

18 giugno 2013 8:57

IL CONDOMINIO: UNA GUIDA

di [Rita Sabelli](#), [Alessandro Gallucci](#)

Ultimi aggiornamenti: 18/9/2013 e 26/5/2014

L'entrata in vigore, il 18/6/2013, della legge che "riforma" il condominio e le sue regole (Legge 220/2012) ci offre l'occasione per stilare una guida a questo complesso argomento, correlata da link ad articoli di approfondimento.

indice scheda

[CONCETTO DI CONDOMINIO](#)

[LE PARTI COMUNI](#): definizione, destinazione d'uso, diritti e spese, divisione, innovazioni, ripartizione delle spese, tabelle millesimali

[AMMINISTRATORE](#): nomina, funzioni ed obblighi, revoca

[ASSEMBLEA DEI CONDOMINI](#): funzione, convocazione, costituzione e votazione, impugnazioni delle assemblee

[REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO](#)

[RENDICONTO CONDOMINIALE](#)

[REGISTRI OBBLIGATORI](#)

[CONTO CORRENTE CONDOMINIALE](#)

[SITO INTERNET DEL CONDOMINIO](#)

[MOROSITA' DEI CONDOMINI](#)

[LAVORI SULLE PARTI DI PROPRIETA' INDIVIDUALE](#)

[LITI CONDOMINIALI E CONCILIAZIONE](#)

[UN CASO PARTICOLARE: IL CONDOMINIO MINIMO](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI E LINK UTILI](#)

[CONCETTO DI CONDOMINIO](#)

Esiste un condominio quando più unità immobiliari hanno delle parti comuni, ovvero quando i proprietari delle singole unità immobiliari hanno anche la proprietà comune di altre parti. Non a caso le norme che regolano il condominio rientrano tra quelle del codice civile che si occupano della comunione dei beni.

Se un edificio o un gruppo di edifici divisi in piani che appartengono a proprietari diversi possono dividersi in parti che costituiscano edifici diversi ed autonomi, il condominio potrebbe essere sciolto, con approvazione in assemblea o per disposizione dell'autorità giudiziaria su iniziativa dei condomini. Si vedano in proposito gli art.61/62 del regolamento di attuazione del codice civile.

La legge di modifica della disciplina del condominio negli edifici, inserendo nel codice civile l'art. 1117-bis, ha definitivamente sancito (la questione era ormai pacifica grazie alla giurisprudenza) che le norme sul condominio trovano applicazione anche nei casi di "supercondominio", condominio orizzontale ed in generale in tutti quei casi in cui edifici o unità immobiliari abbiano parti in comune funzionali al loro miglior godimento.

[LE PARTI COMUNI](#)

Definizione

Sono tutte quelle parti dell'edificio, aree ed opere di proprietà comune di TUTTI i proprietari dei vari appartamenti o unità immobiliari.

Nel dettaglio, si tratta di:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia

elettrica,
per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà.
individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche

L'art. 1117 c.c. indica le parti dell'edificio che devono considerarsi comuni salvo diversa indicazione contenuta negli atti d'acquisto o nel regolamento contrattuale ad essi allegato (e quindi trascritto presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari). La dottrina e la giurisprudenza hanno specificato, in molte occasioni, che l'elencazione contenuta nella norma citata non ha natura tassativa. Il che vuol dire che possono essere considerate cose comuni tutte quelle parti dell'edificio o impianti in esso presenti la cui funzione è quella di consentire il miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso delle parti comuni -ovvero il modo in cui si possono utilizzare- può essere cambiata per motivi di interesse comune (del condominio, concetto assai incerto visto che il condominio non è un soggetto di diritto, come può esserlo una società o un'associazione), dietro approvazione in assemblea di almeno quattro quinti dei condomini che rappresentino almeno i quattro quinti del valore dell'edificio. Sono ovviamente non eseguibili le modifiche che possano avere conseguenze sulla stabilità o sicurezza dell'immobile.

L'assemblea va convocata tramite affissione nei locali comuni di un avviso che resti visibile per almeno 30 giorni e con l'invio di una raccomandata a/r ai condomini almeno 20 giorni prima della convocazione. L'avviso deve indicare le parti comuni oggetto di modifica.

Le violazioni della destinazione d'uso di una parte comune (ovvero gli utilizzi non regolari delle parti comuni) possono essere contestate dal condominio al singolo condomino anche arrivando in giudizio. Ciò dietro decisione dell'assemblea presa dalla maggioranza degli intervenuti che costituisca almeno la metà del valore dell'edificio.

Diritti e spese

Tutti i condomini hanno diritto di usufruire delle parti comuni e perciò devono contribuire alla loro gestione e conservazione in proporzione al valore dell'unità immobiliare che appartiene loro (artt. 1118 e 1123 c.c.). Questo valore è espresso tramite i millesimi assegnati dalla tabella millesimale, lo strumento che consente anche la ripartizione delle spese.

Il diritto d'uso è partitario (art. 1102 c.c.) ossia tutti possono usare le parti comuni nella stessa misura, purché ciò:
a) non rechi pregiudizio alla sicurezza alla stabilità ed al decoro dell'edificio;
b) non modifichi la destinazione d'uso delle parti oggetto dell'uso;
c) non intralci il pari diritto degli altri, intendendosi per pari diritto, il diritto potenzialmente esercitabile da ognuno (vedi approfondimenti).

Tutti i condomini, conseguentemente, sono anche tenuti a partecipare alle spese che riguardano le parti comuni, sempre proporzionalmente alla propria "quota" di proprietà espressa in millesimi.

In presenza di usufrutto le spese gravano sull'usufruttuario (Cassazione sentenza n.2236/2012) ma il nudo proprietario è solidalmente responsabile dei pagamenti.

In presenza di contratto di affitto è responsabile del pagamento unicamente il proprietario, che poi potrà rifarsi per la parte non di sua competenza sull'inquilino. Si veda in merito la scheda pratica CASA IN AFFITTO LE SPESE DELL'INQUILINO E DEL PROPRIETARIO

http://sosonline.aduc.it/scheda/casa+affitto+spese+dell+inquilino+proprietario_631.php

Così come il condomino NON può sottrarsi ai propri diritti d'uso delle parti comuni, altrettanto non può sottrarsi al dovere di partecipare alle spese.

C'è un'eccezione: riguardo all'impianto di riscaldamento (o raffreddamento) centralizzato, il condomino può staccarsene se da ciò non derivano problemi di funzionamento dell'impianto stesso o aggravio di costi per gli altri

condomini. Egli deve comunque continuare a contribuire alle spese di conservazione, manutenzione straordinaria e messa a norma dell'impianto.

Divisione

La divisione delle parti comuni e' possibile solo se non provoca incomodo d'uso agli altri condomini e se e' approvata da tutti i condomini.

Innovazioni

In termini generali le innovazioni sulle parti comuni sono possibili con approvazione in assemblea da parte della maggioranza dei condomini intervenuti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio. Ciò a condizione che le innovazioni non abbiano conseguente sulla sicurezza ed integrità dell'edificio e non pregiudichino l'uso delle parti comuni anche ad alcun condomino.

Per alcune innovazioni invece e' sufficiente che la maggioranza degli intervenuti rappresenti almeno la meta' del valore dell'edificio. Esse sono:

- gli interventi che migliorino la sicurezza e la salubrità dell'edificio o degli impianti;
- gli interventi di eliminazione di barriere architettoniche. Per questa deliberazione, chiedendo lo stesso quorum deliberativo in prima e seconda convocazione, s'è di fatto previsto un innalzamento delle maggioranze necessarie a deliberarle rispetto a quelle previste dalla legge n. 13/89;
- gli interventi di realizzazione di impianti di produzione di energia di cogenerazione o utilizzando fonti naturali (eoliche, solari, etc.), sia condominiali sia su parti su cui vi sia un diritto personale reale o di uso (come i lastrici solari);
- gli interventi di realizzazione di parcheggi condominiali;
- gli interventi di installazione di impianti per la ricezione televisiva o per l'accesso a qualsiasi altro flusso informativo, anche da satellite o via cavo. Sono esclusi quegli impianti la cui realizzazione alteri la destinazione delle cose comuni o impedisca la loro fruizione per i condomini.

Nei casi suddetti l'amministratore e' tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta dei condomini (anche solo di uno), richiesta che deve riferirsi all'intervento da realizzare fornendo dettagli sulle modalità di realizzazione proposte.

Se l'innovazione comporta una spesa gravosa (per il bilancio condominiale) o e' voluttuaria (non strettamente necessaria), e consista in opere suscettibili ad uso separato (ovvero possa essere riservata all'utilizzo di una parte dei condomini), i condomini che non sono interessati ad essa possono non partecipare alla spesa.

Se l'utilizzazione separata non e' possibile l'innovazione (gravosa o voluttuaria) non può essere realizzata a meno che la maggioranza dei condomini che l'ha approvata non si faccia carico delle spese.

Resta fermo il diritto di subentrare nell'utilizzo dell'innovazione (vedi approfondimenti).

Si ricorda che il condominio, al pari del soggetto individuale, può usufruire degli incentivi sull'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle parti comuni e sulla produzione di energia stessa (vedi la detrazione fiscale del 55% e gli incentivi sul solare fotovoltaico). Si vedano in proposito le schede pratiche:

- INCENTIVI 2013: SCONTI IRPEF SULLA CASA

(http://sosonline.aduc.it/scheda/incentivi+2013+scanti+irpef+sulla+casa+detrazioni_21100.php)

- IMPIANTI SOLARI: IL CONTO ENERGIA E LO SCAMBIO SUL POSTO

(http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+solari+produrre+scambiare+energia_14798.php)

Ripartizione delle spese

La ripartizione delle spese relative alle parti comuni avviene in base al valore della proprietà di ciascuno, salvo diverso criterio approvato in assemblea.

Il valore della proprietà di ciascuno e' convenzionalmente espresso dalle tabelle millesimali. Esse, come dice il nome, esprimono il rapporto tra il valore di ciascuna unita' immobiliare e il valore dell'intero edificio fissato a 1000.

Ogni spesa viene quindi ripartita utilizzando queste tabelle, a meno che il condominio non abbia deliberato un criterio diverso.

Per le spese effettuate su parti comuni che sono diversamente utilizzate il riparto può avvenire sulla base dell'utilizzo.

Se un condominio ha più scale, accessi, ascensori, cortili, lastrici solari o altre parti comuni, la ripartizione avviene sul gruppo di condomini che ne trae utilità.

Si vedano, ad esempio, questi casi particolari disciplinati dalla legge:

- le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dalle unità immobiliari a cui servono, e le spese sono ripartite per la metà rispetto al valore delle singole proprietà (con i millesimi) e per l'altra metà in misura proporzionale rispetto all'altezza di ciascun piano
- le spese di manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani sovrastanti, in questo modo: le spese di rifacimento del pavimento spettano al piano superiore e quelle del soffitto al piano inferiore (intonaco, tinta, decorazioni).
- se il lastrico solare o altre parti comuni sono date in uso esclusivo ad uno o più condomini questi sono tenuti a farsi carico di un terzo delle spese di manutenzione; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini o comunque di quei condomini che se ne servono.

Tabelle millesimali

Come già visto, le tabelle millesimali costituiscono il criterio di legge (ma derogabile dal regolamento di condominio che può prevederne uno diverso) a cui riferirsi per la divisione delle spese tra i condomini.

Il valore di ogni unità abitativa è espresso in millesimi calcolati proporzionalmente rispetto al valore dell'intero immobile al quale viene convenzionalmente assegnato il numero 1000.

L'approvazione, così come ogni modifica o rettifica delle tabelle millesimali necessita l'unanimità dell'assemblea. In questi termini perentori si è espressa la legge di riforma del condominio (legge 220/2012), nonostante i precedenti diversi orientamenti della Cassazione (Cassazione sezione unite civili 18477/2010, vedi approfondimenti).

Solo in alcuni casi la modifica o rettifica -proposta anche da un solo condomino- può essere approvata dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio:

- se le tabelle sono frutto di un errore;
- se i valori devono essere ricalcolati in conseguenza ad una modifica subita dall'edificio (sopraelevazione, incrementi di superfici o variazioni di unità immobiliari) che alteri il valore delle unità immobiliari (anche solo di una) per più di un quinto. Il costo della variazione, in questi casi, è pagato da chi ha dato luogo alla modifica.

Le tabelle vengono poi allegate al regolamento del condominio.

[AMMINISTRATORE: nomina, funzione ed obblighi, revoca](#)

Nomina

Se i condomini sono più di otto (prima del 18/6 questo limite era di quattro), è obbligatorio nominare un amministratore. Per questa decisione è necessaria, in assemblea, la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

La carica dura un anno e viene automaticamente prorogata di anno in anno a meno che non intervenga una revoca. All'atto dell'accettazione della nomina, a pena di nullità della nomina stessa, l'amministratore è tenuto a comunicare l'importo delle proprie spettanze e a fornire a tutti i condomini i propri dati, completi di riferimenti ed orari di ricevimento.

I dati dell'amministratore (generalità, domicilio e recapiti) o della persona che ne svolge le funzioni sono affissi all'ingresso del condominio o nella parte comune di maggior uso.

L'assemblea può condizionare la nomina alla presentazione di una polizza assicurativa professionale che attesti la copertura dei rischi individuali relativi al proprio mandato.

Se l'assemblea non provvede alla nomina, questa può avvenire tramite ricorso di uno o più condomini, o dell'amministratore uscente, all'autorità giudiziaria.

Note:

- può essere nominato amministratore anche un condomino, non necessariamente un professionista. Le caratteristiche necessarie sono fissate dall'art.71bis del regolamento attuativo del codice civile.
- l'incarico di amministratore può anche essere dato ad una società di servizi, che svolge la funzione tramite professionisti, purché ovviamente in possesso dei necessari requisiti (vedi stesso art. 71bis).
- oltre all'amministratore l'assemblea può nominare, negli edifici con almeno 12 unità immobiliari, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini con funzioni consultive e di controllo.

Funzione ed obblighi

L'Amministratore è il rappresentante legale del condominio; può quindi da una parte agire legalmente nel nome del condominio verso un condomino o verso terzi; dall'altra può essere chiamato in causa in azioni legali relative alle parti comuni del condominio.

A suo nome vengono inoltre notificati gli eventuali atti o provvedimenti della pubblica amministrazione relativi al condominio. Se l'atto o il provvedimento esula dalle sue funzioni e/o competenze egli deve immediatamente darne notizia ai condomini, pena la possibilità di essere revocato.

L'amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea e convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale;
- curare l'osservanza del regolamento condominiale;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi comuni;
- riscuotere i contributi e pagare le spese correnti;
- compiere gli atti conservativi delle parti comuni;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- tenere i registri obbligatori (di anagrafe condominiale, delle assemblee, degli amministratori e della contabilità, vedi più avanti);
- conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione;
- fornire al condomino che ne faccia richiesta la situazione dei pagamenti e delle eventuali liti;
- redigere il rendiconto condominiale annuale e convocare, entro 180 giorni, l'assemblea per l'approvazione dello stesso.

I provvedimenti dell'amministratore sono obbligatori per i condomini. Contro di essi può essere fatto ricorso davanti all'assemblea. Al pari delle delibere si può procedere anche con un ricorso presso l'autorità giudiziaria entro 30 giorni.

Revoca

L'assemblea può deliberare sulla revoca dell'amministratore in qualsiasi momento, con la maggioranza prevista per la nomina o secondo criteri stabiliti dal regolamento del condominio (che comunque non possono derogare alle maggioranze previste dal codice art. 1138, quarto comma, c.c.). La revoca può essere disposta anche dall'autorità giudiziaria dietro ricorso di uno o più condomini nel caso in cui l'amministratore non rispetti i suoi obblighi o compia irregolarità.

Nel caso l'amministratore compia gravi irregolarità fiscali o non ottemperi all'apertura del conto corrente condominiale e/o al suo utilizzo i condomini, anche singolarmente, possono convocare l'assemblea per mettere fine alle violazioni e per deliberare la revoca dell'amministratore, liberi comunque di rivolgersi all'autorità giudiziaria.

Costituiscono gravi irregolarità dell'amministratore:

- omessa convocazione dell'assemblea ordinaria o rifiuto ripetuto di convocare l'assemblea per la revoca e nomina di un nuovo amministratore;
- mancata esecuzione delle deliberazioni o di provvedimenti giudiziari o amministrativi;
- mancata apertura e/o utilizzo del conto corrente condominiale;
- gestione confusa tra il patrimonio del condominio e quello personale suo o degli altri condomini;
- negligenza nell'affrontare azioni di riscossione di crediti del condominio o accettazione della cancellazione di un provvedimento di iscrizione sul registro dei beni immobiliari fatto a garanzia del condominio;
- non accurata tenuta dei registri di anagrafe condominiale e delle assemblee;

- rifiuto di fornire al condomino che ne fa richiesta i dettagli della situazione dei pagamenti e delle eventuali liti in corso;
- mancata comunicazione ai condomini dei propri dati completi di orari e riferimenti di ricevimento all'atto della nomina.

Al termine del suo mandato l'amministratore deve riconsegnare tutta la documentazione condominiale in suo possesso.

[ASSEMBLEA DEI CONDOMINI : funzioni, convocazione, costituzione e votazione. impugnazione delle delibere](#)

Funzioni

E' la riunione dove i condomini assumono le decisioni sulla gestione comune e sulle spese da effettuare, lo strumento tramite il quale i condomini possono far sentire la propria voce, discutere e deliberare.

L'assemblea provvede alla:

- conferma amministratore ed eventuale retribuzione;
- approvazione del preventivo di spesa annuale e del successivo consuntivo (rendiconto annuale) con relativa ripartizione tra i condomini;
- approvazione delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni con costituzione di un fondo speciale per la copertura delle spese dei lavori (prima del 18/6/2013 non c'era alcun obbligo di costituzione del fondo). Se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

Riguardo alle opere straordinarie l'amministratore può se urgenti, provvedere direttamente riferendo poi alla successiva assemblea utile.

L'assemblea può anche autorizzare l'amministratore a partecipare ad iniziative locali (pubbliche o private) relative al miglioramento urbano e al recupero del patrimonio edilizio e della viabilità urbana che coinvolgano quindi il condominio e la zona ove esso e' ubicato.

Convocazione

L'amministratore deve convocare almeno un'assemblea all'anno (ordinaria), per l'approvazione del rendiconto annuale e del conseguente riparto delle spese tra i condomini. Per la precisione la convocazione deve avvenire entro 180 giorni dalla redazione del rendiconto.

L'assemblea (straordinaria) può anche essere convocata altre volte, quando l'amministratore stesso ne ravvisi la necessita' o quando ciò viene richiesto da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (in quest'ultimo caso, se l'amministratore non provvede entro 10 giorni dalla richiesta, detti condomini possono convocare l'assemblea direttamente).

Si ricorda anche che in caso di gravi irregolarità compiute dall'amministratore (si veda la sezione dedicata) la convocazione dell'assemblea può essere richiesta anche da un solo condomino, col fine di far cessare l'irregolarità e revocare l'incarico all'amministratore. Questi, nel caso, può anche arrivare a far ricorso all'autorità giudiziaria.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

Disposizioni particolari riguardano il caso in cui l'assemblea venga convocata per deliberare sul cambio di destinazione d'uso di una parte comune, si veda la sezione.

Note:

- se non vi e' amministratore l'assemblea può essere convocata su iniziativa di uno o più condomini.
- l'assemblea non può deliberare se non sono stati convocati tutti gli aventi diritto;
- l'assemblea può anche svolgersi con più riunioni consecutive, fissate preventivamente dall'amministratore e

specificate nell'avviso di convocazione.

- le deliberazioni sono annullabili se non sono state rispettate le regole di convocazione dell'assemblea. Ciò su istanza dei dissenzienti, assenti o non convocati. Si veda la sezione dedicata.

Costituzione e votazione

Per la corretta costituzione dell'assemblea è necessaria la presenza:

- in prima convocazione, di un numero di partecipanti che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei condomini.

- in seconda convocazione di un numero di partecipanti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei condomini.

La seconda convocazione non può aver luogo il giorno della prima e deve tenersi comunque entro 10 giorni dalla stessa.

All'assemblea sono invitati a partecipare tutti i condomini, di persona o tramite rappresentante delegato. Chi presenza come proprietario ha pieno diritto di voto, per chi ha altri diritti sull'unità immobiliare il diritto di voto ha dei limiti. Per l'usufruttuario, per esempio, il voto è possibile nelle questioni di ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Possono partecipare all'assemblea anche gli inquilini (conduttori in un contratto di affitto) con diritto di voto nelle delibere che riguardano la gestione del riscaldamento (o condizionamento dell'aria) e senza diritto di voto sulle delibere relative alle modifiche agli altri servizi comuni (vedi art.10 Legge 392/1978).

Sulle rappresentanze, che hanno regole particolari nei super-condomini, e sui diritti di voto dell'usufruttuario si veda l'art.67 del regolamento attuativo del codice civile.

In termini generali per l'approvazione delle decisioni è necessaria la maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Se si decide in seconda convocazione può bastare la maggioranza che rappresenti un terzo del valore dell'edificio. Tra questi casi sembra rientrare quello della nuova competenza riconosciuta all'assemblea condominiale dal secondo comma dell'art. 1130-bis c.c. a mente del quale l'assemblea "può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo" (sulle competenze del consiglio dei condomini vedi approfondimento).

In alcuni casi sono richieste maggioranze precise, a prescindere dal fatto che si decida in prima o seconda convocazione. Vediamo i casi più comuni:

- nomina e revoca dell'amministratore: maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

- ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di grossa entità: maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

- tutela delle parti comuni, ovvero deliberazione per far cessare attività che danneggiano o le stesse o incidono sulla loro destinazione d'uso: maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

- tutela delle parti comuni nei casi di installazione di impianti ad uso personale (ricezione radiotelevisiva o produzione di energia da fonti rinnovabili): l'assemblea può approvare soluzioni alternative o cautele con maggioranza dei presenti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio.

- innovazioni: maggioranza dei presenti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio; se l'innovazione è necessaria per aumentare la sicurezza dell'edificio o migliorarlo (eliminazione barriere architettoniche, installazione impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, etc.) basta la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

- cambio di destinazione d'uso di una parte comune: quattro quinti dei condomini che rappresentino i quattro quinti del valore dell'edificio.

- installazione di un impianto di sorveglianza sulle parti comuni: maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

- divisione delle parti comuni: tutti i condomini, all'unanimità.

- ricostruzione dell'edificio perperimento totale o superiore ai 3/4 del valore: tutti i condomini, all'unanimità.

Impugnazioni delle delibere

Le delibere dell'assemblea sono vincolanti per tutti i condomini.

Se esse sono contrarie alla legge o al regolamento del condominio il condomino dissenziente, astenuto o assente all'assemblea può chiederne l'annullamento all'Autorità giudiziaria entro 30 giorni calcolati dalla data di deliberazione (per i dissenzienti e gli astenuti) o dalla data di comunicazione della deliberazione (per gli assenti).

L'azione di annullamento NON sospende gli effetti della delibera a meno che ciò non sia stato disposto -dietro specifica richiesta- dal giudice.

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

Se i condomini sono più di 10 e' obbligatorio predisporre un regolamento di condominio, che contenga le regole sull'uso delle parti comuni, il criterio adottato per la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di tutti i condomini, le norme per la tutela del decoro dell'immobile, per l'amministrazione, etc.

Per l'approvazione del regolamento e' necessaria la maggioranza dei presenti in assemblea che costituisca almeno la meta' del valore dell'edificio.

Ogni condomino può proporre modifiche al regolamento e può anche impugnarlo, entro 30 giorni dalla deliberazione di approvazione, davanti all'autorità giudiziaria.

Le regole stabilite nel regolamento non possono divergere dalle disposizioni di legge se non nei casi in cui ciò sia previsto (per esempio riguardo il criterio di ripartizione delle spese, che può essere cambiato), ne' possono in alcun caso vietare ai condomini di possedere o detenere animali domestici. Quanto a quest'ultimo aspetto, leggendo i lavori della Commissione giustizia si evince chiaramente che la norma non dovrebbe riguardare i regolamenti contrattuali ma solamente quelli assembleari (vedi approfondimenti).

Per le violazioni al regolamento la legge fissa delle sanzioni massime di riferimento (facoltative): per ogni violazione sanzione fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino a 800 euro, irrogabili dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Le sanzioni riscosse vanno ad alimentare il fondo del condominio per le spese ordinarie.

RENDICONTO CONDOMINIALE

E' il bilancio (o per meglio dire lo stato patrimoniale) del condominio e contiene tutte le voci di entrata ed uscita, i fondi disponibili e ogni dato patrimoniale utile.

Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa, con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'assemblea può nominare, in qualsiasi momento, un revisore che verifichi la contabilità, con la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la meta' del valore dell'edificio.

La relativa spesa e' ripartita tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà'.

I condomini possono visionare tutte le documentazioni di spesa e/o estrarne copia a proprie spese. Tali documentazioni devono essere conservate per 10 anni dalla loro registrazione.

REGISTRI OBBLIGATORI

E' una delle novità introdotte dalla riforma del condominio a partire dal 18/6/2013.

L'amministratore deve obbligatoriamente tenere il registro di anagrafe condominiale contenente per ogni unità immobiliare i dati catastali e le generalità dei proprietari e dei titolari di diritti reali di godimento (uso, usufrutto, superficie, etc.), con codice fiscale e residenza (o domicilio).

I condomini, da parte loro, sono obbligati a comunicare per iscritto all'amministratore ogni variazione dei dati entro 60 giorni da quando questa ha luogo.

In mancanza di comunicazione, o comunque se i dati mancano o sono incompleti, l'amministratore invia una richiesta al condomino con raccomandata a/r; se il condomino non risponde entro 30 giorni, l'amministratore può procurarsi i dati da altre fonti addebitando al condomino i costi.

I condomini non sono tuttavia tenuti a fornire prove documentali inerenti i dati comunicati (vedi chiarimenti del Garante della privacy (<http://www.garanteprivacy.it/web/guest/home/docweb/-/docweb-display/docweb/3070028#2>)).

L'amministratore deve altresì tenere il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità. Nel primo vengono annotate tutte le assemblee, anche quelle non costituite per mancanza di numero legale, i verbali e le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne fanno richiesta. Nel secondo sono annotate, in ordine cronologico, le nomine e revocche degli amministratori nonché gli estremi degli eventuali provvedimenti giudiziari. Nel terzo, che può essere tenuto anche telematicamente, sono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti di contabilità di entrata ed uscita.

CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

E' un'altra delle novità introdotte dalla riforma del condominio a partire dal 18/6/2013: il condominio deve essere dotato di un conto corrente condominiale -postale o bancario- sul quale l'amministratore deve obbligatoriamente far passare incassi e pagamenti.

Ogni condomino può chiedere di prendere visione degli estratti conto di questo conto corrente, od estrarne copia a proprie spese.

SITO INTERNET DEL CONDOMINIO

Ulteriore novità introdotta dalla riforma del condominio a partire dal 18/6/2013. L'assemblea può incaricare l'amministratore di attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalle delibere.

Ciò con approvazione della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la meta' del valore dell'edificio. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito sono a carico dei condomini.

MOROSITA' DEI CONDOMINI

Diverse sono le novità introdotte dalla riforma riguardo alla morosità dei condomini. Innanzitutto la possibilità per l'amministratore di agire giudizialmente nei confronti dei condomini che non pagano le quote deliberate anche senza autorizzazione del condominio.

In base alle tabelle di ripartizione delle spese approvate dall'assemblea, infatti, egli può ottenere dal giudice un decreto ingiuntivo (http://sosonline.aduc.it/scheda/decreto+ingiuntivo_1128.php) che costituisce titolo immediatamente esecutivo per tutte le azioni esecutive tipiche della riscossione coattiva (ipoteca, pignoramento, etc.), attivabili anche in caso di opposizione.

Da evidenziare che dal 18/6/2013 l'amministratore è obbligato -a meno che l'assemblea non decida di esonerarlo da quest'obbligo- ad agire giudizialmente contro i condomini morosi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (approvazione del rendiconto annuale) che ha determinato il credito.

Egli è tenuto inoltre a comunicare i dati dei condomini morosi ai terzi creditori del condominio rimasti insoddisfatti e che ne facciano richiesta.

L'azione di riscossione dei terzi creditori non può riguardare i condomini in regola con i pagamenti se non dopo aver tentato (inutilmente) di ottenere soddisfazione agendo a livello giudiziale (con azioni esecutive) su quelli morosi.

E' questa una novità molto importante perché, almeno sulla carta, indirizza le "attenzioni" dei creditori/fornitori del condominio verso i principali responsabili dei mancati pagamenti dei propri crediti, i condomini morosi, mettendo in secondo piano, giustamente, i condomini che pagano puntualmente.

Note:

- se il mancato pagamento da parte del condomino si protrae per sei mesi, l'amministratore può sospendere il condomino dalla fruizione dei servizi comuni a godimento separato;
- chi subentra nei diritti di un condomino (per esempio l'acquirente dell'unità immobiliare) e' obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

- chi cede i diritti sull'unita' immobiliare (per esempio con la vendita della stessa) rimane obbligato solidalmente con la controparte (l'acquirente, in caso di vendita) per i contributi maturati fino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore la copia autentica del titolo di trasferimento (il contratto di vendita, nel caso in esempio).

LAVORI SULLE PARTI DI PROPRIETA' INDIVIDUALE

Qui di seguito alcuni principi di legge che riguardano lavori sulle parti di proprietà individuale:

- sulle parti di proprietà o sulle parti comuni assegnate ad uso individuale, il proprietario non può eseguire opere che rechino danni alle parti comuni o all'edificio (in termini di sicurezza, stabilità e preservazione del decoro architettonico). In ogni caso delle opere va data preventiva notizia all'amministratore che riferisce poi in assemblea. Questo nella sostanza il nuovo art. 1122 c.c. così come modificato dalla "riforma". Nulla di più di un aggiornamento rispetto a quanto già affermato dalla giurisprudenza (vedi approfondimento).
- le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo (anche da satellite o via cavo) devono essere realizzati con il minimo danno per le parti comuni e le altre unita' immobiliari, e preservando comunque il decoro architettonico.
- e' possibile installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al servizio delle singole unita' immobiliari sul lastrico solare o su ogni altra idonea superficie comune, oltre che sulle parti di proprietà del condomino interessato. A tal fine l'assemblea dei condomini può, su richiesta degli interessati, ripartire l'uso del lastrico solare e delle superfici comuni. Per tale ripartizione e' necessario il consenso della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio;
- e sempre obbligatoria una comunicazione all'amministratore se le opere comportano la necessita' di modificare le parti comuni.
- il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare può elevare nuovi piani, a meno che le condizioni dell'edificio non lo consentano. Gli altri condomini possono opporsi alla sopraelevazione se essa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio o se diminuisce l'aria e la luce ai piani sottostanti. Chi esegue la sopraelevazione deve indennizzare gli altri condomini. Si veda in proposito l'art.1127 cc.
- l'assemblea, con approvazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio, può prevedere regole proprie o imporre cautele particolari a salvaguardia della sicurezza, della stabilità e del decoro architettonico dell'edificio.

LITI CONDOMINIALI E CONCILIAZIONE

Per le controversie in materia di condominio il foro competente (ovvero il giudice a cui rivolgersi) e' quello del luogo ove si trova l'immobile, sia nel caso di lite tra condomini sia nel caso di lite tra condomini e condominio (vedi art.23 codice di procedura civile).

Prima di andare in causa e' sempre consigliabile (e comunque nuovamente obbligatorio dal 20/9/2013) tentare una conciliazione rivolgendosi ad uno degli organismi di mediazione autorizzati dal Ministero della giustizia, tra cui le camere di commercio, ubicato nella circoscrizione del Tribunale della zona ove si trova il condominio.

In conciliazione il condominio può essere rappresentato dall'amministratore, previa delibera dell'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la meta' del valore dell'edificio.

La proposta di mediazione dovrà essere accettata dal condominio con la stessa maggioranza di cui sopra.

Nota: la conciliazione e' tornata obbligatoria dal 20/9/2013 per effetto delle modifiche apportate al D.lgs.28/2010 dal DI 69/2013 al fine di "sanare" il blocco sancito a suo tempo dalla Corte Costituzionale con sentenza n.272/2012.

Per approfondimenti si veda la scheda LA NUOVA CONCILIAZIONE CIVILE.

(http://sostonline.aduc.it/scheda/nuova+conciliazione+civile+obbligatoria_18877.php)

UN CASO PARTICOLARE: IL CONDOMINIO MINIMO

Un condominio costituito da meno di otto condomini -detto condominio "minimo"- e' sottoposto alle norme del codice civile così come i condominii più grandi, con esclusione di quelle che regolano gli obblighi dell'amministratore -e quindi anche la tenuta dei registri obbligatori- e di quelle che disciplinano il regolamento (necessario in caso di più di dieci condomini).

In questi casi la gestione è a volte difficoltosa, a meno che non ci sia piena armonia tra i condomini. Le norme del codice civile spesso non sono conosciute o vengono comunque disattese, e talvolta ciò può costituire un problema.

Se si devono prendere decisioni importanti e' bene convocare un'assemblea, redigendo un ordine del giorno e comunicandolo a tutti i condomini. Per questo motivo, e soprattutto nei casi in cui si rendano necessari interventi sulle parti comuni, sarebbe bene che un amministratore venisse nominato, magari uno stesso dei condomini. Ciò anche perché in caso di lavori sulle parti comuni diventa necessario attribuire al condominio un codice fiscale ed anche un conto bancario per organizzare pagamenti e fatturazioni e ripartire eventuali detrazioni fiscali legate ai lavori. La ripartizione delle spese dovrebbe avvenire in ragione dei millesimi di proprietà o al limite seguendo un criterio diverso ma concordato tra tutti i condomini.

Utile in questi casi la [Circolare Agenzia delle entrate n.11/E del 21/5/2014](#) (punto 4.2)

RIFERIMENTI NORMATIVI E LINK UTILI

- Codice civile (RD 262/1942), artt.1117/1139
- Disposizioni di attuazione del codice civile (RD 318/1942), artt.61/72 entrambi modificati da
- Legge 220/2012 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", pubblicata sulla GU del 17/12/2012 ed entrata in vigore sei mesi dopo (18/6/2013).
- DI 145/2013 convertito nella Legge 9/2014 art.1 comma 9

Per visionare il Codice civile e suo regolamento, entrambi aggiornati con le norme di interesse: clicca qui (<http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794>)

Sezione del sito ADUC dedicato al condominio, utile anche per inviare quesiti: clicca qui (<http://avvertenze.aduc.it/immobili/>)

Articoli di approfondimento

- Condominio, la riforma, le occasioni sprecate e le prime lamentele: clicca qui (http://www.aduc.it/articolo/condominio+riforma+occasioni+sprecate+prime_21047.php)
- Resoconto stenografico dei lavori della Commissione giustizia che ha approvato la cosiddetta riforma del condominio: clicca qui (<http://leg16.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/289465.pdf>)
- Sui balconi, per i quali non è prevista nessuna novità: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/condominalita+dei+balconi+nuova+pronuncia+nuovi_17625.php)
- Sull'uso della cosa comune: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/condominio+uso+della+cosa+comune+piante+fiori+sui_19395.php)
- Con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche, tenendo in considerazione quanto detto sui quorum deliberativi, si consiglia la lettura di questo approfondimento: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/condominio+eliminazione+barriere+architettoniche_18311.php)
- Su innovazioni e subentro successivo nel loro utilizzo: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/condominio+innovazioni+utilizzo+successivo_19627.php)
- Sul consiglio di condominio: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/consiglio+dei+condomini_15689.php)
- Sulle tabelle millesimali: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/condominio+tabelle+millesimali+cassazione+possono_18089.php)
- Approfondimento sulla differenza tra regolamento assembleare e contrattuale: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/regolamento+condominio_13788.php)
- Sulle opere su parti di proprietà esclusiva: clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/condominio+opere+sulle+parti+proprietà+esclusiva_17068.php)