non può essere invece estesa alle materie della disciplina edilizia antisismica e delle costruzioni in conglomerato cementizio armato. Alla luce di tale differenza di interessi tutelati vi è anche una differenza delle autorità competenti. Infatti la competenza in materie urbanistica è riservata all'autorità comunale e le altre materie predette assegnate invece agli uffici del Genio Civile ed attualmente agli uffici tecnici regionali.

## **7. Una veranda realizzata, senza il consenso dei condomini, su una terrazza che altera la fisionomia della facciata dell'edificio può essere abbattuta?**

Secondo la giurisprudenza (**Cass. civ. 4.3.2013, n. 27224**) deve essere ordinata la rimessione in pristino della terrazza su cui è realizzata una veranda senza il consenso degli altri condomini, dovendo ritenersi che l'opera alteri il decoro architettonico dell'edificio, alterandone i volumi oltre che l'equilibrio cromatico e prospettico della facciata. La trasformazione del balcone non può essere decisa in assoluta autonomia dai proprietari perché oltre ad alterare il decoro architettonico del fabbricato, fa aumentare la superficie utile dell'appartamento.

## **8. Trasformazione di una terrazza in veranda senza titolo abilitativo: a chi è rivolto l'ordine di demolizione, al proprietario o al responsabile dell'abuso?**

Un caso analogo è stato affrontato recentemente dal Consiglio di Stato, che con sentenza del 28 gennaio 2014, n. 435 ha ritenuto che il carattere abusivo di un'opera possa essere contestato nei confronti del nuovo proprietario, benché non responsabile dell'originario intervento senza titolo, poiché *“la repressione degli illeciti edilizi può essere disposta in qualsiasi momento, trattandosi di illeciti permanenti cui si associano sanzioni a carattere reale, in rapporto alle quali non può essere invocato il principio di estraneità degli attuali proprietari alla relativa effettuazione (fatte salve l'inopponibilità dell'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime – ove gli stessi proprietari collaborino alla rimozione dell'abuso –*

*nonché ogni possibile azione di rivalsa, nei confronti degli effettivi responsabili, da parte degli acquirenti in buona fede di un immobile in tutto o in parte abusivo, la cui regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio non fosse stata doverosamente accertata al momento del rogito). D'altronde, anche recentemente è stato chiarito che l'ordinanza di demolizione di una costruzione abusiva può legittimamente emanata nei confronti del proprietario attuale, anche se non responsabile dell'abuso, in considerazione che l'abuso edilizio costituisce un illecito permanente e che l'adozione dell'ordinanza, di carattere ripristinatorio, non richiede l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto interessato" (T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 5.12.2013, n. 5567; Cons. Stato, sez. IV, 26.2.2013, n. 1179; Cons. Stato, sez. VI, 4.10.2013, n. 4913).*

Il giudice amministrativo ha dichiarato che la "nota di chiarimento" inviata dal ricorrente all'amministrazione comunale non potesse costituire istanza di sanatoria, la quale presuppone la richiesta di accertare la conformità dell'intervento "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", senza possibile sovrapposizione ai "chiarimenti", che l'interessato chiedeva all'Amministrazione sul "presunto abuso contestato", sostanzialmente negando detto abuso e pretendendo, poi, che la richiesta di chiarimenti avesse carattere di "implicita" domanda di sanatoria".

Il Collegio, quindi, ha anche osservato come le opere eseguite non avessero superato il vaglio della c.d. "doppia conformità"; principio confermato, d'altronde, in un caso simile a quello in esame, anche da un ulteriore recente pronuncia del Consiglio di Stato che ha dichiarato che "è legittimo il diniego della concessione in sanatoria di opere eseguite senza titolo abilitante, qualora le stesse non risultino conformi tanto alla normativa urbanistica vigente al momento della loro realizzazione quanto a quella vigente al momento della domanda di sanatoria (Cons. St., sez. IV, 26 aprile 2006, n. 2306; sez. IV, n. 6474 del 2006; sez. V, n. 1126 del 2009; sez. V, 17 settembre 2012, n. 4914). Questa doppia conformità non si registra nel caso in esame, perché, come correttamente precisato dal Giudice di prime cure, l'incremento volumetrico realizzato con la trasformazione del balcone in veranda è estranea al concetto di adeguamento igienico-sanitario, che non risulta consentito, in mancanza di espressa disposizione, se non a parità di volumetria" (Cons. Stato, sez. V, 11.6.2013, n. 3235). Alla luce di quanto precede, quindi, possiamo ritenere che sia stata confermata la necessità del permesso di costruire per trasformare una terrazza in veranda, e che l'eventuale rilascio "in sanatoria" debba sempre accertare la c.d. "doppia conformità". In mancanza di tali circostanze l'amministrazione può ingiungere la demolizione dell'opera anche direttamente al proprietario non responsabile dell'abuso.

## **9. Per abbattere la tettoia antiestetica è necessario autorizzare l'amministratore condominiale mediante un'apposita delibera assembleare?**

*Non c'è bisogno dell'autorizzazione per l'atto conservativo sulla cosa comune se trattasi di demolizione di finestre e verande abusive. Chi amministra il condominio non ha bisogno dell'amministrazione dell'assemblea per chiedere al giudice che sia abbattuta la tettoia non in regola nella proprietà esclusiva, ad esempio perché antiestetica o realizzata senza il rispetto delle distanze legali: si tratta, infatti, di un'azione che punta a tutelare l'integrità della cosa comune (Cass. civ. 29.1.2014, n. 1956).*

**10. Ho realizzato, durante i lavori di ristrutturazione, una veranda ricavandola dalla chiusura del terrazzo. Per effettuare tale lavoro è necessario richiedere il permesso di costruire?**

La veranda sviluppa una volumetria aggiuntiva ed essendo suscettibile di autonoma fruibilità, chiudendo lo spazio soprastante la superficie dell'originario terrazzo, crea nuovo volume mediante l'aggregazione al preesistente organismo di una entità edilizia ulteriore allo stesso organismo estranea. Per la sua realizzazione è quindi necessario ottenere il permesso di costruire. Su questo aspetto vi è ampia giurisprudenza (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, 13.2.2013, n. 873; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 23.1.2013, n. 440; T.A.R. Piemonte, Torino, Sez. I, 9.11.2012, n. 1181 T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 18.9.2013, n. 4337). Si tratta, in sostanza, non di un'opera pertinenziale (cfr. Cass., Sez. III, 28 novembre 2002), bensì di un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.1), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto tali lavori ampliano il fabbricato al di fuori della sagoma esistente, che è costituita dalla conformazione planovolumetrica della costruzione e dal suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, ed incidono così sui parametri previsti dagli strumenti urbanistici (Cass., Sez. III, 28 ottobre 2004)

**11. La costruzione di una veranda può pregiudicare il diritto di veduta degli altri condomini?**

A parere della Corte di Cassazione “per la sussistenza di una veduta è necessario che l'apertura abbia una normale e permanente destinazione alla vista e all'affaccio sul fondo altrui, veduta che non deve subire limitazioni nemmeno a piombo, sicché la visione, a carico del vicino, sia mobile e globale” (*Cass. civ. 26.3.2012, n. 4847*). Nel caso di specie, i proprietari di un appartamento citavano in giudizio la proprietaria dell'appartamento sottostante la quale aveva realizzato sulla propria terrazza a livello una veranda con tetto in tegole ed in appoggio al muro perimetrale dell'edificio. Secondo i ricorrenti, il tetto della veranda giungendo a circa 1 metro da una finestra condominiale ed a soli 90 cm dal davanzale della loro finestra, violava il loro diritto di veduta. I giudici di merito rigettavano la richiesta di demolizione del manufatto sul presupposto che la convenuta, avendo preventivamente acquisito i consensi degli aventi diritto, “aveva legittimamente esercitato il proprio diritto di usare la cosa comune senza mutarne la destinazione o comprometterne la stabilità”. Al contrario, la Suprema Corte ha ritenuto pacifico che la finestra fosse una veduta in relazione alla quale non poteva essere limitata l'*inspectio* e a *prospectio in alienum* in avanti ed a piombo.

**12. Se nel progetto di costruzione di un edificio vi è una preesistente traccia di una veranda, si può far rimuovere la tettoia del vicino per guardare il panorama?**

Deve escludersi che il proprietario del balcone soprastante possa ottenere la rimozione della tettoia in tegole che rende impossibile la facoltà, asseritamente preesistente, di *inspicere* nel giardino sottostante, dovendosi escludere che egli sia titolare di un diritto di veduta “a piombo” sul sottostante giardino, essendo invece provato che l'originario costruttore- venditore avesse progettualmente previsto per tutte le unità costituenti il comprensorio dal medesimo realizzato, un balcone al primo piano ed una veranda al piano terra i cui elementi strutturali erano stabilmente infissi nel muretto della balconata di pertinenza del piano sovrastante, e dovendosi dunque ritenere la sussistenza di un rapporto di contiguità necessaria tra la struttura e la sopravvenuta copertura a veranda, in base un accertamento

ex ante della destinazione di una parte del bene a servizio dell'altro (**Cass. civ. 4.7.2013, n. 16714**). Quindi la preesistenza di una struttura in legno all'atto della compravendita fa escludere che chi abita di sopra abbia un diritto di veduta a piombo sul giardino perché prevale la sussistenza di un rapporto di contiguità necessaria fra la struttura preesistente e la sopravvenuta copertura.

### **13. La realizzazione di una veranda mediante la chiusura della terrazza può comportare un aggravamento della servitù di veduta?**

Secondo una recente sentenza della **Corte di Cassazione (n. 2157 del 31 gennaio 2014)** “non costituisce aggravamento della servitù di veduta, ai sensi dell'art. 1067 c.c., la copertura di una terrazza da cui si esercita la veduta stessa, in quanto la copertura, pur potendo consentire un uso più intenso ed assiduo del diritto, non ne amplia il contenuto essenziale, perché lascia inalterati i limiti della “inspectio” e della “prospectio” sul fondo vicino (Cass. Sentenza n. 1899 del 21/02/1995)”. Nel caso di specie considerato, la costruzione sul terrazzo si può dire che abbia ridotto gli affacci alle sole finestre, mentre precedentemente sia l'inspectio che la prospectio erano possibili lungo l'intero perimetro del terrazzo: in definitiva non sarebbe fuori luogo ritenere che le modifiche anno alleggerito e non aggravato la servitù in esame. Resta il fatto, naturalmente, che la costruzione di una veranda sul terrazzo può interrare sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c. con tutto ciò che ne discende in tema di legittimità dell'opera e indennità spettanti agli altri condomini.

### **14. Voglio trasformare il mio balcone in una veranda, facendo tutte le pratiche burocratiche del caso. Posso usufruire delle detrazioni fiscali se metto i serramenti nuovi?**

Nel caso prospettato trattasi di infissi non removibili. La risposta è negativa, in quanto si realizza un aumento volumetrico. Le detrazioni fiscali si applicano per i soli interventi di recupero edilizio ed energetico che non comportino aumento di volumetria dell'abitazione (circolare 57/E/1998). Per ciò che concerne gli interventi relativi alla copertura di terrazze o balconi, si ritiene che la detrazione possa spettare solo se i lavori siano diretti, ad esempio, alla trasformazione degli stessi in verande non completamente chiuse lateralmente, in quanto, in tale ipotesi, non si verrebbe a realizzare un nuovo vano dell'abitazione ad aumento della cubatura della stessa (cfr. la guida dell'Agenzia delle Entrate su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

### **15. Vorrei sostituire la vecchia vetrata della veranda con vetri termoisolanti. Per tale intervento posso beneficiare della detrazione fiscale del 50%?**

La detrazione del 50% (ex art. 16-bis del DPR 917/1986 e art. 1, comma 139, della legge 147/2013) si applica per i soli interventi di recupero edilizio ed energetico che non comportino aumento di volumetria dell'abitazione (circolare 57/E/1998). Per gli interventi relativi alla copertura di terrazze o balconi, la detrazione in questione compete solo se i lavori sono diretti, ad esempio, alla trasformazione degli stessi in verande non completamente chiuse lateralmente, in quanto, in tale ipotesi, non si verrebbe a realizzare un nuovo vano dell'abitazione con aumento della cubatura della stessa (cfr. la guida dell'Agenzia delle Entrate al 36% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Le stesse considerazioni valgono anche per la sostituzione della vetrata di una veranda, a condizione che la vetrata sia già preesistente

e non si verifichi un aumento di volumetria. Le spese per la sostituzione della vetrata preesistente fruiscono della detrazione, con l'applicazione dell'Iva al 10%, trattandosi di casa di abitazione, sempre se la vetrata è fornita "corredata" della manodopera per l'installazione (art. 2, comma 11, della legge 191/2009, circolare 71/E/2000).

**16. Dopo aver ottenuto i necessari permessi, ho realizzato una veranda con copertura impermeabilizzata in legno sull'attico dell'edificio condominiale, di mia proprietà, a ridosso di due pareti in muratura preesistenti, con vetrate scorrevoli a chiusura. Ora gli altri condomini chiedono la modifica delle tabelle millesimali. È legittima la loro richiesta?**

L'art. 69, n. 2, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, come sostituito dalla legge di riforma n. 220 del 2012, dispone che *"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"*. Per dare luogo alla revisione delle tabelle, pertanto, occorre verificare se la veranda realizzata nel caso di specie abbia effettivamente alterato il valore proporzionale della proprietà esclusiva per più di un quinto.

## RECUPERO ONERI CONDOMINIALI

1. In quali casi può essere revocato l'amministratore che non tutela i crediti condominio?
2. Come si computa il termine dei sei mesi?
3. Il condomino moroso può opporsi alla provvisoria esecutività?
4. I presupposti previsti per ottenere il decreto esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c. sono sufficienti anche per l'applicazione dell'art. 482 c.p.c.?
5. La norma opera una distinzione tra spese ordinarie e straordinarie?
6. Su cosa si può basare l'opposizione?
7. La responsabilità solidale ha dei limiti temporali?
8. È possibile emettere un decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. nei confronti dell'alienante?
9. Che influenza hanno le partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori?
10. Cosa accade nelle more dell'ottenimento della copia autentica del titolo?
11. La norma prevede il c.d. "beneficium excussionis"?
12. La comunicazione dei dati da parte dell'amministratore incontra qualche limitazione in virtù del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003)?
13. Vi è l'obbligo di comunicare anche i dati dei condomini non morosi?
14. Come viene tutelato il condomino che abbia adempiuto al pagamento del debito dei morosi?
15. Cosa accade se il condomino moroso è insolvente anche in sede di regresso?
16. Nei confronti di alcuni condòmini sono stati presentati diversi ricorsi per decreto ingiuntivo. In qualità di condomino, in regola con rate, posso chiedere al mio amministratore contro quali condomini sia stato messo il decreto e visionare l'elenco dei condomini morosi?

### 1. In quali casi può essere revocato l'amministratore che non tutela i crediti condominio?

La disposizione dell'art. 1129, comma 11 e 12, nn. 5 e 6, c.c. stabilisce che la revoca dell'amministratore può essere disposta non solo dall'assemblea, ma anche dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino in caso di gravi irregolarità, tra cui :

- *"l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio"* (art. 1129, comma 12, n. 5);
- *"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"* (art. 1129, comma 12, n. 6).

Relativamente a quest'ultimo caso, l'amministratore risponderà per "gravi irregolarità" esclusivamente qualora sia rimasto inerte di fronte ad un procedimento di riscossione già in corso.

## **2. Come si computa il termine dei sei mesi?**

La disposizione dell'art. 2963 c.c. è principio generale dell'ordinamento. Pertanto, il termine di sei mesi al cui rispetto è tenuto l'amministratore non equivale a 180 giorni, poiché il termine a mesi "*si verifica nel mese di scadenza e nel giorno di questo corrispondente al giorno del mese iniziale*" e "*se nel mese di scadenza manca tale giorno, il termine si compie con l'ultimo giorno dello stesso mese*".

## **3. Il condomino moroso può opporsi alla provvisoria esecutività?**

Vista la disciplina favorevole dettata a garanzia dei crediti del condominio le ipotesi in cui il condomino moroso riesca a paralizzare la provvisoria esecutività sono limitati.

Si ritiene, infatti, che il debitore possa invocare la sussistenza dei gravi motivi previsti dalla disposizione dell'art. 649 c.p.c. ; sussistenza che viene valutata discrezionalmente dal giudice che "*su istanza dell'opponente, quando ricorrono gravi motivi, può, con ordinanza non impugnabile, sospendere l'esecuzione provvisoria del decreto concesso a norma dell'articolo 642*" (art. 649 c.p.c.) o ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

## **4. I presupposti previsti per ottenere il decreto esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c. sono sufficienti anche per l'applicazione dell'art. 482 c.p.c.?**

La disposizione dell'art. 482 c.p.c. prevede che "*non si può iniziare l'esecuzione forzata prima che sia decorso il termine indicato nel precetto e in ogni caso non prima che siano decorsi dieci giorni dalla notificazione di esso; ma il presidente del tribunale competente per l'esecuzione o un giudice da lui delegato, se vi è pericolo nel ritardo, può autorizzare l'esecuzione immediata, con cauzione o senza l'autorizzazione è data con decreto scritto in calce al precetto e trascritto a cura dell'ufficiale giudiziario nella copia da notificarsi*".

Si ritiene che i presupposti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c. non consentano di ottenere l'ulteriore agevolazione in termini di tempo prevista dall'art. 482 c.p.c., poiché è sempre necessario provare il "pericolo nel ritardo".

## **5. La norma opera una distinzione tra spese ordinarie e straordinarie?**

La disposizione dell'art. 63 disp. att. c.c. prevede genericamente e senza limitazioni la possibilità per l'amministratore del condominio di ottenere un decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea. È evidente, pertanto, che i "contributi" ai quali si riferisce la norma in questione sono le quote gravanti sui singoli condomini delle spese condominiali in genere contemplate nell'art. 1123 cod. civ senza alcuna distinzione tra spese ordinarie e straordinarie.

## **6. Su cosa si può basare l'opposizione?**

L'opposizione si deve basare sull' *an* o sul *quantum* del debito, ossia sulla reale esistenza del credito o sul suo ammontare, nonché sul mancato adempimento dell'onere probatorio del condominio, ad esempio per inidoneità o insufficienza dei documenti depositati in giudizio a sostegno del credito. Ma non può fondarsi esclusivamente sulla illegittimità della delibera assembleare impugnata perché ritenuta nulla o annullabile.

## **7. La responsabilità solidale ha dei limiti temporali?**

La responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata ad un biennio. Si applica, infatti, la disposizione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. e non già l'art. 1104 c.c. che, invece, non prevede limiti temporali.

## **8. È possibile emettere un decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. nei confronti dell'alienante?**

Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, pertanto per la riscossione dei contributi condominiali non può emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.. Infatti, la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (poiché l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile).

Viene fatto salvo, ovviamente, il diritto di rivalsa dell'acquirente nei confronti del venditore.

## **9. Che influenza hanno le partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori?**

L'obbligazione del condomino verso il condominio e le vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori sono indipendenti.

Il condomino, quindi, non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo. In caso contrario, riverserebbe sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento.

Pertanto, deve adempiere all'obbligazione verso il condominio e, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa (ad esempio o per mancate spese o per la risoluzione di contratti in precedenza stipulati e conseguenti restituzioni), sorgerà eventualmente un credito nei confronti del condominio che sarà tenuto a restituire, con il bilancio consuntivo di fine anno, l'esubero di cassa spettante secondo i rendiconti e le provenienze dei vari fondi residui. È quindi inutile dedurre che il pagamento sia stato effettuato ad un terzo.

## **10. Cosa accade nelle more dell'ottenimento della copia autentica del titolo?**

Parte della dottrina ritiene che qualora non sia possibile ottenere la copia autentica del titolo in tempi brevi il condomino possa liberarsi dalla responsabilità solidale attraverso una dichiarazione notarile nella quale venga attestato che è avvenuta una compravendita e che vi è stato il trasferimento del diritto di proprietà in capo all'acquirente.

## **11. La norma prevede il c.d. "beneficium excussionis"?**

Si ritiene che l'art. 63, comma 5, disp. att. c.c. non preveda una sorta di c.d. "*beneficium excussionis*"; ossia della possibilità riconosciuta in capo all'ex condomino (alienante) di imporre al condominio (creditore) di agire prima nei confronti del neo condomino (acquirente), e solo ove questo risulti inadempiente, agire nei propri confronti.

Il condominio, quindi, può agire, in prima istanza, per il tutto nei confronti dell'ex condomino al quale è riconosciuto il diritto di regresso nei confronti del neocondomino. D'altronde questa interpretazione appare la più coerente con la volontà di tutelare i crediti condominiali, anche per motivi di praticità: in assenza di comunicazione del trasferimento di proprietà, ad essere conosciuto è il condomino alienante e non l'acquirente.

Nei rapporti interni viene fatto salvo il diritto di regresso del acquirente nei confronti del venditore per quei contributi maturati dopo il trasferimento del diritto di proprietà, ma prima della trasmissione della comunicazione ex art- 63, comma 5, disp. att. c.c.

## **12. La comunicazione dei dati da parte dell'amministratore incontra qualche limitazione in virtù del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003)?**

L'amministratore non è tenuto alla verifica o all'ottenimento del consenso alla comunicazione dei dati da parte dei condomini morosi poiché "*il consenso non è richiesto quando il trattamento:*

- a) *è necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria;*
- b) *è necessario per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato".*

## **13. Vi è l'obbligo di comunicare anche i dati dei condomini non morosi?**

La norma dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. non prevede espressamente quest'obbligo, pertanto, si ritiene che l'amministratore debba previamente ottenere il consenso ai sensi della disposizione dell'art. 23 del D.Lgs. 196/2003. In dottrina, inoltre, si ritiene che possa trovare applicazione la disposizione dell'art. 24, lett. f), del D.Lgs 196/2003 con conseguente esonero del previo consenso al trattamento dei dati in quanto finalizzato a "*far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria*".

**14. Come viene tutelato il condomino che abbia adempiuto al pagamento del debito dei morosi?**

Al debitore che abbia pagato per l'intero spetta l'azione di regresso ex art. 1299 c.c. verso gli altri condòmini. Pertanto, esso potrà agire contro i morosi, ottenendo il rimborso pro quota e non per l'intero, in quanto la solidarietà si esplica solo nei rapporti esterni (con i terzi).

In via alternativa a tale diritto, può avvalersi dell'azione di surroga ex art. 1203, n. 3, c.c., con conseguente subentro di tale condomino nella medesima posizione giuridica originaria che aveva il creditore soddisfatto.

**15. Cosa accade se il condomino moroso è insolvente anche in sede di regresso?**

Nel caso in cui il condomino rimanga insolvente anche nei confronti del condomino condebitore che agisce in via di regresso, l'ordinamento prevede che *“la perdita si ripartisce per contributo tra gli altri condebitori, compreso quello che ha fatto il pagamento”* (art. 1299, comma 2, c.c.).

**16. Nei confronti di alcuni condòmini sono stati presentati diversi ricorsi per decreto ingiuntivo.**

**In qualità di condomino, in regola con rate, posso chiedere al mio amministratore contro quali condòmini sia stato messo il decreto e visionare l'elenco dei condòmini morosi?**

Esiste un dovere di informazione dell'amministratore all'assemblea condominiale circa la situazione patrimoniale del condominio. Ovviamente, tutto ciò deve svolgersi nel rispetto della persona, diversamente vi potrebbe essere violazione delle norme sia civili che penali a tutela dell'onore in genere, diverse però da quelle contenute nella legge sulla privacy.

Per tali ragioni ciascun condomino può chiedere all'amministratore di fornirgli un prospetto in cui siano indicati i criteri di calcolo - secondo millesimi - delle spese condominiali nonché l'elenco di chi ha pagato e chi invece non lo ha ancora fatto. Fornire tali informazioni non viola la riservatezza dei condòmini, purché la diffusione delle informazioni sia diffusa fuori l'ambito degli interessi di natura condominiale e non venga divulgata a terzi estranei.

# REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DIVIETI

- 1. La collettività condominiale può imporre ai singoli proprietari limitazioni al mutamento d'uso delle rispettive unità immobiliari?**
- 2. Quali sono gli adempimenti necessari per procedere ad un'eventuale modifica della destinazione d'uso di un'unità in proprietà esclusiva?**
- 3. È possibile destinare un appartamento condominiale a casa di riposo per anziani?**
- 4. La violazione della norma regolamentare è sufficiente ad integrare un pregiudizio concreto alla quiete condominiale?**
- 5. È ammissibile un'interpretazione storicistica del regolamento di condominio?**
- 6. L'attività alberghiera costituisce modificazione della destinazione d'uso di un'unità immobiliare?**

## **1. La collettività condominiale può imporre ai singoli proprietari limitazioni al mutamento d'uso delle rispettive unità immobiliari?**

Nel regolamento di condominio possono essere inserite disposizioni che impongono il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva a determinati usi ritenuti incompatibili con l'interesse comune dei condomini (ad esempio, studio medico e laboratorio di analisi, scuola di ballo e/o di canto, bar, pasticceria, ecc.).

Tali divieti sono formulati sia mediante esatta elencazione delle attività vietate sia con la generica indicazione dei pregiudizi che si intendono evitare; occorre però che i vincoli risultino da espressioni rivelatrici di un intento chiaro e non suscettibile di creare incertezze interpretative.

Le previsioni regolamentari possono dunque introdurre particolari limitazioni al diritto d'uso dell'unità immobiliare da parte del singolo proprietario, che possono consistere nel divieto di dare una determinata destinazione all'appartamento, oppure nell'obbligo di preservare l'originaria destinazione per l'utilità generale dell'intero edificio. Ad esempio, il regolamento può contemplare il divieto per i condomini e per i futuri acquirenti di destinare le singole unità immobiliari ad uffici o ad attività nocive alla quiete o alla salute dei condomini, quali potrebbero essere quelli di analisi e cura di malattie infettive.

Va inoltre rammentato che dette limitazioni possono essere contenute solo in un regolamento di natura contrattuale, ossia predisposto dal costruttore dell'immobile oppure dall'originario unico proprietario: simili divieti non possono infatti essere imposti dall'assemblea dei condomini, dal momento che la mera maggioranza degli stessi non è legittimata a deliberare norme che impattino sui diritti che i singoli condomini hanno sull'uso che intendono fare del proprio immobile. Pertanto, ai fini della sua efficacia nei confronti di tutti i condomini, la clausola limitatrice dovrà essere trascritta nei registri immobiliari o essere menzionata espressamente nei singoli atti d'acquisto, oppure – ma si tratta di

una fattispecie meno ricorrente nella prassi – essere approvata con il consenso unanime di tutti i condomini.

## **2. Quali sono gli adempimenti necessari per procedere ad un'eventuale modifica della destinazione d'uso di un'unità in proprietà esclusiva?**

In ragione della possibilità che il regolamento di condominio contenga specifici divieti e vincoli, occorrerà preventivamente accertare quali siano le previsioni dettate dal medesimo in materia di dei locali in condominio. Ove non vi siano espresse esclusioni, sarebbe ad ogni modo opportuno acquisire il parere dell'amministratore ed ottenere il consenso da parte della collettività condominiale – al fine di evitare l'insorgere di successive controversie. Sarà poi necessario valutare la fattibilità del mutamento di destinazione dell'immobile sotto il profilo amministrativo: accertata la compatibilità del richiesto nuovo uso con le previsioni del regolamento urbanistico comunale, il mutamento d'uso potrà attuarsi o attraverso lavori edilizi diretti a modificare l'aspetto interno della singola unità immobiliare – senza alcuna alterazione della sagoma e dei prospetti e senza pregiudizio per la stabilità dell'edificio – oppure in assenza di opere edilizie. In quest'ultima ipotesi, sarà sufficiente una semplice comunicazione al Comune da parte dell'interessato; nel primo caso, l'interessato dovrà presentare presso i competenti uffici comunali la SCIA, corredata dell'indicazione dell'impresa che eseguirà l'intervento. L'Amministrazione competente dovrà verificare la rispondenza progettuale alla normativa vigente e, nel caso di difformità, bloccare l'esecuzione dei lavori.

## **3. È possibile destinare un appartamento condominiale a casa di riposo per anziani?**

La risposta all'interrogativo va ricercata nelle disposizioni del regolamento condominiale.

La questione rimanda peraltro ad una controversia giudiziaria, originata dall'impugnazione di una delibera assembleare che aveva vietato alla proprietaria di due immobili di adibirli a casa di accoglienza per anziani. La clausola invocata dall'assemblea prevedeva che gli appartamenti «potranno essere destinati ad uso di civile abitazione o a studi professionali privati o uffici a carattere privato. Ogni loro diverso uso dovrà essere approvato e consentito dall'assemblea dei condomini con la maggioranza indicata dall'art. 1136, comma 2, c.c.».

La ricorrente sosteneva, da un lato, l'illegittimità della delibera, non contrastando la destinazione conferita con la citata disposizione regolamentare; dall'altro, che l'imposizione di ulteriori divieti avrebbe reso necessario il consenso unanime dell'assemblea – mentre la delibera in questione era stata approvata con la sola maggioranza.

Il giudice (Trib. Catania, sezione III, del 11 dicembre 2015, n. 4976) ha respinto l'opposizione, chiarendo in primo luogo che il regolamento in questione ha origine contrattuale, in quanto allegato ed espressamente richiamato nel rogito notarile di acquisto delle unità interessate, e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari. Il Tribunale ha al riguardo rammentato il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale «Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà perché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono

vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto» (Cass. civ., 31 luglio 2009, n. 17886).

Nel caso di specie, l'organo giudicante, ricordando – come peraltro fa la stessa ricorrente nelle sue argomentazioni difensive – che i divieti contenuti nel regolamento hanno carattere tassativo e non sono suscettibili né di applicazione analogica né di interpretazione estensiva, precisa che l'uso esercitato dalla ricorrente non rientra tra quelli tassativamente previsti dal regolamento condominiale contrattuale, che, «in quanto tale, è opponibile alla ricorrente in quanto proprietario, a prescindere da qualsiasi assemblea condominiale». E sottolinea che la ricorrente non ha ad ogni modo ottenuto dall'assemblea alcuna autorizzazione in tal senso.

Infine, non rileva che provvedimenti normativi, quali un decreto ministeriale o una legge regionale, prevedano che le case alloggio della tipologia di quella gestita dalla ricorrente debbano trovare «ubicazione all'interno delle civili abitazioni»: «l'ubicazione della casa alloggio non rende essa una civile abitazione, trattandosi di attività di servizio che deve comprendere personale specializzato, nonché un ambulatorio all'uopo destinato, con la finalità di ricovero di un numero predefinito di pazienti con determinate caratteristiche» (Trib. Catania, n. 4976/2015).

#### **4. La violazione della norma regolamentare è sufficiente ad integrare un pregiudizio concreto alla quiete condominiale?**

In un recente caso giudiziario, il Condominio azionava un procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. nei confronti di una condomina, proprietaria di un immobile nell'edificio condominiale, e del conduttore della medesima unità, al fine di impedirne l'utilizzo quale B&B: si lamentava che detta attività concretasse un uso contrario al regolamento di condominio, idoneo altresì a pregiudicare la tranquillità e la sicurezza dei residenti in ragione del continuo flusso di soggetti estranei alla compagine condominiale. Il giudice di prime cure respingeva la domanda cautelare ritenendo non sussistente il *periculum in mora* posto a fondamento del ricorso; il Condominio proponeva dunque reclamo dinanzi al Tribunale in composizione collegiale, il quale ha confermato il precedente provvedimento (Trib. Milano, sez. XIII civ., ord. 4-10 febbraio 2016).

Il Collegio ha sì ribadito che l'attività di affittacamere e/o di bed and breakfast realizzata all'interno dell'unità immobiliare si ponga in contrasto con quanto stabilito dalla clausola regolamentare; tuttavia «tale considerazione non appare sufficiente ad accogliere la domanda cautelare azionata dal Condominio [...] stante il manifesto difetto del pregiudizio imminente ed irreparabile a fondamento della tutela cautelare d'urgenza»: il giudice di prime cure aveva escluso che, nel caso di specie, l'attività contestata potesse determinare «la effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni», in ragione «delle modeste dimensioni del bene all'interno del quale viene svolta la censurata attività, delle modalità operative con cui veniva e viene espletata l'attività incriminata desunte dal materiale estrapolato dal sito in cui viene pubblicizzato l'immobile, nonché [...] del complessivo stato dei luoghi».

In definitiva, il divieto contenuto nel regolamento condominiale di adibire l'unità immobiliare ad usi diversi da quello di abitazione, invocato dal Condominio, non può ritenersi decisivo ai fini dell'emissione di un provvedimento urgente di interruzione dell'attività contestata: occorre provare, in sede di procedimento cautelare, che dall'inosservanza della predetta clausola consegua un pericolo per i condomini imminente, al punto da non potersi attendere la conclusione del giudizio di merito. Chiarisce la pronuncia in commento come non si possa desumere, al contrario di quanto sostenuto dal Condominio, «la sussistenza del pregiudizio imminente ed irreparabile a fondamento della tutela cautelare d'urgenza [...] dalla mera violazione, ad opera dei convenuti, della disposizione di natura regolamentare in precedenza menzionata [...], quasi si trattasse di un danno *in re ipsa* non bisognevole di prova».

La minaccia alla quiete condominiale va provata.

Peraltro, nel caso in questione, il Tribunale si è volutamente astenuto dall'affrontare un'ulteriore questione, ossia se la legittimazione «ad agire in via d'urgenza a tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni [...], a presidio di beni giuridici spettanti ai singoli compartecipi» debba essere riconosciuta a questi ultimi, e non già al Condominio, in quanto ente di gestione.

## **5. È ammissibile un'interpretazione storicistica del regolamento di condominio?**

In materia di interpretazione delle clausole dei regolamenti di condominio che pongono limitazioni ai diritti e alle facoltà spettanti ai singoli condomini sulle parti di edificio di loro esclusiva proprietà, si pone anche la questione se dette clausole possano essere interpretate storicamente, tenendo conto di quelle situazioni che, pur non essendo normativamente disciplinate, né socialmente diffuse al tempo in cui il regolamento fu redatto, debbono tuttavia esservi ricomprese per identità di *ratio*.

Si segnala al riguardo una pronuncia di merito (Trib. Torino, 13 ottobre 2009): nel caso di specie, un condomino concedeva in locazione il suo appartamento, la cui conduttrice vi avvia un'attività di *B&B*. Con delibera assembleare approvata a maggioranza, gli altri condomini decidevano la cessazione di tale attività, lamentando che la suddetta destinazione d'uso dell'immobile locato violasse le previsioni dell'art. 6 del regolamento di condominio: detta clausola conteneva un espresso divieto di destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad agenzie di pegno, pompe funebri, cliniche o case di cura, ambulatori per malattie infettive o contagiose, sale da ballo, sedi di partiti politici e, in genere, qualsiasi uso o destinazione che possa turbare la tranquillità del condominio e che sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio.

Il condomino proprietario dell'unità interessata impugnava la delibera assembleare, reputandola «in contrasto con i diritti spettanti al proprietario e con la legislazione regionale vigente, che aveva espressamente stabilito che l'esercizio della attività di *bed & breakfast* non costituisce cambio della destinazione d'uso residenziale dell'immobile (art. 15 l.r. 15.4.1985 n. 31); tale attività non richiedeva, dunque, alcuna autorizzazione amministrativa, né consenso preventivo della assemblea dei condomini, con la conseguenza che la relativa deliberazione aveva indebitamente violato i diritti dominicali spettanti al condomino, con la conseguente nullità od annullabilità della stessa, essendo tra l'altro stata

adottata a maggioranza e non all'unanimità pur incidendo sul suo diritto di proprietà». Il condominio-locatore chiedeva pertanto che si accertasse che lo svolgimento dell'attività di *bed & breakfast* non costituiva violazione del regolamento di condominio, in quanto non sussumibile all'interno dei divieti posti dalla medesima.

Il Tribunale ha al contrario ritenuto che il divieto di «destinare le unità immobiliari a pensioni “e in genere a qualsiasi uso o destinazione che possa turbare la tranquillità del Condominio e che sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio” pare senz'altro applicabile alla attività di *bed & breakfast* svolta [...] nell'appartamento di proprietà del C., sia perché tale attività pare, secondo la comune intenzione dei contraenti (*ex art. 1362 c.c.*) e sulla base delle indicazioni esemplificative contenute nella clausola regolamentare (*ex art. 1365 c.c.*), assimilabile a quella di pensione espressamente vietata, tenendo conto della accezione corrente di entrambi i termini e della natura delle rispettive attività; sia perché essa pare anche, comunque, idonea a turbare la tranquillità dell'edificio, per l'andirivieni di persone che ineludibilmente e notoriamente ne consegue, sicuramente in misura assai superiore a quella conseguente ad un utilizzo residenziale del medesimo appartamento, in guisa tale arrecare un pregiudizio alla tranquillità del condominio» (Trib. Torino, 13 ottobre 2009).

Il profilo di maggior interesse della pronuncia in commento è il richiamo al “fattore temporale” e il conseguente riconoscimento della possibilità di interpretare i divieti contenuti in un regolamento condominiale in chiave storicistica: rileva infatti il Tribunale che «D'altra parte, interpretando la clausola nella sua interezza [...], senza far ricorso alla analogia ma interpretandola secondo la comune intenzione dei contraenti, *ex art. 1362 c.c.*, tenendo conto della elencazione di attività vietate e del riferimento a quelle comunque idonee a turbare la tranquillità del condominio, pare evidente che i condomini originari contraenti intesero escludere qualsiasi attività che comporti afflusso sistematico di estranei da cui possa derivare un turbamento per la tranquillità degli abitanti, come nel caso di una attività di *bed & breakfast*, destinata per sua natura a ricevere ospiti anche a tarda sera ed a vederli partire od allontanarsi anche di primo mattino. Inoltre le indicazioni contenute nella suddetta clausola regolamentare paiono avere natura esemplificativa, *ex art. 1365 c.c.*, con la conseguenza che non possono presumersi esclusi i casi non espressamente compresi, anche in considerazione dell'epoca di redazione del regolamento di condominio, risalente al 1985, allorquando non era ancora disciplinato, né assai diffuso, lo svolgimento di tale attività».

In definitiva, in virtù dello scopo che deve attribuirsi alla clausola regolamentare invocata, non sarebbe ragionevole ritenere che, nel divieto di destinare gli appartamenti ad agenzie di pegno, pompe funebri, cliniche o case di cura, ambulatori per malattie infettive o contagiose, sale da ballo, sedi di partiti politici e in genere qualsiasi uso o destinazione che possa turbare la tranquillità del condominio e che sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio, i condomini non abbiano inteso ricomprendervi anche altri tipi di attività che, all'epoca in cui il regolamento fu redatto, avevano una modesta diffusione sociale, ed erano del prive di disciplina normativa.

## **6. L'attività alberghiera costituisce modificazione della destinazione d'uso di un'unità immobiliare?**

A fronte dell'apertura da parte di alcune condomine di un'attività di bed & breakfast negli appartamenti di loro proprietà, il Condominio le aveva citate in giudizio per contrarietà di detta attività alla previsione regolamentare secondo cui «è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato». Ordinata la cessazione dell'attività alberghiera nelle loro unità immobiliari, le condomine impugnavano la pronuncia in sede di appello: il giudice di seconde cure accoglieva l'appello, rigettando al contrario le istanze del Condominio: «chiarito che l'attività di affittacamere non aveva comportato una modificazione della destinazione di uso per civile abitazione delle unità immobiliari, risultava inammissibile un'interpretazione estensiva del disposto all'art. 6 del regolamento condominiale che riservasse ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli privati professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel complesso condominiale, considerato altresì che la concreta applicazione della suddetta norma da parte dei condomini si era rivelata più permissiva di quanto derivante dalla stretta interpretazione letterale del disposto regolamentare».

Il Condominio ricorreva allora davanti alla Suprema Corte, la quale ha tuttavia confermato la correttezza della pronuncia impugnata, nella parte in cui aveva rilevato che «la disposizione regolamentare, tenuto conto che la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per la utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di bed and breakfast (affermazione, questa, coerente con il quadro normativo di riferimento: art. 2, lett. a, del regolamento regionale Lazio n. 16 del 2008, in cui si chiarisce che "l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici"; in proposito, vedi anche Corte cost. sent. n. 369 del 2008), non precludesse la destinazione delle unità di proprietà esclusiva alla detta attività» (Cass. civ., 20 novembre 2014, n. 24707).

Inoltre, le censure mosse dal Condominio ricorrente, volte a dimostrare l'incompatibilità della destinazione alberghiera con quella prescritta dalla norma del regolamento condominiale, «presuppongono che l'attività di bed and breakfast comporti necessariamente conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini», ma – ha osservato la Cassazione – «una simile allegazione non è stata supportata da alcun riferimento qualitativo e quantitativo al tipo di attività in concreto svolta dalle resistenti. In particolare, non è stata offerta alcuna indicazione in ordine alla capacità ricettiva delle singole unità di proprietà esclusiva nelle quali si svolge la detta attività, né in ordine alla ubicazione nel condominio di tali unità abitative di proprietà esclusiva; non sono state riferite, cioè, circostanze decisive al fine di dimostrare la erroneità della interpretazione complessivamente data dalla Corte d'appello alla clausola del regolamento condominiale».

## RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORE CONDOMINIO

1. Che tipo di rapporto giuridico lega l'amministratore al condominio?
2. Quando è possibile parlare di colpa contrattuale dell'amministratore?
3. Come va valutata la colpa dell'amministratore?
4. Quali sono i compiti dell'amministratore in tema di uso delle parti comuni?
5. Quali sono i compiti dell'amministratore in tema di atti conservativi?
6. Quando l'amministratore può considerarsi esonerato da responsabilità contrattuale?
7. L'amministratore è responsabile dei fatti commessi dai propri ausiliari?
8. Cosa accade in caso di irregolarità fiscali dell'amministratore?
9. Quali sono le principali ipotesi di responsabilità extracontrattuale dell'amministratore di condominio?
10. È possibile configurare una responsabilità per mancata custodia delle parti comuni in capo all'amministratore di condominio?
11. Quale prova deve fornire l'amministratore per andare esente da responsabilità ex art. 2051 c.c.?
12. La responsabilità extracontrattuale dell'amministratore per concorrere con quella del condominio?
13. L'amministratore responsabile per mancata custodia delle parti comuni risponde nei confronti del condominio o dei terzi danneggiati?
14. Si può configurare una responsabilità diretta dell'amministratore per sinistri provocati dal malfunzionamento degli ascensori?
15. Quanto può configurarsi una responsabilità dell'amministratore per omessa manutenzione delle parti comuni?
16. Che tipo di responsabilità penale può configurarsi in capo all'amministratore?
17. Quando si configura il reato di inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità?
18. Quale responsabilità penale per l'amministratore datore di lavoro?
19. Quale responsabilità per l'amministratore committente dei lavori?
20. Quando si consuma il reato di appropriazione indebita in caso di prelievi non autorizzati dal conto corrente condominiale?
21. Quando può ricorrere il reato di truffa?
22. Quali reati in materia tributaria e previdenziali sono configurabili in capo all'amministratore?

### **1. Che tipo di rapporto giuridico lega l'amministratore al condominio?**

L'amministratore è legato al condominio in virtù di un rapporto contrattuale assimilabile al mandato con rappresentanza. Il criterio di imputazione della responsabilità si indentifica con l'inadempimento, valutato alla stregua sia dell'art. 1218 c.c. sia dell'art. 1710, in combinato disposto con l'art. 1176 c.c. e con l'art. 2236 c.c.

### **2. Quando è possibile parlare di colpa contrattuale dell'amministratore?**

Affinché possa parlarsi di colpa contrattuale e, dunque, di responsabilità dell'amministratore, la stessa deve essere riferita e commisurata al dovere di diligenza contrattuale che l'amministratore è tenuto ad osservare nello svolgimento per adempiere correttamente alle proprie obbligazioni. La diligenza richiesta è quella che è lecito aspettarsi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni e cosciente delle proprie responsabilità.

### **3. Come va valutata la colpa dell'amministratore?**

La colpa dell'amministratore va valutata alla stregua degli obblighi imposti e delle attribuzioni, in forza del mandato conferito dall'assemblea dei condomini, previsti dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1135, oltre a quelli previsti dalle leggi speciali e quelli contemplati nel regolamento condominiale o conferiti di volta in volta dall'assemblea dei condomini. L'inadempimento rispetto a tali attribuzioni comporta la responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti dei condomini.

### **4. Quali sono i compiti dell'amministratore in tema di uso delle parti comuni?**

È compito dell'amministratore, nell'esecuzione del regolamento di condominio, predisporre i mezzi atti a garantire ai condomini la parità di godimento dei beni comuni e la regolarità dei servizi comuni, definendo in concreto, quando non previsto, i provvedimenti necessari. L'amministratore ha dunque il dovere di sorveglianza sull'uso delle cose comuni e dei servizi comuni. In caso di violazione, risponderà dei danni cagionati dalla sua negligenza e dall'eccesso dei limiti delle sue attribuzioni, dal cattivo uso dei suoi poteri e da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

- -Manutenzione ordinaria. Per quanto concerne l'obbligo di vigilare sulla regolarità dei servizi comuni, l'amministratore deve provvedere a effettuare la manutenzione ordinaria, con il potere di stipulare, vincolando i condomini, i contratti necessari per eseguire i lavori di riparazione e manutenzione ordinaria.
- - Manutenzione straordinaria. Per quanto riguarda quei lavori che, seppur diretti alle migliori utilizzazione delle cose comuni e/o imposti dalla legge, comportino per la loro particolarità un onere di spesa superiore a quello normativamente inerente alla manutenzione dell'edificio ed eccedono i limiti del mandato, l'iniziativa dell'amministratore è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che i lavori non presentino il carattere dell'urgenza.

## **5. Quali sono i compiti dell'amministratore in tema di atti conservativi?**

L'amministratore deve intraprendere le iniziative giudiziarie finalizzate alla conservazione dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio. Lo stesso, anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, deve compiere qualsiasi attività giudica (di vigilanza e di difesa) diretta a preservare l'integrità del bene comune contro molestie, turbamenti, interventi, pretese da chiunque e da qualunque parte provengano, siano essi terzi o condomini.

Tra queste iniziative giudiziarie, sono ricomprese:

- - Le azioni possessorie di reintegrazione e manutenzione, contro chi occupi abusivamente le parti comuni, oppure alteri il decoro architettonico del fabbricato;
- - Le azioni di nuova opera e di danno temuto, che possono essere esercitate sia a tutela del possesso, sia a tutela della proprietà o di altro diritto reale di godimento;
- - Le azioni ex art. 1669 c.c. in tema di appalto, per il caso di rovina o di gravi difetti che mettono in pericolo la stabilità dell'edificio

## **6. Quando l'amministratore può considerarsi esonerato da responsabilità contrattuale?**

Ai fini della responsabilità dell'amministratore, è sufficiente la colpa nell'esecuzione degli obblighi posti a suo carico, non essendo necessariamente richiesto il dolo.

L'amministratore non incorre invece in responsabilità per colpa quando il danno sia stato cagionato da caso fortuito o forza maggiore, non prevedibile e non evitabile. Non è configurabile responsabilità anche nel caso in cui l'amministratore abbia agito secondo l'ordinaria prudenza e diligenza rispettando le norme legislative o regolamentari. A maggior ragione, non è configurabile un comportamento colposo nell'amministratore che agisce eseguendo esattamente quanto deliberato dall'assemblea dei condomini.

## **7. L'amministratore è responsabile dei fatti commessi dai propri ausiliari?**

In termini generali, l'eventuale comportamento scorretto tenuto dal dipendente o collaboratore, di cui si avvale il debitore per l'adempimento dell'obbligazione, è considerato dalla legge un "fatto interno" alla sfera del debitore stesso (un problema di tipo organizzativo). Pertanto non può escludere l'imputabilità dell'inadempimento del debitore, che rimane responsabile ex art. 1218 c.c.

In altri termini, il comportamento del collaboratore è automaticamente imputato al debitore e considerato come inadempimento di quest'ultimo. Ai sensi dell'art. 1128 c.c., infatti, "salva diversa volontà delle parti. Il debitore che nell'adempimento dell'obbligazione si vale dell'opera di terzi, risponde anche dei fatti dolosi e colposi di costoro".

Gli stessi principi si applicano anche al contratto di mandato. L'art. 1717 c.c. dispone: "il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a sé stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita"

È possibile che l'assemblea di condominio autorizzi l'amministratore ad avvalersi di collaboratori o sostituti per l'adempimento di alcuni compiti specifici del suo mandato. In questo caso, se il condominio-mandante ha autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, l'amministratore-mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta (art. 1717, comma 2, c.c.). Il mandatario risponde comunque delle istruzioni impartite al sostituto, mentre il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario.

Il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1717 c.c. consente al mandante (condominio) di agire direttamente contro il sostituto del mandatario (amministratore). Tale disposizione si applica in tutte le ipotesi in cui l'esecuzione del mandato sia compiuta in tutto o in parte ad opera di un terzo, incaricato dal mandatario, e ciò non solo quando l'intervento del terzo sia autorizzato dal mandante o sia necessario per la esecuzione dell'incarico, ma anche quando il terzo operi per esclusiva e non necessaria iniziativa del mandatario.

#### **8. Cosa accade in caso di irregolarità fiscali dell'amministratore?**

Se l'amministratore non esegue diligentemente agli adempimenti fiscali previsti dalla legge potrà incorrere in responsabilità per inadempimento e, quindi, potrà essere tenuto al risarcimento dei danni eventualmente subiti dal condominio. L'art. 1129, comma 10, c.c., stabilisce inoltre che: "Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali (...), 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 e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato".

#### **9. Quali sono le principali ipotesi di responsabilità extracontrattuale dell'amministratore di condominio?**

Le principali ipotesi di responsabilità tanto del condominio quanto dell'amministratore in prima persona riguardano quasi sempre comportamenti omissivi, connessi cioè al mancato, ritardato o inesatto esercizio dei compiti e delle funzioni a loro attribuiti dalla legge, nell'ambito delle rispettive competenze. Alcune delle fattispecie di responsabilità oggettiva e/o per colpa presunta o indiretta, dunque, sono certamente tra quelle maggiormente ricorrenti nella casistica riguardante il condominio negli edifici.

#### **10. È possibile configurare una responsabilità per mancata custodia delle parti comuni in capo all'amministratore di condominio?**

L'amministratore di condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, con il conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini (art. 1130 c.c.). Si ritiene pertanto possibile configurare una responsabilità in proprio dell'amministratore ex art. 2051 c.c.

Sicché, egli si viene a trovare nella posizione di custode rispetto a tali beni e può, pertanto, rispondere

di detti danni. Da eventuali inadempienze dell'amministratore nei confronti del gruppo dei condomini (ad esempio, omessa riparazione di un bene condominiale) discende dunque una responsabilità dello stesso nei confronti dei condomini e dei terzi che, a causa dell'inadempimento, abbiano subito un danno.

La posizione di custode configurabile in capo all'amministratore discende dai poteri e doveri di controllo attribuiti dalla legge, che gli consentono di influire sul loro modo d'essere.

È possibile dunque configurare una responsabilità personale dello stesso amministratore, in solido con il condominio, per i danni riconducibili a mancata custodia dei beni comuni.

### **11. Quale prova deve fornire l'amministratore per andare esente da responsabilità ex art. 2051 c.c.?**

La responsabilità ex art. 2051 c.c. può essere esclusa solo qualora il custode dia la prova positiva del caso fortuito, idoneo a rompere il legame di custodia e di controllo tra lui e la res, riuscendo così a dimostrare l'inidoneità della cosa in custodia a provocare il danno.

Caso fortuito che può consistere in un fatto naturale o anche nel fatto del terzo o dello stesso danneggiato, A tal proposito, è stato chiarito che il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte a un'ipotesi di utilizzazione impropria, "la cui pericolosità sia talmente evidente e immediatamente apprezzabile da chiunque, tale da renderla del tutto imprevedibile, sicché l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito di siffatta impropria utilizzazione integra il caso fortuito per gli effetti dell'art. 2051 c.c. .

### **12. La responsabilità extracontrattuale dell'amministratore per concorrere con quella del condominio?**

La responsabilità extracontrattuale del condominio può essere alternativa o concorrente rispetto a quella dell'amministratore. Infatti, il condominio è comunque responsabile nei confronti dei terzi per i danni che sono conseguenza del fatto illecito dell'amministratore. La responsabilità trova fondamento nell'art. 2049 c.c., secondo il quale i padroni e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici o commessi nell'esecuzione delle incombenze a cui sono adibiti.

In pratica, i condomini rispondono per culpa in eligendo e per culpa in vigilando, in quanto, avendo scelto e nominato l'amministratore, ne sono garanti per i danni eziologicamente connessi alle sue attribuzioni. Sarà comunque possibile per il condominio rivalersi internamente nei confronti dell'amministratore, in modo tale da ottenere un'attribuzione di responsabilità nei confronti dello stesso, anche in via esclusiva.

### **13. L'amministratore responsabile per mancata custodia delle parti comuni risponde nei confronti del condominio o dei terzi danneggiati?**

Secondo la Cassazione sentenza n. 17983/2014), Pertanto, la violazione del dovere di custodia da parte dell'amministratore, se lo rende direttamente responsabile dai danni subiti dalla compagine condominiale, si esaurisce pur sempre nei rapporti interni con il condominio, posto che l'obbligo di custodia dei beni comuni rispetto ai terzi è comunque riconducibile all'ente condominiale. Al più, la mancata custodia dell'amministratore può escludere o diminuire l'eventuale responsabilità del condominio medesimo, il quale potrà sempre rivalersi nei confronti dell'amministratore per i danni che sarà stato costretto a rifondere ai terzi danneggiati.

In sostanza, il concetto di custodia che fonda la responsabilità ex art. 2051 c.c. sarebbe altra cosa rispetto al compito di custodire i beni comuni (rientrante negli obblighi contrattuali assunti dall'amministratore nei confronti dei condomini) e sussiste – rispetto ai terzi e sul piano extracontrattuale – in capo al solo condominio, sul quale grava una presunzione di responsabilità che ammette la prova liberatoria.

Da questa angolazione prospettica, il condominio risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni subiti da terzi estranei ed originati da parti comuni dell'edificio. Invece l'amministratore, in quanto tenuto a provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia delle stesse, è soggetto, ai sensi dell'art. 1218 c.c., solo all'azione di rivalsa eventualmente esercitata dal condominio per il recupero delle somme che esso abbia versato ai terzi danneggiati.

### **14. Si può configurare una responsabilità diretta dell'amministratore per sinistri provocati dal malfunzionamento degli ascensori?**

Sussiste, dunque, un obbligo manutentivo costante, finalizzato al mantenimento in perfetto stato di funzionamento dell'impianto ascensore. Tali controlli devono essere effettuati da personale competente e specializzato ed eseguiti con cadenza almeno biennale (art. 13 D.P.R. 162/1999); la verifica della funzionalità di alcune parti di usura degli apparecchi (cavi, funi ecc.) andrà compiuta invece ogni sei mesi, ai sensi della Dir. CE 95/16/CE.

Per adempiere tale obbligo, i proprietari degli impianti (e gli amministratori) devono rivolgersi ad un'impresa abilitata, stipulando un apposito contratto di manutenzione, di durata annuale o pluriennale, le cui spese andranno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1124 c.c.

L'amministratore di condominio, tenuto alla manutenzione ordinaria degli impianti ascensori e delle parti comuni in genere, è il primo responsabile in caso di incidenti e tenuto quindi a risponderne personalmente delle conseguenze.

Può pertanto configurarsi una responsabilità diretta dell'amministratore, esclusiva o concorrente a quella del condominio-custode, ex art. 2051 c.c. Infatti, in caso di eventi infortunistici provocati da un ascensore, l'amministratore (e con lui chi ne cura materialmente i controlli) è presunto responsabile dei danni provocati dalla cosa che ha in custodia, salvo che dimostri il caso fortuito, ossia che l'evento si è verificato per forza maggiore e comunque nonostante egli abbia fatto tutto quello che doveva perché non avvenisse.

La giurisprudenza ha più volte chiarito che la responsabilità ex art. 2051 c.c. non è esclusa dall'incarico di manutenzione dell'ascensore affidato ad un'apposita ditta. L'impianto resta comunque nella sfera di disponibilità e controllo dell'amministratore dello stabile che continua a mantenere il potere - dovere di controllarne il funzionamento e di intervenire allo scopo di eliminare situazioni di pericolo che possano insorgere dallo stesso.

### **15. Quanto può configurarsi una responsabilità dell'amministratore per omessa manutenzione della parti comuni?**

L'amministratore è tenuto a provvedere ad una corretta manutenzione alle parti comuni dell'edificio. Nel caso in cui dall'inadempimento di tale dovere derivino danni a terzi, siano essi condomini o meno, si può configurare la responsabilità personale dell'amministratore.

Per restarne indenne, l'amministratore deve dimostrare di aver fatto tutto il possibile per evitare i danni, adempiendo all'obbligo di corretta manutenzione. Resta in ogni caso problematico discernere quando la responsabilità aquiliana per i danni da rovina di parti comuni possa configurarsi direttamente in capo all'amministratore in quanto tale, oppure in capo al condominio.

Occorre anzitutto distinguere tra lavori di ordinaria e straordinaria amministrazione. Nel primo caso, trattandosi di un suo preciso obbligo, l'amministratore non ha necessità di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea. Per gli atti di straordinaria manutenzione invece è necessaria una preventiva delega assembleare di approvazione della spesa. Solo nel caso in cui i lavori siano urgenti l'amministratore può provvedere anche senza un preventivo passaggio assembleare. L'urgenza può essere determinata sia dalla necessità di ovviare a pericoli imminenti (ad es. all'incolumità delle persone che utilizzano l'impianto di riscaldamento o che si trovino nelle sue immediate vicinanze) ovvero nel caso in cui il pericolo sia anche solo potenziale e manchi il tempo necessario per la convocazione dell'assemblea. Nel caso invece di ordine dell'autorità non è necessario ricorrere al criterio del pericolo, in quanto la valutazione è già stata fatta dall'autorità. L'ottemperanza all'ordine costituisce sempre un obbligo di natura personale dell'amministratore, che ricorrerà all'assemblea solo qualora i tempi imposti dall'autorità lo permettano.

Pertanto, può certamente andare esente da responsabilità l'amministratore che, pur richiedendola, non abbia ottenuto dall'assemblea l'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinari di parti comuni, poi rovinati.

Dall'altro lato, è ravvisabile la responsabilità personale dell'amministratore nel caso in cui egli non abbia dato esecuzione ad una delibera assembleare che disponga l'effettuazione di lavori di riparazioni necessarie al bene comune, rendendosi inadempiente ad un obbligo che inerisce specificamente all'esercizio delle sue funzioni. Ad esempio, l'amministratore risponderà dei danni cagionati a terzi, a titolo di responsabilità aquiliana, per aver omesso di riparare il tetto dell'edificio condominiale, nonostante l'esistenza di una precisa delibera assembleare in tal senso.

Peraltro, il condominio può anche escludere la proponibilità di un giudizio nei confronti dell'amministratore per i danni subiti dallo stesso per cattiva o mancata manutenzione dei beni

comuni. La delibera in questo caso però dev'essere presa all'unanimità da tutti i condomini.

Rimangono valide le considerazioni già compiute con riguardo alla responsabilità da mancata custodia ex art. 2051 c.c., di cui quella per rovina degli edifici è una fattispecie particolare.

### **16. Che tipo di responsabilità penale può configurarsi in capo all'amministratore?**

Per un medesimo fatto o comportamento l'amministratore può essere chiamato a rispondere, oltre che civilmente, anche penalmente. I tipi di responsabilità in cui l'amministratore di condominio può incorrere sono fondamentalmente due: una di tipo commissivo (o volontario) ed una di tipo omissivo.

Invero, per l'amministratore i rischi di responsabilità penale omissiva sono certamente maggiori rispetto a quelli di una responsabilità commissiva. Se si considera che l'amministratore riveste il ruolo di garante per le parti comuni degli edifici condominiali, dei dipendenti e dei terzi, appare conseguenziale che il non attivarsi per porre in essere tutte le misure e le cautele atte a impedire il verificarsi di fatti costituenti reato, rappresenta il presupposto per la responsabilità penale dello stesso.

Si configura nella maggior parte dei casi lo schema del reato omissivo improprio. La responsabilità penale dell'amministratore viene ricondotta nell'ambito dell'art. 40, comma 2, c.c., ai sensi del quale non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo.

Nello specifico, il fondamento della responsabilità penale dell'amministratore risiede negli artt. 1130, n. 3 e 4 e 1135, comma 2, c.c., norme che incardinano una posizione di garanzia da cui scaturisce l'obbligo dell'amministratore di vigilare sulle parti comuni e di adottare tutte le misure idonee a prevenire pericoli per la incolumità pubblica derivanti dalle cose comuni.

16. L'amministratore può essere responsabile per omissione di lavori in caso di mancata disponibilità di fondi e mezzi?

La responsabilità dell'amministratore per omissione di lavori non può essere intesa in senso assoluto, in quanto va preliminarmente accertato se lo stesso poteva concretamente agire ed aveva i mezzi finanziari necessari per effettuare i lavori atti a scongiurare il pericolo.

Si è affermato (Cassazione 34147/2012) infatti che "per la mancata formazione della volontà assembleare e l'omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non avere attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva, nella veste, le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun singolo condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origina della situazione di pericolo". Un'altra ipotesi in cui l'amministratore può essere ritenuto penalmente responsabile del reato di cui all'art. 677 c.p. si realizza allorché intervenga sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovvero si prevenga la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdiciendo – ove ciò sia possibile – l'accesso o il transito nelle zone pericolanti.

## **17. Quando si configura il reato di inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità?**

Chiunque non osserva un provvedimento legalmente dato dall'Autorità per ragioni di giustizia o di sicurezza pubblica, o d'ordine pubblico o d'igiene, è punito, se il fatto non costituisce un più grave reato, con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 206 (art. 650 c.p.).

In ambito condominiale, l'amministratore si trova spesso a dover ottemperare a provvedimenti impositivi, per lo più provenienti dal Sindaco, che ad esempio intimano interventi sulle parti comuni. L'inottemperanza colpevole di tali provvedimenti da parte dell'amministratore comporta la commissione del reato in esame.

Si ha inottemperanza colpevole quando l'amministratore non si adoperi per adempiere. Invece non potrà parlarsi di responsabilità dell'amministratore laddove questi si adoperi ma non ottenga dal condominio i mezzi necessari per adempiere al provvedimento nel termine affidato.

Ai fini della sussistenza della fattispecie di reato di cui all'art. 650 c.p. è necessario che il provvedimento sia emesso esclusivamente per le ragioni indicate nella norma medesima (ragioni di giustizia o di sicurezza pubblica o d'ordine pubblico o d'igiene), nell'interesse della collettività. Da questa angolazione prospettica, si è ritenuta penalmente irrilevante la mancata ottemperanza di un amministratore ad una ordinanza sindacale, con la quale gli era stata imposta l'esecuzione di lavori necessari ad eliminare infiltrazioni di acqua piovana dai lastrici solari in appartamenti in condominio.

Se invece l'intimazione attenga ad un intervento finalizzato alla salvaguardia della collettività, seppure da eseguirsi sulle parti comuni dell'edificio, la sua inottemperanza sarà perseguibile ai sensi della norma in esame.

Non ricorre la contravvenzione di cui all'art. 650 c.p. nell'ipotesi in cui il provvedimento amministrativo violato (ordinanza sindacale) sia illegittimo in quanto emesso da autorità incompetente. Resta altresì estranea alla sfera di applicazione dell'art. 650 c.p. l'inottemperanza ad ordinanze municipali, ancorché concernenti la materia dell'igiene pubblica, se volte a dare applicazione a leggi o regolamenti che prevedono, per detta violazione, specifica sanzione amministrativa, in applicazione del principio di specialità di cui all'art. 9, L. n. 689/1981.

## **18. Quale responsabilità penale per l'amministratore datore di lavoro?**

Il Ministero del Lavoro, con circolare 5 marzo 1997, n. 28, aveva chiarito che il datore di lavoro, nei condomini, doveva essere individuato nella persona dell'amministratore in carica. Con l'introduzione delle norme antinfortunistiche sui luoghi di lavoro, tale impostazione è stata ulteriormente confermata.

Dalla qualifica di datore di lavoro discendono per l'amministratore tutta una serie di obblighi e responsabilità.

Il datore di lavoro, ai sensi dell'art. 2, lett. b, del D.lgs. n. 81/2008, è responsabile dell'organizzazione dell'impresa. I suoi compiti comprendono, tra gli altri: l'istruzione dei lavoratori sui rischi di determinati lavori; la necessità di adottare e predisporre certe misure di sicurezza; l'obbligo di controllare e di vigilare, continuativamente e non occasionalmente, che l'attività lavorativa sia svolta con modalità

e mezzi idonei a tutelare la sicurezza dei dipendenti, allo scopo di evitare che insorgano pericoli in qualsiasi fase.

Il datore di lavoro, quale esercente un'attività economica, deve garantire l'adozione di tutti i sistemi atti a prevenire e proteggere la salute e la sicurezza dei lavoratori, nonché a salvaguardare la personalità morale degli stessi. Conseguentemente, il mancato rispetto della normativa antinfortunistica costituisce un motivo di responsabilità civile e penale per il datore di lavoro e per l'attribuibilità a quest'ultimo di un comportamento a titolo di colpa specifica.

### **19. Quale responsabilità per l'amministratore committente dei lavori?**

L'amministratore assume la qualifica di committente ove il condominio affidi, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o d'ingegneria civile rientranti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.lgs. n. 81/2008 sui "cantieri temporanei o mobili".

La sua definizione è esplicitata dall'art. 89: "il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione". I cantieri temporanei o mobili sono individuati come qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o d'ingegneria civile, analiticamente riportati nell'allegato X del citato decreto legislativo.

L'amministratore di condominio, quale committente di opere edili, è titolare di una posizione di garanzia e, quindi, di una responsabilità che, in caso di infortunio, si potrebbe aggiungere a quella dell'appaltatore.

All'amministratore di condominio, in qualità di titolare di una posizione di garanzia (datore di lavoro o committente), sono imputabili i reati (ad esempio, i delitti di omicidio colposo ex art. 589 c.p. e di lesioni personali colpose ex art. 590 c.p.), in tutti i casi in cui abbia omesso d'impedire l'evento di reato che aveva l'obbligo giuridico di impedire.

### **20. Quando si consuma il reato di appropriazione indebita in caso di prelievi non autorizzati dal conto corrente condominiale?**

L'appropriazione indebita da parte dell'amministratore di condominio non si consuma al momento del singolo prelievo dal conto corrente condominiale, bensì al termine del mandato, ed è dunque a partire da questo momento che scatta il termine per il calcolo della prescrizione.

Come precisato in giurisprudenza, l'utilizzo delle somme versate nel conto corrente da parte dell'amministratore durante il mandato non profila l'interversione nel possesso che si manifesta e consuma soltanto quando terminato il mandato le giacenze di cassa non vengano trasferite al nuovo amministratore con le dovute conseguenze in tema di decorrenza dei termini di prescrizione.

Come si accennava prima, nel caso dell'amministratore di condominio che si appropri indebitamente dei valori o dei beni condominiali, si configura l'aggravante di cui all'art. 61 n. 11 c.p., perché all'origine vi è un rapporto di prestazione d'opera, che non si risolve in un semplice rapporto fiduciario, ma in un ufficio di diritto privato con effetti obbligatori tra le parti. In effetti, la prestazione d'opera di cui

l'agente abusa facilita l'indebita appropriazione, determinando la configurabilità dell'aggravante de quo. Tale aggravante rende il reato perseguibile d'ufficio.

## **21. Quando può ricorrere il reato di truffa?**

Nel caso del condominio, l'amministratore sarà punibile per il reato di truffa allorché con artifici e raggiri consistenti nell'inserimento di poste fittizie nel rendiconto di gestione, abbia tratto in inganno i condomini facendogli versare delle somme ulteriori rispetto a quelle effettivamente necessarie, traendo così dal fatto un ingiusto profitto per sé o per altri.

Nella fattispecie, peraltro, ricorre la circostanza aggravante di cui all'art. 61, n. 11, c.p. (aver commesso il fatto con abuso di prestazione d'opera), con la conseguenza che il reato, oltre che denunciabile dai singoli condomini, potrà essere perseguito anche d'ufficio.

La giurisprudenza ha dunque ravvisato la truffa aggravata ex artt. 61 n.11 e art. 640 c.p., eventualmente in concorso con l'art. 646 c.p., nella condotta dell'amministratore di condominio per aver posto in essere artifici e raggiri consistenti nella falsa redazione del rendiconto, per farsi versare somme da parte dei condomini tratti in inganno.

## **22. Quali reati in materia tributaria e previdenziali sono configurabili in capo all'amministratore?**

L'amministratore può rendersi responsabile di alcuni reati in materia tributaria o in materia previdenziale, quasi tutti caratterizzati da omissioni colpose.

Se il condominio è percettore di reddito (pensiamo ad esempio ai canoni di locali condominiali affittati a terzi), è tenuto alla presentazione della dichiarazione fiscale, obbligo che è a carico dell'amministratore, ove nominato.

In caso d'inadempienza, potrebbe configurarsi il reato di "omessa dichiarazione" di cui all'art. 5 del D.lgs. 10 marzo 2000, n. 74, come modificato dal D.lgs. 24 settembre 2015, n. 158. Si tratta di un reato omissivo di danno. Ai fini delle disposizioni in esame, non si considera omessa la dichiarazione presentata entro novanta giorni dalla scadenza del termine o non sottoscritta o non redatta su uno stampato conforme al modello prescritto. I soggetti attivi sono coloro che, per legge, sono obbligati alla presentazione di taluna delle dichiarazioni annuali previste ai fini delle imposte sui redditi o dell'Iva.

L'amministratore di condominio, ove ne ricorrano i presupposti, potrebbe rispondere altresì del reato di "omesso versamento di ritenute certificate" ex art. 10-bis d.lgs. n. 74/2000. Trattasi di un reato proprio, che può essere commesso cioè solo da chi riveste la funzione di sostituto d'imposta. Ipotesi che si realizza nel caso in cui il condominio corrisponde compensi in denaro, sui quali sia tenuto a operare e versare le relative ritenute d'acconto, obbligo a cui dovrà provvedere l'amministratore di condominio, ove nominato, in quanto legale rappresentante.

L'amministratore, quale datore di lavoro, è altresì obbligato al versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali dei lavoratori dipendenti o parasubordinati. L'omesso versamento delle ritenute

previdenziali ed assistenziali, che prima costituiva reato ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.L. n. 463/1983 (convertito con L. n. 683/1983), è stato trasformato in illecito amministrativo punito con sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 15 gennaio 2016, n. 8, con decorrenza 6 febbraio 2016.

Rimanendo in materia, un altro reato da prendere in esame è quello di “omissione o falsità di registrazione o denuncia obbligatoria” previsto dall'art. 37, comma 1, della L. n. 689/1981. Anche tale reato, laddove ne sussistano in presupposti, potrebbe configurarsi in capo all'amministratore, in qualità di datore di lavoro. La condotta richiesta postula il non aver effettuato una o più registrazioni o denunce obbligatorie, ovvero l'aver eseguito una o più denunce obbligatorie in tutto o in parte non veritiere. È prevista l'estinzione del reato in caso di regolarizzazione dell'inadempienza accertata, a seguito dell'effettivo pagamento del debito contributivo, comprensivo non solo dei contributi omessi, ma anche delle sanzioni civili e degli interessi moratori.

# REVISORE CONDOMINIALE

- 1. Quali sono i requisiti richiesti per poter svolgere l'incarico di revisore condominiale?**
- 2. Che tipo di competenze dovrebbe possedere il revisore condominiale?**
- 3. Qual è il periodo oggetto di revisione?**
- 4. Che tipo di controlli competono al revisore?**
- 5. Quando l'assemblea può nominare un revisore?**
- 6. Chi paga il compenso del revisore?**

## **1. Quali sono i requisiti richiesti per poter svolgere l'incarico di revisore condominiale?**

In assenza di specifiche disposizioni, chiunque può ricoprire l'incarico di revisore condominiale: ad oggi, gli unici requisiti richiesti sono quelli generali della maggiore età e della capacità giuridica. Dunque, anche un semplice condomino potrebbe ricoprire l'incarico; tuttavia, è indubbia la necessità di incaricare un professionista in possesso di adeguate competenze (commercialista, revisore legale o esperto di contabilità, professionisti iscritti all'albo dei periti ed esperti), anche in considerazione della nuova e complessa disciplina del rendiconto condominiale introdotta proprio dalla legge di riforma.

## **2. Che tipo di competenze dovrebbe possedere il revisore condominiale?**

In considerazione della complessità della materia, è opportuno il possesso di competenze trasversali, non solo prettamente contabili, ma anche in materia fiscale e giuridica.

## **3. Qual è il periodo oggetto di revisione?**

La revisione può riguardare una o più annualità che dovranno essere specificamente identificate dall'assemblea al momento della nomina. Per annualità s'intende il singolo esercizio finanziario, che copre il periodo di un anno solare (di solito dal 1° gennaio al 31 dicembre). Nel diverso caso di nomina del revisore nell'ambito di una consulenza tecnica d'ufficio disposta dal giudice, sarà lo stesso giudice a circoscrivere il periodo oggetto di revisione contabile.

## **4. Che tipo di controlli competono al revisore?**

In termini generali il revisore deve essenzialmente verificare la contabilità (non necessariamente rifarla ex novo). Tale verifica potrà avere limiti diversi a seconda della condizione in cui il revisore si troverà di volta in volta ad operare, come vedremo meglio nel terzo capitolo. Se si tratta di verificare contabilità già presentate in assemblea e da questa approvate, il revisore nominato dall'assemblea (secondo la tesi prevalente) dovrebbe limitarsi ad una analisi di fondatezza e congruità del bilancio, senza entrare nel merito delle scelte adottate, ad esempio in ordine ai criteri di ripartizione delle spese, anche se errati. Se, invece, la verifica riguarda annualità prive di bilancio, perché mai presentato o mai approvato

dall'assemblea, allora la verifica del revisore potrà spingersi anche all'accertamento in termini di legittimità e concludere la revisione con la predisposizione del rendiconto mancante, da sottoporre all'esame ed eventuale approvazione dell'assemblea.

#### **5. Quando l'assemblea può nominare un revisore?**

L'assemblea può disporre la verifica dei conti condominiale e nominare un revisore in qualsiasi momento. Il legislatore non ha imposto alcuna condizione per la nominare, per cui la scelta di deliberare la revisione non deve necessariamente presupporre il dubbio di qualche irregolarità contabile. La motivazione può essere di qualsiasi natura, anche una semplice verifica, non dovendo essere indicate motivazioni e/o giustificazioni specifiche.

#### **6. Chi paga il compenso del revisore?**

L'art. 1130-bis dispone espressamente che la deliberazione di nomina del revisore "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". Di regola, quindi, le spese per pagare la fattura del professionista vanno ripartite tra tutti i condomini, compresi coloro che hanno votato contro la nomina del revisore.

## SOPRAELEVAZIONE

1. Sono proprietario di un appartamento in un palazzo ed ho intenzione di realizzare una sopraelevazione in quanto proprietario dell'ultimo piano, ma all'ultima assemblea condominiale gli altri condomini affermano che l'opera che intendo realizzare contrasterebbe con il decoro architettonico dell'edificio e quindi secondo loro non posso realizzarla. Cosa succede in questi casi?
2. Vivo all'ultimo di un edificio condominiale e vorrei sapere se posso usufruire del diritto di sopraelevazione o se compete al proprietario della piccola soffitta che si trova sul mio appartamento.
3. Vivo all'Aquila in un appartamento all'ultimo piano ed ho realizzato una sopraelevazione ma ultimamente gli altri condomini ritengono che tale opera abbia compromesso la staticità dello stabile. Al momento della realizzazione dell'opera un tecnico ha accertato solamente l'idoneità antisismica della nuova opera ma non dell'edificio nel complesso, cosa devo aspettarmi?
4. Abito all'ultimo piano di un palazzo di Perugia con tetto piano e vorrei realizzare una sopraelevazione, non riesco a trovare, però, informazioni sulla possibilità di sopraelevare in relazione all'eventuale disponibilità di volumetria residua nel palazzo, di altezza massima del fabbricato eccetera.
5. All'ultima assemblea condominiale il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio insiste nel voler esercitare il diritto di sopraelevazione, ma la restante parte dei condomini ritiene che tale attività possa interferire sulla stabilità dello stabile.
6. Vivo in un condominio e sono proprietaria di un appartamento all'ultimo piano di un condominio. All'ultimo piano sono ubicati tre appartamenti. Vorrei sopraelevare su lastrico condominiale in corrispondenza del mio appartamento. In vigore delle nuove norme qual è l'iter legale da seguire?
7. Vivo in un edificio condominiale e nello stabile è presente un sottotetto non accatastato ed uno degli inquilini, proprietario dell'appartamento all'ultimo piano, vorrebbe creare una nuova unità con sopraelevazione, come deve procedere nei confronti dell'assemblea? Come va affrontata la pratica? Che maggioranze servono?
8. Sono proprietario di uno fabbricato, composto da piano terra e primo piano, che dista da una strada privata di cui sono comproprietario 2,20 metri. Volendo effettuare un intervento di ampliamento in sopraelevazione (in base al piano casa), a quale distanza da tale strada dovrà sorgere la cubatura da realizzare? Ho una distanza dagli altri fabbricati superiore ai 10 metri, escluse le balconate.

- 1. Sono proprietario di un appartamento in un palazzo ed ho intenzione di realizzare una sopraelevazione in quanto proprietario dell'ultimo piano, ma all'ultima assemblea condominiale gli altri condomini affermano che l'opera che intendo realizzare contrasterebbe con il decoro architettonico dell'edificio e quindi secondo loro non posso realizzarla. Cosa succede in questi casi?**

In merito al concetto di aspetto architettonico e di decoro architettonico di recente la Corte di Cassazione, con la sent. n. 10048 del 24 aprile 2013 la Suprema Corte di Cassazione ha precisato che, nelle sopraelevazioni disciplinate dall'art. 1127 cod. civ., l'aspetto architettonico costituisce una nozione diversa da quella del decoro architettonico a cui fanno riferimento gli artt. 1120 e 1121 cod. civ. in materia di innovazioni. In entrambi i casi, aspetto e decoro architettonico fungono da limite rispettivamente alle sopraelevazioni e alle innovazioni, ma le due nozioni non coincidono. Nelle sopraelevazioni si intende per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, tale che l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore. Per questo se la sopraelevazione che intende realizzare collide con il decoro architettonico dell'edificio peggiorando l'aspetto complessivo, la sopraelevazione non potrà essere realizzata.

- 2. Vivo all'ultimo di un edificio condominiale e vorrei sapere se posso usufruire del diritto di sopraelevazione o se compete al proprietario della piccola soffitta che si trova sul mio appartamento.**

In passato la giurisprudenza riconosceva il diritto di sopraelevare al proprietario della soffitta Cass. Civ. 5608/1978. La giurisprudenza più recente riconosce al proprietario il diritto di sopraelevazione se la soffitta non costituisce un piano a sé stante. (Cass. 5164/1997).

- 3. Vivo all'Aquila in un appartamento all'ultimo piano ed ho realizzato una sopraelevazione ma ultimamente gli altri condomini ritengono che tale opera abbia compromesso la staticità dello stabile. Al momento della realizzazione dell'opera un tecnico ha accertato solamente l'idoneità antisismica della nuova opera ma non dell'edificio nel complesso, cosa devo aspettarmi?**

*In caso di sopraelevazione occorre provare l'idoneità antisismica non solo della nuova fabbrica ma dell'intero edificio sottostante; in assenza di tale prova non può sorgere il diritto del condomino di sopraelevare. Tale principio è stato affrontato da una recente sentenza della Cassazione, che con sentenza del 15 novembre 2013, n. 25766, ha confermando un indirizzo interpretativo pressoché costante, affermando che «la fonte del diritto del condomino di sopraelevare va ricercata [...] nella norma codicistica interpretata in collegamento con le speciali prescrizioni antisismiche, per cui tale diritto sorge solo nel momento in cui la stabilità strutturale dell'edificio in condizioni di quiete lo consente o, nelle zone sottoposte a rischio sismico, solo nel momento in cui la struttura del fabbricato è adeguata al grado di sismicità della zona e, perciò è pronta a sopportare la sopraelevazione. Con la conseguenza che la domanda di demolizione può essere paralizzata solo dalla prova che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante*

*è adeguata a fronteggiare il rischio sismico». Nel suo caso, quindi, se non è stata accertata anche la stabilità strutturale dell'intero edificio e la sua sopraelevazione potrebbe anche andare incontro ad un ordine di demolizione qualora gli altri condomini decidano di far valere in giudizio le proprie ragioni dimostrando il pregiudizio alla staticità dell'edificio determinato dalla nuova opera da lei realizzata.*

**4. Abito all'ultimo piano di un palazzo di Perugia con tetto piano e vorrei realizzare una sopraelevazione, non riesco a trovare, però, informazioni sulla possibilità di sopraelevare in relazione all'eventuale disponibilità di volumetria residua nel palazzo, di altezza massima del fabbricato eccetera.**

Nel caso da lei prospettato occorre distinguere gli aspetti urbanistici da quelli civilistici della problematica sottoposta. Per i primi (che non incidono sui diritti dei terzi) la fattibilità della sopraelevazione è condizionata dalla circostanza che, nella costruzione originaria, non sia stata utilizzata tutta la volumetria consentita, oppure che in seguito sia stato introdotto dal piano un incremento di volumetria per la zona dove ricade l'immobile. Altra verifica riguarda l'esistenza di prescrizioni urbanistiche circa l'altezza massima degli edifici e il rispetto delle distanze vigenti tra fabbricati, che, per le sopraelevazioni, sono equiparate a quelle previste per le nuove costruzioni. Relativamente agli aspetti civilistici, l'articolo [1127 del Codice civile](#), nell'attribuire la facoltà di sopraelevare al proprietario dell'ultimo piano, riconosce che tale facoltà può essere vietata dal regolamento di condominio (Corte di cassazione, 24125/2013). La norma, inoltre, sottopone il diritto di sopraelevazione a tre limiti, dei quali il primo, condizioni statiche dell'edificio, introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se, con il consenso unanime dei condòmini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione di opere di rafforzamento e consolidamento. Gli altri due limiti (legati a turbamento delle linee architettoniche e diminuzione di area e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condòmini. L'articolo, infine, prevede che, a seguito della sopraelevazione, venga corrisposta una indennità ai condòmini: essa trova il suo presupposto giuridico nella comunione dell'area costituente la base del fabbricato.

**5. All'ultima assemblea condominiale il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio insiste nel voler esercitare il diritto di sopraelevazione, ma la restante parte dei condomini ritiene che tale attività possa interferire sulla stabilità dello stabile.**

Se le condizioni statiche dell'edificio possono essere compromesse, il diritto di sopraelevazione non può essere esercitato dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio in virtù dei limiti previsti dall'art. 1127 del codice civile che sancisce il divieto assoluto del diritto di sopraelevazione che la legge riconosce al proprietario dell'ultimo piano. Tuttavia tale divieto può essere superato con il consenso unanime alla sopraelevazione espresso da tutti i condomini, a condizione che il proprietario dell'ultimo piano si impegni ad eseguire le opere di rafforzamento e consolidamento dell'edificio (Vedasi sul tema Cass. Civ. 30.11.2012 n. 21491).

**6. Vivo in un condominio e sono proprietaria di un appartamento all'ultimo piano di un condominio. All'ultimo piano sono ubicati tre appartamenti. Vorrei sopraelevare su lastrico condominiale in corrispondenza del mio appartamento. In vigenza delle nuove norme qual è l'iter legale da seguire?**

A norma dell'art. [1127, primo comma, c.c.](#), il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare dell'edificio condominiale può elevare “nuovi piani o nuove fabbriche”, salvo che risulti altrimenti dal titolo. Tale facoltà di sopraelevazione può essere esercitata anche senza autorizzazione degli altri condomini i quali possono, però, opporsi nei casi di cui all'art. [1127, secondo e terzo comma, c.c.](#). Pertanto, la sopraelevazione è consentita quando sia eseguita dal proprietario dell'ultimo piano o dal proprietario esclusivo del lastrico solare o terrazza di copertura dell'edificio, a condizione che:

- a) sussista l'idoneità statica dell'edificio (art. [1127, secondo comma, c.c.](#)),
- b) che non sia pregiudicato l'aspetto architettonico dell'edificio;
- c) non sia diminuita notevolmente l'aria e la luce dei piani sottostanti (art. [1127, terzo comma, c.c.](#)). La disposizione di cui all'art. [1127 c.c.](#) non impone però, a chi sopraeleva, l'obbligo di eseguire lavori di rafforzamento o consolidamento delle strutture preesistenti. Sussistendo tutte tali condizioni, il sopraelevante, eseguita la sopraelevazione, è però tenuto a corrispondere, agli altri condomini, la cosiddetta indennità di sopraelevazione, nonché a ricostruire il lastrico o la terrazza - su cui tutti o parte dei condomini avevano diritto d'uso - in modo da non rendere più incomodo l'uso originario. Infatti, per effetto della sopraelevazione si verifica un trasferimento patrimoniale che riguarda tutte le parti comuni dell'edificio e che è compensato dal versamento - da parte del sopraelevante - di un'indennità corrispondente all'acquisizione delle quote di una soltanto delle parti comuni e cioè dell'area su cui è costruito l'edificio. In sostanza, l'indennità di sopraelevazione viene a configurarsi come una reintegrazione parziale della perdita subita dai condomini, con il trasferimento delle quote di comproprietà dell'area condominiale. E' per questo che il sopralzo - comportando un mutamento nel rapporto di valore tra le proprietà esclusive - rende necessaria la revisione della tabella millesimale di proprietà (art. 69, n. 2, disp. att., c.c.), con un aumento della quota di comproprietà del condomino che ha effettuato il sopralzo e la corrispondente diminuzione di quelle di tutti gli altri condomini. Si tenga altresì presente che qualora l'ultimo piano dell'edificio appartenga per porzioni a più di un condomino, la parziarietà del diritto di ciascuno comporta che ognuno dei proprietari possa sopraelevare la parte corrispondente alla sua proprietà esclusiva - salvo danni all'estetica dell'edificio - senza che sia necessaria la contemporanea sopraelevazione, da parte degli altri proprietari, delle rispettive porzioni

**7. Vivo in un edificio condominiale e nello stabile è presente un sottotetto non accatastato ed uno degli inquilini, proprietario dell'appartamento all'ultimo piano, vorrebbe creare una nuova unità con sopraelevazione, come deve procedere nei confronti dell'assemblea? Come va affrontata la pratica? Che maggioranze servono?**

Preliminarmente occorre precisare l'entità strutturale del sottotetto in questione. Invero, secondo quanto stabilito dalla quarta sezione del Consiglio di Stato con la decisione 4744/05 del 14 settembre

2005 la proprietà del sottotetto va determinata in base ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari. Invero, nel caso di specie il sottotetto in questione non risulta accatastato. Quindi, in mancanza di indicazioni nei titoli, risulta applicabile la presunzione di comunione ex art. 1117, n. 1, c.c. ove il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato - sia pure in via potenziale - all'uso comune, oppure all'esercizio di un servizio di interesse collettivo (es: ci si potrebbe mettere un deposito dell'acqua, una centralina per la ricezione televisiva, o di cavi dell'impianto elettrico di un'antenna satellitare a ricerca elettronica etc. ...).

Viceversa, il sottotetto può considerarsi pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sottostante, qualora non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo e sia, invece, idoneo ad assolvere all'unica funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria. Anche in tale seconda ipotesi, chi è mero comproprietario del sottotetto condominiale non è legittimato a chiedere il rilascio del permesso di costruire per operare un autonomo intervento edilizio sulla porzione di sottotetto sovrastante l'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, in quanto risulta necessario anche il consenso degli altri condomini.

**8. Sono proprietario di uno fabbricato, composto da piano terra e primo piano, che dista da una strada privata di cui sono comproprietario 2,20 metri. Volendo effettuare un intervento di ampliamento in sopraelevazione (in base al piano casa), a quale distanza da tale strada dovrà sorgere la cubatura da realizzare? Ho una distanza dagli altri fabbricati superiore ai 10 metri, escluse le balconate.**

La giurisprudenza si è più volte espressa sul tema delle distanze in caso di sopraelevazione di un edificio, affermando che le sopraelevazioni, ai fini del rispetto delle distanze fra edifici, rientrano nella nozione di nuova costruzione, dovendosi considerare tale qualsiasi modificazione dei parametri edilizi idonea a creare quelle intercapedini dannose, riduttive di aria e di luce, che la disciplina sulle distanze minime vuole appunto evitare (Tar Emilia Romagna, Bologna, sezione II, n. 348/2006, e Consiglio di Stato, sezione V, n. 1565/1999). Pertanto, la nuova cubatura dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme sulle distanze fra costruzioni contenute nel piano urbanistico generale vigente o nel regolamento edilizio locale, che generalmente, in ottemperanza all'articolo 9 del Dm 1444/1968, richiedono una distanza minima di 10 metri fra pareti finestrate di edifici antistanti. Di recente il Consiglio di Stato è tornato sull'argomento, approfondendo il rapporto fra normativa sulle distanze tra costruzioni, sopraelevazione e diritto di prevenzione riconosciuto a chi edifica per primo (Consiglio di Stato, sezione V, 10 gennaio 2012, n. 53). In particolare, è stato specificato che non può farsi luogo all'applicazione del principio di prevenzione se il piano urbanistico fissa senza alternative le distanze delle costruzioni fra loro o dal confine, salva soltanto la possibilità di costruire in aderenza; laddove, invece, il piano ammetta interventi ampliativi anche tramite sopraelevazione, purché nel rispetto delle norme del Codice civile, deve ritenersi che, tra i principi civilistici genericamente richiamati, vi sia anche quello di prevenzione. Tale principio, in caso di sopraelevazione, comporta che il preveniente debba attenersi, nella prosecuzione in altezza del fabbricato, alla scelta operata originariamente, in modo che ogni parte dell'immobile risulti conforme al criterio di prevenzione già adottato, mentre il confinante prevenuto non può frapporre ostacoli a ciò.

## SOSPENSIONE DEI SERVIZI COMUNI AI MOROSI

1. È previsto un termine entro il quale l'amministratore deve agire nei confronti dei condomini morosi?
2. Cosa succede se l'amministratore non agisce contro i morosi entro il termine indicato dall'art. 1129 c.c.
3. L'amministratore può essere dispensato dall'agire per la riscossione nei confronti dei morosi?
4. Contro chi deve agire l'amministratore per il recupero degli oneri non pagati?
5. Quando si prescrivono le spese condominiali?
6. Sospensione dei servizi comuni ai morosi. Cosa è cambiato dopo la riforma?
7. Qual è la natura giuridica dell'istituto della sospensione?
8. Quali sono i presupposti per poter sospendere i servizi comuni?
9. Da quando decorrono i sei mesi di morosità richiesti per la sospensione?
10. Ci deve essere corrispondenza tra spese non pagate e servizi sospesi?
11. Quali sono le modalità per procedere alla sospensione?
12. A quali responsabilità va incontro l'amministratore che illegittimamente sospende i servizi comuni?
13. Servizi essenziali. Perché parte della giurisprudenza ritiene che non possano essere sospesi?
14. Ci sono norme che vietano espressamente la sospensione dei servizi condominiali essenziali?
15. Quali sono le argomentazioni a favore della sospensione anche sei servizi essenziali?

1. È previsto un termine entro il quale l'amministratore deve agire nei confronti dei condomini morosi?

Si, l'articolo 1129, comma 9, del codice civile, ai sensi del quale: "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

2. Cosa succede se l'amministratore non agisce contro i morosi entro il termine indicato dall'art. 1129 c.c.

Il mancato rispetto del termine semestrale non fa venire meno la legittimazione dell'amministratore ad agire in via monitoria, sia pure in ritardo, per la riscossione delle somme dovute dai condomini morosi. L'unica conseguenza nel promuovere tardivamente l'azione di recupero della morosità potrebbe essere la responsabilità dell'amministratore per eventuali danni subiti dal condominio a causa del predetto

ritardo, oltre alla possibilità di revoca dell'incarico ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile.

### **3. L'amministratore può essere dispensato dall'agire per la riscossione nei confronti dei morosi?**

Si, l'art. 1129 c.c. prevede espressamente l'assemblea di condominio può dispensare l'amministratore dall'agire per la riscossione entro il termine semestrale. La disposizione, seppur implicitamente, ribadisce che non rientra nelle attribuzioni dell'amministratore il potere di concedere dilazioni di pagamento ai singoli condomini, senza apposita autorizzazione da parte dell'assemblea, alla quale spetta l'effettiva disponibilità delle vicende obbligatorie che si riflettono sulle sfere giuridico-patrimoniali dei singoli condomini.

### **4. Contro chi deve agire l'amministratore per il recupero degli oneri non pagati?**

L'azione giudiziaria promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza deve essere sempre rivolta al proprietario dell'unità immobiliare a cui si riferiscono le spese non pagate e non anche chi possa apparire come tale, non essendo applicabile in ambito condominiale il c.d. principio di apparenza.

### **5. Quando si prescrivono le spese condominiali?**

Secondo la giurisprudenza, le spese condominiali fisse, come la pulizia o la manutenzione ordinaria, si prescrivono nel termine di cinque anni, mentre quelle di straordinaria manutenzione, che si verificano una tantum, in assenza di differente disposizione legislativa, si prescrivono nel termine ordinario di dieci anni, ai sensi dell'art. 2946 c.c. (Tribunale di Roma, 22/09/2015, n. 18826). La prescrizione delle quote condominiali decorre dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino. (Cass. civ. 25/02/2014, n. 4489).

### **6. Sospensione dei servizi comuni ai morosi. Cosa è cambiato dopo la riforma?**

Oggi, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, anche senza preventiva autorizzazione. Prima della riforma, invece, tale potere era esercitabile solo se espressamente previsto nel regolamento del condominio.

### **7. Qual è la natura giuridica dell'istituto della sospensione?**

La dottrina (CELESTE) colloca la sospensione del condomino moroso dalla fruizione dei servizi condominiali "nell'alveo dell'autotutela privata, sul modello dell'art. 1460 c.c., seppure a ben vedere l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trovi la sua fonte immediata nel disposto dell'art. 1123, comma 1, c.c."

## **8. Quali sono i presupposti per poter sospendere i servizi comuni?**

L'art. 63, comma 3, disp. att. c.c. la norma subordina l'esercizio di tale potere sospensivo alla sussistenza di due presupposti:

- ✓ che ci sia una inadempienza del condomino nel pagamento degli oneri condominiali di almeno sei mensilità;
- ✓ che il servizio da sospendere sia un servizio comune al condominio ma suscettibile di godimento separato.

## **9. Da quando decorrono i sei mesi di morosità richiesti per la sospensione?**

L'obbligo di pagamento del singolo condomino decorre dalla data di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto delle spese. Dalla stessa data decorre il termine di prescrizione quinquennale del debito. Pertanto, decorsi sei mesi dalla data di approvazione del rendiconto, l'amministratore ha la possibilità di procedere alla sospensione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

## **10. Ci deve essere corrispondenza tra spese non pagate e servizi sospesi?**

La giurisprudenza è pressoché concorde nel ritenere che la sospensione dalla fruizione del servizio comune può disporsi anche in mancanza di nesso corrispettività rispetto alle voci degli oneri condominiali non pagati. In altre parole, i servizi eventualmente interessati dalla sospensione non devono corrispondere a quelli non pagati dal condomino moroso. Ad esempio, è da ritenersi legittima la sospensione del servizio idrico condominiale nei confronti del condomino moroso nel pagamento delle spese di condominio ordinarie (saldo impresa pulizia scala e ascensore, ad esempio).

## **11. Quali sono le modalità per procedere alla sospensione?**

La legge attribuisce il potere di sospendere i servizi comuni suscettibili di godimento separato nei confronti dei morosi all'amministratore, che tanto può (è una facoltà) disporre la sospensione direttamente con proprio provvedimento. I morosi potranno poi impugnare tale provvedimento davanti all'autorità giudiziaria competente ex art. 1133 c.c.

In alternativa, l'amministratore (senza necessità di autorizzazione dell'assemblea) può rivolgersi al giudice (anche in via cautelare urgente) per ottenere il provvedimento di sospensione. La richiesta deve essere ovviamente documentata e provata. Quest'ultima opzione è in molti casi raccomandata, soprattutto quando si tratta di sospendere servizi essenziali, perché demanda al giudice l'accertamento dei presupposti e delle modalità di sospensione, mettendo al riparo l'amministratore da eventuali responsabilità, anche penali.

## **12. A quali responsabilità va incontro l'amministratore che illegittimamente sospende i servizi comuni?**

Si potrebbe configurare il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni ex art. 329 codice penale. Giova rammentare che il delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, previsto dall'art. 392 c.p., richiede, oltre il dolo generico, costituito dalla coscienza e volontà di farsi ragione da sé pur potendo ricorrere al giudice, anche quello specifico, rappresentato dall'intento di esercitare un preteso diritto nel ragionevole convincimento della sua legittimità.

## **13. Servizi essenziali. Perché parte della giurisprudenza ritiene che non possano essere sospesi?**

Nell'ambito dei servizi comuni non essenziali, i giudici ammettono pacificamente la possibilità di privare il condomino moroso del diritto di accedere a taluni locali o servizi condominiali, quali, ad esempio: il deposito biciclette, l'impianto centralizzato tv, la piscina, le chiavi del cancello elettrico per parcheggiare l'auto nello spiazzo comune, ecc.

Diverso e più complesso il discorso per la categoria dei "servizi essenziali" che comprendono sostanzialmente quelli aventi ad oggetto la fornitura di acqua, luce e gas. In relazione a tali servizi si sono registrati i maggiori contrasti in giurisprudenza, in ragione degli interessi della persona coinvolti. La privazione di una fornitura essenziale per la vita, infatti, è suscettibile di ledere diritti fondamentali della persona anche di rilevanza costituzionale, quale il diritto alla salute (articolo 32 della Costituzione). Viceversa, l'interesse del condominio che s'intende tutelare con la sospensione del servizio è puramente economico e, dunque, sempre riparabile con gli ordinari strumenti messi a disposizione dell'ordinamento.

## **14. Ci sono norme che vietano espressamente la sospensione dei servizi condominiali essenziali?**

Soltanto per il servizio idrico è dettata una disciplina espressamente posta a tutela dell'utente moroso che versi in condizione di "documentato stato di disagio economico-sociale", con la previsione di un quantitativo minimo di erogazione da garantirsi "in ogni caso" (DPCM 29 agosto 2016). Nessun limite è espressamente previsto con riguardo agli altri servizi essenziali, quali gas, luce ecc, neppure con riferimento allo stato di indigenza del moroso.

## **15. Quali sono le argomentazioni a favore della sospensione anche sei servizi essenziali?**

Si afferma che, poiché il legislatore non pone distinzioni, tutti i servizi comuni suscettibili di godimento separato, compresi i servizi essenziali (luce, acqua e gas) possono essere sospesi a carico dei condomini morosi, con modalità da stabilire volta per volta, secondo il caso concreto.

Si argomenta che:

- ✓ legittimando l'inadempimento del condomino moroso si perviene alla conseguenza per cui il Condominio sarebbe costretto a continuare a sostenere i costi di gestione facenti capo all'unità immobiliare in questione, o, viceversa, si dovrebbe ammettere il maggior rischio di poter, a sua volta, subire il distacco dei servizi da parte del gestore centrale, nel caso in cui

non riesca a supplire sempre nei confronti di tale deficienza contributiva. Tale situazione genera un impasse gestionale non tollerabile oltremodo, per cui è legittima la richiesta di procedere al distacco.

- ✓ si produrrebbe una conseguenza paradossale, giacché, in nome del diritto alla salute di colui che resta inadempiente, finirebbe per essere leso il medesimo diritto di coloro che, viceversa, adempiono diligentemente le obbligazioni proprie e, altresì, coloro i quali - in ragione di tale obbligo di “solidarietà coattiva” e del maggior impegno finanziario che esso comporta - potrebbero dover subire a loro volta l’interruzione del servizio somministrato.
- ✓ solo riguardo al servizio idrico è dettata una disciplina espressamente posta a tutela dell’utente moroso che versi in condizione di “documentato stato di disagio economico-sociale”, con la previsione di un quantitativo minimo di erogazione da garantirsi “in ogni caso” (DPCM 29 agosto 2016). Nessun limite è espressamente previsto con riguardo agli altri servizi essenziali, quali gas, luce ecc, neppure con riferimento allo stato di indigenza del moroso.

## RIPARTIZIONE SPESE LOCATORE-CONDUTTORE

1. L'assemblea può onerare, con una specifica decisione in tal senso, anche i conduttori degli appartamenti dei costi relativi al compenso dell'amministratore?
2. L'amministratore può inserire, nella fattura emessa nei confronti del condominio, anche le competenze ricevute da alcuni conduttori, in forza del riparto delle spese accessorie contrattualmente fissato nel contratto di locazione, indicandole peraltro come "spese personali"?
3. Se, dopo aver fissato un importo forfettario per gli oneri accessori, il conduttore apprende che le spese condominiali sono, in realtà, inferiori all'importo pattuito, questi può versare al locatore la (minore) somma corrispondente alle spese effettive?
4. Nel consuntivo che viene portato a conoscenza del conduttore, tra le spese condominiali ordinarie compare la voce «spese di proprietà», inclusiva dei costi per la polizza d'assicurazione, delle spese amministrative, bancarie, postali, di cancelleria e fotocopie, il costo per il compenso dell'amministratore, oltre che l'IVA e l'IMU delle parti comuni; tali spese vengono ripartite proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino; il contratto di locazione prevede, dal canto suo, il conguaglio per le spese. Chi è onerato delle spese indicate?
5. In una bolletta per la fornitura di gas compare, oltre al consumo, la voce «oneri diversi dalla fornitura», il cui importo è indicato come relativo all'accertamento documentale dell'impianto imposto dalla delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas n. 40/04 – la quale, si rammenta, ha introdotto nuove procedure e modalità per gli accertamenti sulla sicurezza degli impianti di utenza a gas metano e Gpl, che alimentano caldaie per il riscaldamento, scaldabagni, piani cottura e altre apparecchiature di utilizzo. A chi va addebitata la spesa?
6. Quali azioni può esperire un locatore nei confronti di un conduttore che non provvede alla regolare manutenzione ordinaria annuale della caldaia mediante un tecnico abilitato?
7. Si immagini che un contratto di locazione cessi nei primi mesi dell'anno e che il conduttore richieda all'amministratore il calcolo delle somme a lui spettanti; l'amministratore risponde tuttavia che il relativo conteggio non sarà disponibile prima dell'inizio dell'anno successivo. Il conduttore dovrà realmente attendere tanto?
8. Se il conduttore di un'unità in condominio non fruisce del servizio di riscaldamento centralizzato (nell'immobile sono stati rimossi i caloriferi), è suo compito richiedere all'amministratore condominiale l'esonero dalle spese?
9. Il conduttore di un'unità immobiliare può chiedere direttamente all'amministratore copia del bilancio d'esercizio, con il riparto delle spese condominiali tra l'inquilino e il proprietario, e di essere invitato ad un'assemblea dei condomini avente ad oggetto spese e orari del riscaldamento? È legittimo il diniego dell'amministratore, il quale sottolinei che dette richieste vanno rivolte al suo locatore e che egli non ha alcun obbligo di convocarlo in assemblea?
10. In caso di mancato pagamento delle spese ordinarie da parte del conduttore, il proprietario resta titolare del debito nei confronti del condominio?

**1. L'assemblea può onerare, con una specifica decisione in tal senso, anche i conduttori degli appartamenti dei costi relativi al compenso dell'amministratore?**

È da escludere un tale potere assembleare: eventuali deliberazioni in tal senso sarebbero infatti inopponibili al conduttore, i cui obblighi sono regolati esclusivamente dal contratto con il proprio locatore. Peraltro, in materia di spese per la retribuzione dell'amministratore, vi è contrasto interpretativo: il locatore, venuto meno il disposto dell'art. 79, l. n. 392/1978, dettato in tema di patti contrari alla legge in regime di equo canone – potrebbe porre, a carico del proprio inquilino, dette spese salva sempre un'eventuale contraria pattuizione. In tema di "spese di amministrazione", la Suprema Corte ha in realtà chiarito che «le spese relative al compenso corrisposto all'amministratore del condominio e le spese sostenute dallo stesso nell'esercizio della sua attività non rientrano tra gli oneri accessori che l'articolo 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore dell'immobile, sicché del relativo importo non può essere tenuto conto ai fini di accertare la sussistenza o meno della morosità del conduttore medesimo» (3 giugno 1991, n. 6216). E, ancora: «il conduttore non è tenuto al rimborso delle spese relative al compenso dell'amministratore ed alla assicurazione dello stabile sia perché non comprese nel tassativo elenco dell'articolo 9, comma 1, legge 27 luglio 1978, n. 392, sia perché aventi origine e fondamento nei diritti dominicali sulle parti comuni, per le prime, ed in quanto effettuate per garantire la conservazione delle situazioni dominicali per le seconde» (Trib. Roma, 13 luglio 1992). Alla luce di quanto appena esposto, è dunque da ritenersi più equa la soluzione che pone i relativi costi a carico del locatore.

**2. L'amministratore può inserire, nella fattura emessa nei confronti del condominio, anche le competenze ricevute da alcuni conduttori, in forza del riparto delle spese accessorie contrattualmente fissato nel contratto di locazione, indicandole peraltro come "spese personali"?**

All'amministratore non spetta in alcun modo intervenire nella questione della ripartizione delle spese tra locatore e conduttore: trattandosi di incarico professionale ricevuto dal proprietario-condomino, ne consegue che solo a quest'ultimo dovrà essere intestata la relativa fattura.

**3. Se, dopo aver fissato un importo forfettario per gli oneri accessori, il conduttore apprende che le spese condominiali sono, in realtà, inferiori all'importo pattuito, questi può versare al locatore la (minore) somma corrispondente alle spese effettive?**

Con l'abrogazione del divieto di cui all'art. 79, l. n. 392/1978 – che poneva l'esplicito divieto a concordare un maggiore vantaggio per il locatore rispetto a quelli stabiliti dalla stessa legge –, non è più possibile considerare nulla, per violazione del principio della specificità delle spese accessorie, una clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri anticipatamente determinati in modo forfettario; pertanto, se, in un contratto di locazione abitativa, si pattuisce una clausola di forfettizzazione di dette spese a carico del conduttore in aggiunta al canone propriamente detto, l'importo pattuito resta invariabile ed è indifferente all'effettiva entità e all'esistenza degli oneri, senza che possa configurarsi a carico del locatore il dovere di dimostrare e documentare l'entità degli oneri; peraltro, anche nel caso in cui questi non siano stati effettivamente sostenuti, non si può ritenere

attribuita al conduttore la facoltà di dimostrare che le spese siano state inferiori al *forfait* o non siano state effettuate affatto.

- 4. Nel consuntivo che viene portato a conoscenza del conduttore, tra le spese condominiali ordinarie compare la voce «spese di proprietà», inclusiva dei costi per la polizza d'assicurazione, delle spese amministrative, bancarie, postali, di cancelleria e fotocopie, il costo per il compenso dell'amministratore, oltre che l'IVA e l'IMU delle parti comuni; tali spese vengono ripartite proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino; il contratto di locazione prevede, dal canto suo, il conguaglio per le spese. Chi è onerato delle spese indicate?**

Con la riforma delle locazioni abitative introdotta dalla legge 431 del 1998, e l'abolizione della disposizione di cui all'art. 79, legge equo canone, le parti sono ora assolutamente libere di determinare, nella stesura del contratto di locazione, quali spese restino a carico del conduttore. Dovrà pertanto farsi riferimento alle clausole contrattuali al fine di stabilire se quegli oneri gravino o meno sul conduttore. In assenza di una specifica pattuizione, sul punto si dovrà fare riferimento alle previsioni dell'art. 9, l. n. 392/1978 che specifica, appunto, «salvo patto contrario» le spese accessorie a carico del conduttore (spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni). Resta comunque inderogabile la disposizione che pone a carico del locatore la quota del 10% del servizio di portierato; ugualmente a carico del locatore, quale proprietario dell'immobile, sono le imposte (ICI/IMU).

- 5. In una bolletta per la fornitura di gas compare, oltre al consumo, la voce «oneri diversi dalla fornitura», il cui importo è indicato come relativo all'accertamento documentale dell'impianto imposto dalla delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas n. 40/04 – la quale, si rammenta, ha introdotto nuove procedure e modalità per gli accertamenti sulla sicurezza degli impianti di utenza a gas metano e Gpl, che alimentano caldaie per il riscaldamento, scaldabagni, piani cottura e altre apparecchiature di utilizzo. A chi va addebitata la spesa?**

In un contratto ad uso abitativo, stipulato nel regime introdotto dalla l. n. 431/1998, le spese possono essere addebitate in misura integrale al conduttore, ad eccezione di quelle per la registrazione del contratto – che sono ripartite tra le parti nella misura del 50% ciascuno – e di quelle inerenti al servizio di portierato, se esistente, che rimangono a carico del proprietario nella misura del 10% del loro ammontare. È quindi necessario visionare il contratto per verificare quale sia la disciplina applicabile nella fattispecie. In mancanza di specifiche indicazioni contrattuali, considerando che l'addebito esposto in bolletta viene indicato come inerente ad un'attività di controllo dell'impianto, in quanto spesa straordinaria, e non di consumo, la stessa sarebbe a carico del locatore.

**6. Quali azioni può esperire un locatore nei confronti di un conduttore che non provvede alla regolare manutenzione ordinaria annuale della caldaia mediante un tecnico abilitato?**

Se nel contratto di locazione è prevista una clausola risolutiva espressa, che sanzioni la mancata manutenzione della caldaia a servizio dell'appartamento locato, è possibile chiedere la risoluzione del contratto, previa contestazione, con una raccomandata, dell'inadempimento del conduttore. In assenza di detta clausola, il locatore, previa messa in mora del conduttore, può solo inviare un proprio manutentore, che provveda alla regolare pulizia della caldaia e che rilasci attestato e fattura; del relativo esborso il proprietario potrà poi rivalersi nei confronti del conduttore, chiedendone appunto il rimborso come spesa accessoria.

**7. Si immagini che un contratto di locazione cessi nei primi mesi dell'anno e che il conduttore richieda all'amministratore il calcolo delle somme a lui spettanti; l'amministratore risponde tuttavia che il relativo conteggio non sarà disponibile prima dell'inizio dell'anno successivo. Il conduttore dovrà realmente attendere tanto?**

Di norma, l'esatto ammontare delle spese condominiali è rinvenibile solo dal rendiconto consuntivo – peraltro dopo la relativa approvazione assembleare. Peraltro, salvo diversa pattuizione contrattuale, all'amministratore di condominio non spetta provvedere alla ripartizione delle spese tra il locatore e il conduttore in base al contratto di locazione: l'amministratore resta infatti estraneo a tale rapporto.

**8. Se il conduttore di un'unità in condominio non fruisce del servizio di riscaldamento centralizzato (nell'immobile sono stati rimossi i caloriferi), è suo compito richiedere all'amministratore condominiale l'esonero dalle spese?**

Al fine di ottenere l'esonero dalle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento, il conduttore deve rivolgersi al proprio locatore, il quale comunicherà all'amministratore di condominio l'eliminazione dei caloriferi e farà richiesta di un'eventuale esenzione dalle spese di consumo. Deve peraltro tenersi presente che l'art. 10, l. n. 392/78, prevede espressamente che «il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento». Inoltre, si è chiarito che «dal combinato disposto degli articoli 1137, codice civile, 9 e 10 legge 392/78 si desume che il conduttore, il quale abbia partecipato all'assemblea condominiale avente ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria o sia stato posto in condizione di parteciparvi, contribuendo alla relativa deliberazione, non può nel caso che abbia omissis di impugnare la deliberazione stessa, sottrarsi dal rimborsare al condomino locatore le menzionate spese» (Cass. civ., 22 aprile 1995, n. 4588).

**9. Il conduttore di un'unità immobiliare può chiedere direttamente all'amministratore copia del bilancio d'esercizio, con il riparto delle spese condominiali tra l'inquilino e il proprietario, e di essere invitato ad un'assemblea dei condomini avente ad oggetto spese e orari del riscaldamento? È legittimo il diniego dell'amministratore, il quale sottolinei che dette richieste vanno rivolte al suo locatore e che egli non ha alcun obbligo di convocarlo in assemblea?**

La condotta dell'amministratore va giudicata corretta: il condominio è estraneo alla locazione, sicché sull'amministratore non grava alcun obbligo informativo circa la convocazione di un'assemblea, pure ove si tratti di un'assemblea che, deliberando in materia di servizio di riscaldamento e condizionamento, veda, per espressa previsione normativa, il conduttore votare in sostituzione del locatore. In tal senso si è infatti precisato che «l'articolo 10, legge n. 392 del 1978, non ha comportato modificazioni al disposto dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto a informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione» (App. Genova, 4 maggio 1996). E, inoltre: «quella prevista dall'articolo 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Si tratta di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (articolo 9 della legge n. 392 del 1978), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le predette disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore – tant'è che l'articolo 5 della legge stessa prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico – può rivolgersi solo ai condomini, per il rimborso delle spese condominiali» (Cass. civ., 13 gennaio 1995, n. 384).

**10. In caso di mancato pagamento delle spese ordinarie da parte del conduttore, il proprietario resta titolare del debito nei confronti del condominio?**

Il locatore risponde nei confronti del condominio in caso di morosità del conduttore nel pagamento delle spese accessorie. Si afferma infatti che «l'amministratore del condominio ha facoltà di riscuotere, *pro quota* e in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, i contributi e le spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, direttamente ed esclusivamente dai condomini, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari, atteso che la legge 27 luglio 1978 n. 392, per quanto riguarda le spese condominiali, non ha individuato nei confronti del condominio un altro debitore (conduttore), oltre quello originario (condomino)» (Cass. civ., 28 ottobre 1993, n. 10719).



*Completamente liberi: puoi stamparli, copiare il testo ed effettuare delle ricerche*

<https://www.condominioweb.com/ebook/>



### **Il fondo cassa condominiale**

Tipologie e modalità di costituzione



### **Locazione e spese di manutenzione. Una guida pratica**

Tutto quello che c'è da sapere sulle spese di manutenzione dell'immobile concesso in locazione.



### **Raccolta differenziata in condominio**

I doveri dell'amministratore. Le multe e le responsabilità



### **Attribuzioni, doveri e responsabilità dell'amministratore di condominio**

Attribuzioni, doveri e responsabilità dell'amministratore di condominio



### **La sospensione dei servizi comuni ai condomini morosi**

Come applicare correttamente l'articolo 63, comma 3 delle disposizioni attuative del codice civile



### **Come gestire un appalto in condominio**

Soggetti, fasi e procedimenti applicativi. Completo di ben 80 formule.



### **Privacy in condominio**

Le novità introdotte dal GDPR 2018, con moduli pronti da utilizzare



### **I registri condominiali**

12 imperdibili moduli personalizzabili e stampabili con istruzioni per la compilazione e formule connesse



### **Il glossario dell'edilizia libera**

Tutti i casi di edilizia libera censiti in una dettagliata tabella



### **Lavori in condominio**

Un imperdibile volume che consente all'amministratore di condominio di risolvere le questioni relative ai lavori in condominio, fornendo indicazioni fondamentali sugli adempimenti da seguire



### **La responsabilità civile, penale, fiscale e deontologica dell'amministratore di condominio**

Una guida operativa in ordine alle responsabilità e funzioni dell'amministratore



### **Gli ascensori nel Condominio**

Una guida completa sulle norme, la responsabilità, l'installazione, la verifica periodica e il collaudo degli ascensori



### **Lastrico solare in condominio**

Ripartizione delle spese e criteri di valutazione del risarcimento danni derivanti da infiltrazioni



### **Dizionario pratico del condominio**

Tutto il condominio, ma proprio tutto, in oltre 400 voci



### **Il Regolamento condominiale e vincoli di destinazione della proprietà esclusiva**

Limiti inderogabili - Menomazioni del diritto del condòmino - Casistica giurisprudenziale



### **Dizionario della ripartizione delle spese in condominio**

Oltre 100 schede pratiche per una veloce consultazione. Ciascuna voce comprende un puntuale commento, corredata da esempi pratici e giurisprudenza aggiornata



### **Il compenso dell'amministratore: quando e perchè si rischia la revoca per dei compensi non dovuti**

Per i fan dell'ebook l'amministratore di condominio un grande focus destinato a diventare un caso editoriale



### **Le deleghe nelle assemblee condominiali**

Casi critici e soluzioni operative



### **L'Anagrafe Condominiale, guida per una corretta compilazione**

Scopri la guida per una corretta compilazione



### **Riforma del condominio: tutti gli argomenti trattati e approfonditi da un punto di vista pratico come nessun altro ha fatto!**

Il testo che mette fine a tutti i dubbi e le incertezze sulla riforma! Imperdibile



### **L'Amministratore di Condominio: Il controllo del suo operato, tutti gli strumenti a disposizione**

Dagli esperti di condominio, tutto quello che neanche gli addetti osano dirti.



### **La gestione delle spese condominiali**

Fondamento, criteri di riparto, soggetti obbligati e fattispecie atipiche



### **L'assemblea di condominio: convocare, partecipare e deliberare senza commettere errori.**

Il ruolo dell'amministratore e quello dei condomini + l'imperdibile elenco dei casi più frequenti di deliberazione



### **Formulario del condominio e delle locazioni, 218 moduli**

218 moduli selezionati con cura, da avere assolutamente a portata di mano



### **Come gestire un condominio, gli aspetti pratici da affrontare**

Il nuovo ebook di Condominioweb, per imparare a gestire un condominio, nella pratica, senza commettere errori. Perché quello che si da per scontato non sempre lo è.



### **Il condominio negli edifici: la guida per meglio tutelare i propri diritti**

Utili consigli e informazioni pratiche per la vita condominiale.



### **Verande e Gazebi negli edifici condominiali. Realizzazione, disciplina e controversie**

Le regole da rispettare e i poteri dell'amministratore più le soluzioni per rimuovere le verande e i gazebi abusivi



### **Parcheggi in condominio: disciplina, gestione e controversie**

Tutto sui parcheggi in condominio, l'itinerario da non perdere. Il ruolo dell'amministratore, le soluzioni per risolvere le controversie, anche quelle più inedite.



### **La nuova guida del condominio, pratica, immediata, alla portata di tutti**

Dai doveri dell'amministratore ai poteri dell'assemblea e dei condomini



### **Rumori in condominio: Scopri tutte le soluzioni per difendersi dai rumori molesti dei vicini di casa**

Quando i rumori diventano intollerabili tu che fai? Ecco le indicazioni per difenderti da schiamazzi e rumori.



### **Il passaggio di consegne tra gli amministratori di condominio: Formalità e Responsabilità**

Come cautelarsi e quali sono i documenti necessari da consegnare; quando chiedere e in che modo al collega di turno a consegna della documentazione condominiale e come comportarsi nel caso in cui il passaggio non avvenga.



### **Morosità e recupero crediti condominiali: compiti, strumenti e responsabilità dell'amministratore**

Le soluzioni e gli strumenti operativi più efficaci al fine di poter recuperare gli oneri condominiali in tempo breve e senza incorrere in spiacevoli sorprese.