

Licenza edgt-13-b4-sEWcWl9gAAAE1HVcP1LnY-ZXGsEWcVW6EAAAE8dcNoZ-e8  
rilasciata il 17 febbraio 2013 a Questo libro è stato acquistato da GIUS  
DINATALE pippo.dinatale@gmail.com il 17/02/2013 11:39 Codice della transazione:  
ZXGsEWcVW6EAAAE8dcNoZ-e8 Numero dell'ordine: 00356840

VERSIONE  
eBook

# **COSA CAMBIA NEL CONDOMINIO DOPO LA RIFORMA**

**DI  
MASSIMILIANO DI PIRRO**

**eBOOK  
IN OMAGGIO**



**CELT Casa Editrice La Tribuna**



## PRESENTAZIONE

Andare d'accordo è difficile. C'è il geometra di sopra che quando scende le scale trema il palazzo, la segretaria dello studio di fronte che accoglie i clienti urlando "salve!" affacciata alle scale, il geometra di sopra che nel frattempo è arrivato di sotto e chiude il portone con gesto virile, il notaio del piano terreno che fa i lavori di ristrutturazione e riempie di calce tutte le scale forse perché, penso io, a dicembre fa tanta neve ... Questo è il mio condominio, ma sono sicuro che è anche un po' il vostro.

Andare d'accordo è difficile, ma forse lo sarà un po' meno con la riforma del condominio, arrivata in porto dopo un confronto serrato tra le varie forze politiche che hanno fatto arenare più volte la riforma nelle sabbie mobili delle Commissioni parlamentari.

La normativa sul condominio risale al 1942 ed era stata ampiamente superata dalla notevole evoluzione della proprietà in condominio, che imponeva un intervento da parte del legislatore a salvaguardia degli interessi dei condomini, che per primi risentivano di tale inadeguatezza normativa. L'amministratore, l'assemblea e la stessa natura giuridica del condominio richiedevano una più precisa regolamentazione.

Una notevole lacuna della riforma è il mancato riconoscimento del condominio come un ente autonomo, al pari ad esempio di una società: il condominio continua a essere considerato un'aggregazione di interessi individuali e non un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini. Dal punto di vista pratico, riconoscere al condominio la natura di ente significherebbe ammettere che esso può disporre in via autonoma delle cose e delle opere comuni. Si pensi, ad esempio, alla possibilità di acquistare o di vendere un bene comune senza dover richiedere la presenza fisica di tutti i condomini davanti al notaio, alla possibilità di affittare una parte comune senza dover ridistribuire tra tutti i condomini il canone d'affitto, oppure all'obbligo del creditore del condominio di pignorare prima il patrimonio condominiale anziché assalire subito, con un effetto psicologico talvolta devastante, quello del singolo condomino.

Questo e-book presenta la riforma del condominio con un linguaggio semplice, senza tecnicismi, illustrando i vari aspetti della normativa con numerosi esempi.

Si è prestata particolare attenzione all'attività dell'assemblea e alla figura dell'amministratore, che forse rappresentano i due aspetti più interessanti per i lettori, i quali potranno riconoscere, in questo agile e-book, alcune vicende che hanno dovuto affrontare nella loro vita di condominio, bella o brutta che sia.

Buona lettura.

# La riforma del condominio (Legge n. 220/2012).

## 1.1. Le parti comuni dell'edificio.

Il nuovo articolo 1117 del codice civile, modificato dalla recente legge di riforma n. 220 del 2012, dà una definizione articolata delle parti comuni dell'edificio.

Le parti comuni sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei singoli appartamenti, se non risulta il contrario dal titolo (ad esempio, dai singoli atti di acquisto degli appartamenti). Le parti comuni sono:

1) tutte le parti dell'edificio **necessarie all'uso comune**, come il **suolo** su cui sorge l'edificio, le **fondazioni**, **imuri maestri**, i **pilastr**i, le **travi portanti** i **tetti** e i **lastrici solari** (le coperture degli edifici con superficie lievemente inclinata per favorire lo smaltimento delle acque), le **scale**, i **portoni di ingresso**, i **vestiboli** (gli spazi che precedono le scale), gli **anditi** (brevi corridoi che consentono l'accesso agli appartamenti), i **portici**, i **cortili** e le **facciate**;

2) le **aree destinate a parcheggio**, i locali per i servizi comuni, come la **portineria** (incluso l'alloggio del portiere), la **lavanderia**, gli **stenditori** e i **sottotetti** destinati all'uso comune;

3) le opere destinate all'uso comune, come gli **ascensori**, i **pozzi**, le **cisterne**, gli **impianti idrici e fognari**, **isistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione per il gas, l'energia elettrica, il riscaldamento e 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.

Le parti comuni sono elencate dall'articolo 1117 del codice civile, ma **il regolamento di condominio può includere anche altri locali tra le parti comuni**.

Dall'elencazione contenuta nell'articolo 1117 del codice civile capiamo facilmente che le parti comuni sono quelle necessarie all'uso comune, ossia tutti quei manufatti e impianti che **consentono all'edificio di esistere e di funzionare**: ad esempio, senza le scale i condomini non potrebbero accedere ai propri appartamenti, senza il tetto tutto l'edificio sarebbe privo di copertura (e non soltanto l'appartamento posto all'ultimo piano), e così via.

Tuttavia, per essere comune **un'opera non deve necessariamente essere utile a ogni appartamento**: è evidente, ad esempio, che le scale non servono al proprietario di un negozio che si affaccia sulla strada, ma poiché sono elementi indispensabili per l'esistenza stessa dell'edificio nel quale si trova il negozio, il commerciante dovrà partecipare alle spese comuni.

L'elenco delle parti comuni contenuto nell'articolo 1117 del codice civile modificato dalla legge di riforma è più particolareggiato rispetto al passato. La legge di riforma ha inserito, tra le parti comuni, anche i **sottotetti destinati, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune**. I sottotetti, pertanto, sono di proprietà di tutti i condomini se per le loro caratteristiche sono destinati all'uso comune, mentre sono di proprietà degli appartamenti dell'ultimo piano se non hanno tale destinazione.

L'inserimento, tra le parti comuni, delle **travi portanti**, ossia le strutture di metallo o di cemento armato messe in posizione orizzontale o inclinata per sostenere il peso delle strutture sovrastanti, comporta che al condominio spetta anche la riparazione dei c.d. **balconi a castello**, ossia dei balconi che permettono soltanto una veduta frontale o due vedute, frontale e laterale, incassati nel perimetro dei muri portanti dell'edificio e sorretti dalle travi portanti che reggono i pavimenti. A differenza dei balconi aggettanti, la struttura portante del piano di un balcone a castello (muro frontale e muri laterali, travi portanti) è parte integrante della struttura dell'edificio e, quindi, deve considerarsi parte comune dell'edificio condominiale.

I **balconi aggettanti**, invece, sono quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio con tre vedute, una frontale e due laterali: tali strutture costituiscono un prolungamento dell'appartamento, dal quale protendono e rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono, mentre non svolgono alcuna funzione di sostegno o di copertura dell'edificio. In virtù di tali caratteristiche, le spese di conservazione e manutenzione

dei balconi aggettanti spettano per intero al proprietario dell'appartamento, come confermato dalla Cassazione (Cass. 15913/2007).

## 1.2. Le villette a schiera sono un condominio orizzontale.

L'articolo 1117 *bis* del codice civile, inserito dalla legge di riforma, prevede che le norme del codice civile che si occupano del condominio (articoli 1117 e seguenti) si applicano anche in tutti i casi in cui **più unità immobiliari o più edifici hanno parti comuni** (strade, cortili, viali, ecc.).

Questa definizione riguarda, in particolare, le **villette a schiera** e i **supercondomini**.

La varietà delle tipologie costruttive è tale da non consentire di affermare la configurabilità come condominio solamente negli edifici che si estendono in senso verticale: anche unità immobiliari adiacenti orizzontalmente, come le case "a schiera", possono avere strutture e impianti comuni, come i viali d'accesso, il verde comune, l'impianto di riscaldamento e così via.

Inoltre, di condominio si può parlare anche in presenza di un insieme di **edifici indipendenti che abbiano in comune solo alcuni elementi**: in tal caso si parla di **supercondominio**, dove ci sono alcuni parti comuni a tutti gli edifici (impianti fognari, portineria, ecc.) e altre parti che invece sono autonome (impianti sportivi, zone verdi, ecc.).

Per quanto riguarda le villette a schiera, nella pratica sorgono spesso controversie a seguito della realizzazione di opere nelle singole proprietà.

Si pensi, ad esempio, alla **realizzazione di un porticato** in una villetta. Deve ritenersi che se il porticato è costruito con cura, magari tutto in legno e di colore simile a quello del complesso residenziale, non può ritenersi una nota stonata in una villetta, tant'è vero che tutti sappiamo che le più belle ville ne sono in genere dotate.

Bisogna poi considerare che un porticato tutela non solo la riservatezza di chi lo realizza (che può nascondersi da occhi indiscreti) ma anche quella dei vicini, i quali possono beneficiare della copertura assicurata dal porticato.

Per quanto riguarda i **condizionatori d'aria** collocati sul muro di una villetta, magari sulla linea di confine con la villetta del vicino, si tratta normalmente di impianti che causano un brutto impatto estetico e che sono (tranne quelli di dimensioni molto ridotte) certamente rumorosi, poiché per quanta pubblicità si faccia questi macchinari sono comunque fastidiosi e fonte di vibrazioni. Pertanto, il proprietario di una villetta a schiera può chiedere al giudice che venga rimosso o spostato un condizionatore d'aria collocato dal vicino su una parete esterna, qualora sia in grado di generare fastidio. Se, invece, il condizionatore non produce rumore e vibrazioni all'interno dell'abitazione del vicino e non altera il decoro del complesso residenziale, non può essere chiesta la sua rimozione: al giorno d'oggi vi è una vera inflazione di questi macchinari, e un giudice non ne può ordinare la rimozione solo per motivi estetici.

Non può essere considerata illegittima neanche l'**apertura di un passaggio nel muro comune** per entrare nella propria abitazione. Infatti, i proprietari delle villette possono utilizzare i muri comuni aprendo nuove finestre o varchi, purché venga rispettata l'estetica di tutto il complesso nell'insieme e non vengano creati problemi di statica o di intralcio per gli altri comproprietari.

## 1.3. Il supercondominio.

La figura del supercondominio ricorre in presenza di una **pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di impianti o servizi comuni**.

Ai fini della costituzione di un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, ma è sufficiente che i



singoli edifici abbiano in comune alcuni impianti o servizi (quali, ad esempio, il viale, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere).

Al supercondominio si applicano le regole previste per il condominio: ad esempio, **le spese per la manutenzione dei muri** devono essere ripartite, così come previsto dall'articolo 1123 del codice civile, soltanto fra i condomini della palazzina che ne trae utilità e non anche tra gli altri condomini dei fabbricati non interessati dai lavori.

L'**assemblea del supercondominio** deve essere composta da tutti i comproprietari degli edifici che compongono il supercondominio: non basta, quindi, che all'assemblea partecipino soltanto gli amministratori dei singoli edifici condominiali o singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio.

Tuttavia, se i partecipanti al supercondominio sono più di **sessanta**, ogni condominio deve nominare un proprio rappresentante all'assemblea del supercondominio.

## 1.4. Il condominio minimo.

Il condominio minimo è quello **composto da due soli appartamenti**. Si pensi a una villetta bifamiliare dove una famiglia risiede al pianterreno e l'altra in quello superiore. Siamo in presenza di una struttura verticale, con tetto e pareti in comune, un piccolo condominio. Invece, in una villa bifamiliare dove i due appartamenti sono confinanti di lato e hanno in comune soltanto un muro divisorio, non può parlarsi di condominio.

In un condominio con due soli partecipanti, se si applicano le regole del condominio la nomina dell'amministratore dovrà avvenire a maggioranza dei partecipanti e delle quote, che in realtà coincide con l'unanimità dei consensi, perché una maggioranza tra i condomini è di per sé impossibile. Se invece si ritengono applicabili le norme sulla comunione ordinaria (articoli 1100 e seguenti del codice civile), è sufficiente la maggioranza delle quote prevista dall'articolo 1105 del codice civile per la comunione.

Lo stesso vale nel caso in cui il balcone dell'appartamento sovrastante faccia da lastrico solare all'appartamento sottostante: ai sensi delle norme condominiali, le spese di manutenzione toccherebbero per 2/3 al proprietario dell'appartamento sottostante.

Trova applicazione anche nel condominio minimo l'articolo 1134 del codice civile, secondo il quale per avere diritto al rimborso della spesa affrontata per effettuare opere di conservazione della cosa comune, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo.

## 1.5. Quando nasce il condominio?

Può essere utile ricordare che il condominio non nasce in seguito a un accordo tra i condomini ma nasce automaticamente con il **frazionamento della proprietà**, ossia quando la proprietà unica di un edificio si suddivide in tante proprietà. Ciò accade normalmente quando il costruttore vende i singoli appartamenti, passando da proprietario esclusivo a semplice condomino.

Così come nasce con il frazionamento, il condominio **cessa di esistere quando non c'è più la pluralità dei condomini**, ad esempio perché tutti gli appartamenti vengono acquistati da un'unica persona, oppure perché l'edificio scompare a causa di eventi straordinari (alluvione, terremoto, ecc.).

Il perimento totale di un edificio condominiale determina l'estinzione del condominio venendo meno il rapporto di servizio tra le parti comuni e le porzioni di proprietà esclusiva (non più esistenti), e permane soltanto la comunione tra gli ex condomini sull'area di risulta. Ne deriva che, in caso di mancata ricostruzione dell'immobile e di mancata vendita all'asta del suolo e dei materiali, può porsi fine alla comunione con lo scioglimento della stessa, che deve essere effettuato attribuendo preferibilmente il bene per intero al titolare della quota maggiore e corrispondendo agli altri condomini la somma equivalente al valore della loro quota.

## 1.6. Le modificazioni delle parti comuni e il divieto di cambiare la destinazione.

L'articolo 1117 *ter* del codice civile, introdotto dalla legge di riforma, contiene la disciplina sulle modificazioni delle destinazioni d'uso.

L'articolo prevede che la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni richiede un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio.

Per l'assunzione delle deliberazioni in questione sono previste determinate modalità di convocazione dell'assemblea. In particolare, la convocazione dell'assemblea deve pervenire almeno 20 giorni prima tramite lettera raccomandata o mezzi telematici, come la posta elettronica certificata, ed essere affissa nei locali di maggiore uso comune o negli spazi a tal fine destinati per almeno 30 giorni consecutivi e indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

L'articolo 1117 *ter* vieta le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Il successivo articolo 1117 *quater* del codice civile contiene disposizioni per la tutela contro le **attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni**. In tali casi, l'amministratore o i singoli condomini possono diffidare l'esecutore di tali attività e chiedere la convocazione dell'assemblea che delibera in merito alla cessazione delle attività, anche mediante azioni giudiziarie, con la maggioranza degli intervenuti e con voti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

L'alterazione della destinazione delle cose comuni deve essere **rilevante**. Non costituisce alterazione l'aggiunta di una nuova funzione a quella originaria, come ad esempio l'**installazione di un ascensore nuovo da parte di alcuni condomini e a proprie spese**. In tal caso si ha un mutamento di destinazione della tromba d'aria delle scale occupata dall'ascensore, ma rispetto alla funzione originaria viene offerto un godimento migliore, anche se di tipo diverso. Inoltre, l'ascensore è divenuto, con l'evoluzione delle necessità abitative, un impianto quasi necessario negli edifici condominiali.

È invece vietato il cambio di destinazione delle parti comuni che impedisca agli altri di utilizzarle. Ad esempio, **il condomino non può collocare dei vasi sul ballatoio comune impedendo agli altri condomini di scegliere piante diverse** (il ballatoio, lo ricordiamo, è un terrazzino, con ringhiera o balaustra, che si sviluppa lungo il perimetro interno o esterno di un edificio).

## 1.7. Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

L'articolo 1118 del codice civile prevede la possibilità del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento. La disposizione consente il distacco se non comporta squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In ogni caso, il condomino che si distacca dall'impianto deve contribuire al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, nonché delle spese di conservazione e di messa a norma.

In relazione alla ripartizione delle spese per il servizio di riscaldamento, la Corte di cassazione ha affermato che i condomini che hanno distaccato i propri appartamenti dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale devono pagare le spese di conservazione dell'impianto ma non sono tenuti alle spese necessarie per il suo funzionamento, ad esempio per l'acquisto del gasolio (Cass. 11152/1997).

L'articolo 1118, comma 2, del codice civile, stabilisce che il condomino non può, rinunciando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

La rinuncia alla proprietà delle cose comuni deve essere tenuta distinta dalla rinuncia all'uso delle cose comuni. La prima è inammissibile (ad esempio, non si può rinunciare alla proprietà di un impianto idraulico collettivo perché si attinge l'acqua da un pozzo di proprietà esclusiva, o alla proprietà del cortile comune perché non si è soliti attraversarlo), mentre la rinuncia all'uso delle cose comuni è consentita soltanto se:

- a) il regolamento contrattuale non la vieta;
- b) non danneggia gli altri condomini.

Anche se rinuncia all'uso delle cose comuni, il condomino non può sottrarsi alle spese per la loro conservazione.

## 1.8. L'indivisibilità delle parti comuni.

La legge di riforma del condominio conferma l'indivisibilità delle parti comuni, tranne casi particolari e in presenza di determinate condizioni. Le parti comuni sono soggette a divisione soltanto se:

- siano state sottratte all'uso comune con delibera unanime;
- la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della casa a ciascun condomino.

La maggiore o minore comodità di uso ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il confronto fra le utilità che i singoli condomini ricavano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione.

## 1.9. Le innovazioni.

Le innovazioni sono le **modificazioni delle caratteristiche strutturali o funzionali del condominio** (ad esempio, modifica della scala comune, allargamento del portone d'ingresso, installazione di un ascensore, rifacimento della facciata ecc.).

L'articolo 1120 del codice civile stabilisce che i condomini, con la maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno i 2/3 del valore dell'edificio, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Una maggioranza inferiore è richiesta per alcuni tipi di innovazioni. I condomini possono approvare alcune tipologie di innovazioni con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Tali innovazioni possono riguardare:

- il miglioramento della sicurezza e della salubrità degli edifici e degli impianti;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- il contenimento del consumo energetico;
- la realizzazione di parcheggi;
- la produzione di energia da impianti di cogenerazione e da fonti 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;
- l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione di qualsiasi flusso informativo, come la ricezione televisiva, e i collegamenti fino alle diramazioni alle singole utenze, ad esclusione di impianti che non pregiudichino la destinazione della cosa comune o il diritto di condomini a farne uso.

La nuova normativa prevede, inoltre, un nuovo *iter* di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore. In caso di proposta di innovazione, l'amministratore è tenuto a **convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino**.

Tale richiesta dovrà contenere la specificazione delle innovazioni proposte e delle modalità di esecuzione dei lavori.

Rimane immutato l'ultimo comma dell'articolo 1120 del codice civile, ai sensi del quale non possono essere realizzate innovazioni che pregiudichino la stabilità, la sicurezza, il decoro degli edifici o che pregiudichino l'uso di parti comuni anche da parte di un solo condomino.



## 1.10. Le opere effettuate nei singoli appartamenti o sulle parti comuni.

L'articolo 1122 del codice civile prevede il **divieto, per il condomino, di eseguire opere nel proprio appartamento che danneggino le parti comuni dell'edificio o le parti destinate all'uso comune** che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale.

Pertanto, non possono essere eseguite, in tali parti, opere che arrechino un danno alle parti comuni o determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Il decoro architettonico dell'edificio non è il suo aspetto estetico, tanto che anche negli edifici di edilizia popolare hanno un loro decoro architettonico. Per decoro architettonico deve intendersi **l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio, imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia.**

L'alterazione del decoro deve essere **apprezzabile**, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino che ha agito sulla sua proprietà esclusiva: in particolare, l'alterazione del decoro deve tradursi in un **pregiudizio economico** che comporti un deprezzamento dell'intero fabbricato e dei singoli appartamenti, per cui è necessario tenere conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere.

Prima di eseguire i lavori nel proprio appartamento o sulle parti comuni il condomino deve **informare l'amministratore, il quale, a sua volta, dovrà dare comunicazione all'assemblea.** Si tratta di una disposizione forse eccessiva, anche perché non distingue i vari tipi di opere. Non sembra, tuttavia, che debbano essere comunicate opere di rilevanza modesta, come ad esempio la semplice tinteggiatura delle pareti.

Ciascun **condomino può agire in giudizio per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune.**

Si pensi, ad esempio, all'appoggio di una canna fumaria sul muro di un edificio condominiale: si tratta di una modifica della cosa che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, ma se arreca pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio o ne altera il decoro architettonico, ciascun condomino potrà rivolgersi al giudice chiedendo che il condomino rimuova la canna fumaria collocata sul muro perimetrale architettonico del fabbricato, che ne costituisce una qualità essenziale.

La tutela decoro architettonico, che si realizza con il divieto di fare determinate innovazioni da parte dei condomini, presuppone necessariamente la preesistenza di tale armoniosa fisionomia. Quindi, **non è possibile invocare l'alterazione del decoro se il decoro originariamente non esiste.** In un edificio privo di una precisa armonia architettonica, dove verande abusive, pareti con colori differenti, luci e finestre eterogenee la fanno da padrone, non si può invocare l'alterazione di un "equilibrio" che non c'è.

## 1.11. L'impianto televisivo centralizzato.

Il nuovo articolo 1122 *bis* del codice civile contiene disposizioni sugli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (ad esempio, le parabole) e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda l'installazione di impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva, ogni condomino ha diritto alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali satellitari o via cavo, per cui può realizzare liberamente, nel proprio appartamento, un impianto radiotelevisivo senza il voto dell'assemblea, con due limiti:

- deve **arrecare il minore pregiudizio possibile alle parti comuni e agli appartamenti degli altri condomini;**
- deve **preservare il decoro dell'edificio.**

L'intervento dell'assemblea condominiale è richiesto (con approvazione a maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 dei millesimi) soltanto quando sono necessarie modifiche alle parti comuni.

Il diritto di collocare antenne televisive è espressamente riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge 6 maggio

1940, n. 554 e dal Codice delle comunicazioni elettroniche (D.Lgs. 259/2003). In particolare, l'articolo 209 del codice citato stabilisce che i proprietari di immobili o di porzioni di immobili non possono opporsi all'installazione, sulla loro proprietà, di antenne appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso destinate alla ricezione dei servizi di radiodiffusione e per la fruizione dei servizi radioamatoriali.

Le antenne, i relativi sostegni, cavi e accessori non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà né arrecare danno alla proprietà medesima o a terzi.

La Cassazione ha confermato la libertà d'installazione di antenne o parabole sul terrazzo condominiale e la conseguente impossibilità di opporsi da parte dell'assemblea condominiale, con tre limiti:

- l'impianto non deve impedire il libero uso della proprietà comune da parte degli altri condomini;
- l'impianto non deve arrecare danno alla proprietà comune o a terzi;
- l'utente di servizi radiotelevisivi non deve avere la possibilità di utilizzare spazi propri, altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto agli altri condomini.

## 1.12. La produzione di energia da fonti rinnovabili.

La legge di riforma del condominio ha inserito, nell'articolo 1122 *bis* del codice civile, disposizioni relative all'installazione di impianti **per la produzione di energia da fonti rinnovabili**. In particolare, è espressamente consentita la possibilità di installare impianti di questo tipo, destinati a servire singole unità, sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, anche da parte di singoli condomini.

In tali casi l'assemblea deve provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, non pregiudicando le forme di utilizzo in atto o previste dal regolamento di condominio.

La norma prevede inoltre che, per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto, i condomini debbono lasciare libero accesso alle loro proprietà individuali.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

## 1.13. Gli impianti di videosorveglianza.

Il provvedimento di riforma del condominio ha introdotto l'articolo 1122 *ter* del codice civile, che prevede la facoltà dell'assemblea di decidere l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**.

L'esigenza di un intervento normativo sul punto era stata sottolineata dal Garante della *privacy* con la segnalazione al Parlamento e al Governo del maggio 2008 e, più recentemente, con il provvedimento dell'8 aprile 2010.

Nel provvedimento del 2008 si segnala l'assenza di una puntuale disciplina in materia volta a risolvere specifici problemi applicativi emersi nell'esperienza degli ultimi anni. Sottolinea il Garante che "non è chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra cioè l'unanimità ovvero una determinata maggioranza)".

I giudici si sono pronunciati, su questo argomento, con decisioni tra loro contrastanti.

Alcuni hanno ritenuto che gli impianti di videosorveglianza possono essere installati soltanto con il consenso di tutti i condomini, mentre il singolo condomino non ha alcun potere di installare telecamere che riprendano spazi comuni o, peggio ancora, spazi esclusivi degli altri condomini.

Altre sentenze, invece, hanno affermato che l'assemblea condominiale non può approvare l'installazione di un impianto di videosorveglianza relativo alle parti comuni dell'edificio, poiché l'assemblea non è titolare del

trattamento dei dati personali e non può, pertanto, decidere il fine e il modo del trattamento dei dati connesso all'installazione dell'impianto.

La legge di riforma del condominio prevede che le deliberazioni riguardanti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio, di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse, possono essere **approvate dall'assemblea**:

- in prima convocazione, con la **maggioranza degli intervenuti e un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio**;
- in seconda convocazione, con la **maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio**.

Una volta rispettate queste maggioranze, e installate le telecamere, dovranno essere rispettate le precauzioni previste dal Garante della *privacy*. In particolare:

- le riprese di **aree condominiali** da parte di più proprietari o condomini, di studi professionali, società ed enti sono ammesse esclusivamente per preservare, da concrete situazioni di pericolo, la sicurezza di persone e la tutela dei beni. L'installazione da parte di singoli condomini richiede comunque l'adozione di cautele (angolo visuale limitato ai soli spazi di propria pertinenza, nessuna ripresa di aree comuni o antistanti le abitazioni di altri condomini ecc.). I **videocitofoni** sono ammessi per finalità identificative dei visitatori;
- i cittadini che transitano nelle aree sorvegliate devono essere **informati** della rilevazione dei dati. L'informativa deve essere chiaramente visibile e indicare chi effettua la rilevazione delle immagini e per quali scopi;
- in caso di **registrazione**, il periodo di conservazione delle immagini deve essere limitato a poche ore (al massimo 24);
- va limitata rigorosamente la creazione di banche-dati, quando è sufficiente installare un **sistema a circuito chiuso di sola visione** delle immagini senza la loro registrazione (monitoraggio del traffico, controllo del flusso ad uno sportello ecc.).

## 1.14. La ripartizione delle spese.

Le spese necessarie per la conservazione e per l'uso delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

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 condomini che ne trae utilità.

## 1.15. Le spese urgenti fatte dal condomino.

Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di **spesa urgente** (articolo 1134 del codice civile), ovvero necessaria ad evitare un possibile danno alla cosa comune.

Pertanto, per avere diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e, quindi, senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

Peraltro, il condomino che abbia effettuato spese per eseguire lavori sui beni comuni previa autorizzazione

dell'amministrazione condominiale o dell'assemblea, ha sempre diritto al rimborso anche nell'ipotesi in cui manchi il requisito dell'urgenza.

A differenza di quanto previsto dall'articolo 1134 del codice civile, che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza, l'articolo 1135 del codice civile non contiene un analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione.

## 1.16. Le spese di manutenzione delle scale e degli ascensori.

L'articolo 1124 del codice civile prevede che le spese di manutenzione delle scale sono ripartite tra i proprietari degli appartamenti ai quali le scale servono, per metà in ragione del valore degli appartamenti e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

A questo fine, il regolamento condominiale normalmente contiene le tabelle speciali che contengono il risultato dell'applicazione dei criteri utilizzabili per le scale e per l'ascensore. Se vi sono più scale o più ascensori, vi saranno più tabelle particolari.

Le spese di manutenzione riguardano la revisione e il ripristino volti a garantire la piena efficienza e funzionalità delle parti comuni. Vi rientra sia la manutenzione ordinaria, che consiste nell'effettuazione di lavori che hanno lo scopo di preservare il bene comune impedendone il deterioramento, sia la manutenzione straordinaria, che è costituita dai lavori necessari per restituire al bene la sua originaria funzionalità.

Tra le spese di manutenzione rientrano anche **le spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale**, che vanno ripartite tra i condomini non in base ai valori millesimali delle singole proprietà ma in base all'altezza del piano, senza attribuire rilevanza alla destinazione dei singoli appartamenti o alla consistenza dei nuclei familiari.

Applicando il solo criterio dell'altezza, è evidente che gli oneri a carico degli appartamenti posti più in alto aumentano con proiezione geometrica. Pertanto, un appartamento di piccole dimensioni posto al quinto piano paga, per la pulizia delle scale, un importo maggiore rispetto all'appartamento del primo piano che abbia valori millesimali di gran lunga maggiori.

I proprietari degli **appartamenti posti al piano terra** rientrano, ovviamente, tra coloro ai quali le scale servono, perché le scale sono oggetto di proprietà comune anche dei proprietari dei locali terreni che abbiano accesso direttamente alla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato e rappresentano un elemento indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura dell'edificio.

La legge di riforma del condominio, recependo un principio ripetutamente affermato dai giudici, estende il criterio di riparto delle spese delle scale, previsto dall'articolo 1124 c.c., anche alle spese di esercizio e di conservazione degli ascensori (sostituzione di parti logorate come funi, pulsantiera, argano, motore, ecc.) e alle spese che devono essere sostenute periodicamente per il corretto funzionamento dell'impianto.

Per le scale e per gli ascensori sono validi gli accordi tra i condomini che ripartiscano le spese in maniera diversa da quella legale.

La legge di riforma del condominio non si è occupata dell'**installazione di un nuovo ascensore** nell'edificio condominiale, le cui spese sono ripartite secondo il criterio dell'articolo 1123 c.c. (relativo alle innovazioni) in misura proporzionale ai millesimi posseduti (Cass. 165/1996). Trattandosi di un'innovazione gravosa, i condomini che non intendono usufruire dell'ascensore sono esonerati da ogni contributo alla spesa (articolo 1121, co. 1, c.c.).

## 1.17. L'amministratore.

La nomina dell'amministratore è **obbligatoria quando i condomini sono almeno nove**.

L'amministratore **dura in carica un anno** e alla scadenza l'incarico si intende **automaticamente rinnovato** per eguale durata.

L'amministratore è nominato, in assemblea, dalla **maggioranza degli intervenuti che possieda almeno la metà dei millesimi**.

Non è consentita la **nomina tacita dell'amministratore**, ossia non può risultare dal comportamento dei condomini che abbiano considerato uno di loro come amministratore.

In caso di mancata nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea, ciascun condomino può fare ricorso **al tribunale** affinché nomini un amministratore. Il ricorso può essere presentato anche dall'amministratore dimissionario.

### 1.17.1. Anche una società può amministrare un condominio.

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

La disciplina del condominio non prevede, quindi, necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica. Del resto, le società garantiscono un'affidabilità superiore a quella della singola persona fisica, poiché possono contare sul lavoro di più soggetti specializzati nella gestione dei beni immobili.

L'affidamento dell'incarico di amministratore a una società è sempre più frequente nella realtà ed è in linea con l'evoluzione della figura dell'amministratore. In tempi meno recenti, infatti, l'incarico di amministratore veniva conferito agli stessi condomini che avessero del tempo a disposizione, di solito gli anziani e i pensionati. Da qualche tempo, invece, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità attribuite all'amministratore dalla legge in materia di edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributari ecc.

Questi compiti possono essere assolti in modo migliore dalle società, che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami.

### 1.17.2. I requisiti per diventare amministratore.

L'articolo 71 *bis* elenca i **requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore** di condominio. In particolare, l'amministratore deve:

- godere dei diritti civili;
- non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione;

- non essere interdetto o inabilitato;
- non essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- aver frequentato corsi di formazione.

Il diploma di scuola secondaria superiore e la frequenza di un corso di formazione non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini. La perdita del godimento dei diritti civili e politici, la condanna penale per uno dei reati sopra indicati, la sottoposizione a misure di prevenzione, l'interdizione/inabilitazione o l'annotazione nell'elenco dei protesti cambiari implicano la cessazione dall'incarico. In tal caso l'assemblea può essere convocata da ciascun condomino senza formalità.

Coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, non devono necessariamente possedere un diploma di scuola secondaria superiore né devono aver frequentato un corso di formazione iniziale, salvo l'obbligo di formazione periodica.

Possono svolgere l'incarico di amministratore anche le **società**. In tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Si segnala che, in seguito a modifiche della Camera, la legge di riforma non prevede più la dettagliata disciplina relativa al registro pubblico degli amministratori che era contenuta invece nel testo licenziato dal Senato.

Il testo dell'articolo 1129 del codice civile, nella versione precedente alla legge di riforma, prevedeva che la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in un apposito registro.

### 1.17.3. I nuovi poteri dell'amministratore.

La legge di riforma del condominio ha previsto nuovi poteri per l'amministratore.

L'articolo 1129 del codice civile prevede, nel testo vigente (si ricorda che la legge di riforma del condominio entra in vigore dopo 6 mesi dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale), che quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni momento dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice civile, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Il nuovo articolo 1129 del codice civile prevede numerose novità. Qui di seguito si segnalano le principali:

- l'introduzione, in capo all'amministratore, di una serie di obblighi da assolvere (in particolare, comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale, affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato;
- la possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una **polizza individuale di responsabilità civile** per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Peraltro l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza qualora siano deliberati lavori straordinari. Si dispone che, nei casi in cui l'amministratore sia coperto da polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, l'impresa assicuratrice deve fornire dichiarazione che assicuri il rispetto delle condizioni qui sopra ricordate;
- l'**apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio** sul quale movimentare le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso, con possibilità di tracciabilità e controllo da parte



del singolo condomino per il tramite dell'amministratore. Prima della riforma del condominio non era previsto alcun obbligo di aprire un conto corrente a nome del condominio, per cui l'autorità giudiziaria non poteva annullare la delibera dell'assemblea con la quale si decideva di non aprire un conto corrente intestato al condominio su cui depositare, da parte dell'amministratore, le somme ricevute: tale decisione, infatti, rientrava in una valutazione esclusivamente riservata ai condomini, sull'opportunità e sulla convenienza di adottare questa particolare modalità di gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni;

• l'ampliamento dei **gravi motivi di revoca dell'incarico**. Tra le numerose ipotesi di revoca si segnalano: a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto; b) la mancata apertura del conto del condominio; c) l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzosa delle quote condominiali.

Sono state inserite disposizioni volte a **impedire la nomina di un amministratore revocato dall'autorità giudiziaria** e l'obbligo, in capo all'amministratore, al momento dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, **dispecificare analiticamente i compensi a lui dovuti**.

È stato integrato l'articolo 1130 del codice civile in materia di attribuzioni dell'amministratore.

L'articolo 1130, nel testo vigente prima della legge di riforma del condominio, prevedeva le seguenti attribuzioni dell'amministratore:

- **eseguire le deliberazioni dell'assemblea** dei condomini e **curare l'osservanza del regolamento di condominio**;
- **disciplinare l'uso delle cose comuni** e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- **riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni** dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli **atti conservativi** dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- **rendere il conto della sua gestione** alla fine di ciascun anno.

La legge di riforma ha introdotto nuovi **adempimenti fiscali**:

- tenuta della contabilità;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;

Inoltre, è stata prevista la **tenuta di due nuovi registri obbligatori**:

- il registro dell'anagrafe condominiale contenente tutti i dati anagrafici e fiscali dei condomini, la sussistenza di eventuali diritti reali e di godimento nonché i dati catastali delle singole unità immobiliari;
- il registro di contabilità (anche informatico) dove sono annotati, entro trenta giorni, movimenti di cassa sul conto corrente dedicato al condominio.

Il registro del verbale delle assemblee (cui andrebbe allegato il regolamento di condominio, in quanto adottato) e il registro di nomina e revoca dell'amministratore (che dovrebbe contenere le relative variazioni cronologiche e gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) sono documenti di cui è già prevista l'esistenza e la tenuta da parte dell'amministratore ai sensi, rispettivamente, dell'articolo 1136 e dall'articolo 1129 del codice civile

Sono inoltre previste le seguenti ulteriori attribuzioni:

- la conservazione di tutta la documentazione inerente la gestione del condominio ed i rapporti con i singoli condomini;
- la consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione entro 180 giorni per l'approvazione.

## **1.17.4. La riscossione dei contributi condominiali.**

La legge di riforma è intervenuta anche sull'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, che regola la riscossione dei contributi dai singoli condomini.

Si ricorda che, in base all'articolo 1123 del codice civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

La riforma precisa che:

- per la riscossione delle somme dovute l'amministratore può attivare la procedura d'ingiunzione senza dover richiedere una preventiva autorizzazione all'assemblea;
- l'amministratore deve comunicare ai creditori non soddisfatti i dati dei condomini morosi, affinché questi possano agire in prima battuta nei loro confronti, rivolgendosi solo in un secondo momento ai condomini in regola con i pagamenti. Infatti, in base alle disposizioni vigenti prima della riforma, la natura delle obbligazioni dei condomini verso i terzi è oggetto di ampio dibattito in dottrina e in giurisprudenza. Secondo l'orientamento prevalente, il principio della ripartizione delle spese pro quota tra i condomini ha valore solo interno, mentre verso i terzi la loro responsabilità è necessariamente solidale, in applicazione del principio generale sancito dall'articolo 1294 del codice civile. La tesi minoritaria della parzialità fa leva sull'articolo 1123 del codice civile, intendendola come norma speciale rispetto all'articolo 1294 e, quindi, operante non solo nei rapporti interni fra i condomini, ma anche nei confronti dei terzi. La Cassazione ha ritenuto, nella maggior parte dei casi, che i singoli condomini sono solidalmente responsabili nei confronti dei terzi, salvo il diritto di chi ha pagato di ottenere dagli altri condomini la loro quota di debito. I creditori del condominio devono rivolgersi in prima battuta ai condomini morosi, ma non elimina il principio di solidarietà, consentendo, laddove l'azione sia infruttuosa, la possibilità di rivolgersi anche ai condomini in regola con i pagamenti;
- l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato se la mora si protrae per 6 mesi;
- chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso e a quello precedente.

## 1.17.5. Il rendiconto condominiale.

L'articolo 1130 *bis* del codice civile, relativo al rendiconto condominiale, intende assicurare maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore.

Secondo la Cassazione (sent. n. 1405/2007) non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore "con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa".

L'articolo 1130 *bis* prevede un rendiconto condominiale annuale. Esso deve contenere una serie di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, si prevedono come elementi imprescindibili del rendiconto:

- il registro di contabilità;
- il riepilogo finanziario;
- una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale.

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

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.

### 1.17.6. Il sito internet dell'amministratore.

L'articolo 71 *ter* delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che l'amministratore attivi un sito internet del condominio su richiesta dell'assemblea, che delibera con un maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma dell'articolo 1136 c.c.).

Le spese di attivazione e gestione sono a carico dei condomini. Il sito consente l'accesso ai documenti previsti dalla delibera assembleare.

## 1.18. L'assemblea: i nuovi poteri e le nuove maggioranze previste dalla riforma.

L'assemblea è l'**organo che esprime la volontà dei condomini**. Tutte le decisioni più importanti riguardanti la vita condominiale devono essere prese dall'assemblea. Non sarebbe valida, ad esempio, una decisione scritta da un condomino su un foglio di carta e fatta controfirmare dagli altri condomini, perché l'assemblea è il luogo nel quale si discute e si può anche cambiare idea.

Non è valida neanche la prassi che l'assemblea deleghi a un gruppo di condomini il potere di decidere su un determinato argomento (ad esempio, l'accettazione di un preventivo).

L'assemblea è composta da tutti i proprietari degli appartamenti, dagli usufruttuari (coloro che hanno diritto di abitare una casa senza esserne proprietari) e dai conduttori in locazione.

L'articolo 1135 del codice civile stabilisce che l'assemblea dei condomini provvede:

- alla **conferma dell'amministratore** e all'eventuale sua retribuzione;
- all'**approvazione del preventivo** delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'**approvazione del rendiconto annuale** dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- alle opere di **manutenzione straordinaria** e alle **innovazioni**, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministratore **non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria**, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può **autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati** qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

La legge di riforma ha introdotto delle novità anche in materia di deliberazioni dell'assemblea (articolo 1136 del codice civile), prevedendo **nuove regole sulla costituzione e sulla validità delle deliberazioni**, abbassando i *quorum* costitutivi e deliberativi.

Il **quorum** è il numero di condomini legalmente necessario per la validità della costituzione e della deliberazione dell'assemblea. Pertanto, ai fini del regolare svolgimento dell'assemblea occorre considerare due aspetti:

- il **quorum costitutivo**, ossia il numero di condomini necessario per la regolare costituzione dell'assemblea e presupposto irrinunciabile della validità delle deliberazioni adottate;

- il **quorum deliberativo**, ossia il numero di condomini necessario per adottare validamente una decisione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Inoltre, per calcolare le maggioranze si utilizza un **sistema misto**, poiché accanto al criterio "per teste", ossia alla verifica del numero delle persone presenti, si affianca il criterio dei millesimi di proprietà risultanti dalle apposite tabelle allegate al regolamento condominiale.

Questo sistema misto intende evitare che la concentrazione di maggiori quote di proprietà in capo a un solo condomino potesse conferire alla stessa un potere eccessivo in ordine alla gestione delle parti comuni.

Le maggioranze richieste dall'articolo 1136 del codice civile dipendono dal tipo di convocazione e dalla materia posta all'ordine del giorno:

- in **prima convocazione** l'assemblea è validamente costituita con la presenza di un numero di condomini che rappresenti i **2/3 del valore dell'edificio** (criterio dei millesimi) e la **maggioranza dei condomini** (criterio delle teste) (il precedente articolo 1136 del codice civile prevedeva, invece, i 2/3 dei condomini);

- se tale *quorum* non viene raggiunto, l'assemblea è rinviata alla **seconda convocazione**, che è validamente costituita con l'intervento di almeno **1/3 dei condomini** che possiedano almeno **1/3 dei millesimi**.

La seconda convocazione si ha in caso di **inutile tentativo della prima**, sia per completa assenza dei condomini, sia per l'insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero e al valore delle quote. La verifica di tale condizione va effettuata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dai condomini che sono stati assenti alla prima convocazione o che, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni (Cass. 3862/1996).

Le deliberazioni dell'assemblea in prima convocazione sono valide se approvate con il voto favorevole della **maggioranza degli intervenuti** e di almeno la **metà del valore dell'edificio**.

In seconda convocazione le deliberazioni sono valide se sono approvate dalla **maggioranza degli intervenuti** con un numero di voti che rappresenti almeno **1/3 del valore dell'edificio**.

La **maggioranza degli intervenuti** e almeno la **metà del valore dell'edificio** sono sempre richieste per le deliberazioni riguardanti:

- la **nomina** e la **revoca dell'amministratore**;

- l'autorizzazione a promuovere **liti relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore**;

- l'**approvazione del regolamento condominiale**;

- la **ricostruzione dell'edificio** o le **riparazioni straordinarie di notevole entità**. Indicativamente, una riparazione può essere considerata di notevole entità se la somma preventivata **supera il 20% del totale del rendiconto annuale**;

- la **tutela delle destinazioni d'uso**, ossia le delibere con le quali si chiede di far cessare le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni;

- alcuni tipi di **innovazioni**;

- la **ratifica dell'operato dell'amministratore** che ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria urgenti e improrogabili.

## 1.18.1. Esclusione dell'uso dell'antenna centralizzata.

Le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni per una loro più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento di tali beni. L'assemblea, con deliberazione a maggioranza, ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale, se non incide sui diritti dei singoli condomini.

Ne deriva che la volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta a escludere l'uso dell'antenna centralizzata per la ricezione dei canali televisivi, non è contraria al diritto dei singoli condomini sul bene

comune, e non incide sui loro diritti individuali, poiché ciascun condomino potrà installare nel proprio appartamento un'antenna per la ricezione dei canali televisivi.

## 1.18.2. La convocazione dell'assemblea.

L'assemblea è **convocata almeno una volta all'anno dall'amministratore in carica**.

In alcuni casi può essere convocata anche da persone diverse, ovvero:

- da **ciascun condomino**, se manca l'amministratore o se è impossibilitato a causa di una malattia o di altri impedimenti;
- dal **curatore speciale**.

L'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in ordine alle **modalità di convocazione** dell'assemblea di condominio, prevede che:

- l'avviso di convocazione dell'assemblea, comunicato con **almeno cinque giorni di anticipo**, deve contenere l'**ordine del giorno** della stessa. La disposizione codifica un principio già ampiamente affermato dalla giurisprudenza, attraverso un'applicazione anche al condominio dell'articolo 1105, comma 3, del codice civile (in tema di comunione) in base al quale «per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione». La Cassazione ha infatti avuto modo di sostenere che «in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti» (Cass. 21449/2010);
- l'avviso di convocazione deve essere consegnato a mezzo di **posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano**. Secondo Cass. 13488/2011, la produzione in giudizio di un telegramma, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la relativa ricevuta, dalla quale consegue la presunzione dell'arrivo dell'atto al destinatario e della sua conoscenza ai sensi dell'articolo 1335 del codice civile, comunque superabile mediante prova contraria, non dando luogo detta produzione ad una presunzione *iuris et de iure* di avvenuto ricevimento dell'atto;
- ogni omissione relativa alla convocazione dell'assemblea rende le delibere **annullabili**;
- in seconda convocazione l'assemblea non può tenersi lo stesso giorno nel quale era prevista l'assemblea in prima convocazione;
- per velocizzare la procedura è possibile, già in sede di convocazione dell'assemblea (prima convocazione), indicare la data e il luogo delle eventuali successive convocazioni.

## 1.18.3. Le modalità di svolgimento all'assemblea.

Normalmente i condomini presenti in assemblea nominano un **presidente**, che garantisce la validità dell'assemblea e delle delibere, e il **segretario**, che scrive il verbale.

Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da **assicurare a ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione**.

Il **condomino assente** non è responsabile in caso di delibere contrarie alla legge. Il condomino astenuto, invece, è equiparato al dissenziente.

La legge di riforma ha modificato anche l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, relativo alle modalità di partecipazione all'assemblea condominiale.

In particolare, la disposizione ha apportato le seguenti modifiche alla disciplina preesistente:

- il condomino che voglia farsi rappresentare all'assemblea condominiale deve conferire una **delega scritta**;
- se i condomini sono **più di 20**, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e più di 1/5 del valore proporzionale;
- la **delega non può essere conferita all'amministratore** di condominio.

Il delegato rappresenta il condomino delegante. Se quest'ultimo ha delimitato l'attività del delegato, e quest'ultimo se ne discosta votando in modo diverso dalle istruzioni ricevute, il voto espresso dal delegato resta valido e non pregiudica la decisione dell'assemblea. Se un condomino è delegato da più persone, può votare in modo diverso a seconda delle istruzioni ricevute da ciascuna di esse.

Non è consentito delegare più persone.

Il voto è **unico**. Pertanto, se in assemblea si presentano più comproprietari, devono indicare un unico rappresentante: ad esempio, i coniugi comproprietari di un appartamento hanno diritto a un solo voto, e devono stabilire chi tra loro lo esprimerà in assemblea.

La riforma disciplina, inoltre, l'**assemblea per la gestione delle parti comuni a più edifici**: in questi casi, se i condomini interessati sono più di 60, occorre che il singolo condominio designi il proprio rappresentante all'assemblea convocata per la gestione delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, all'individuazione del rappresentante provvederà l'autorità giudiziaria. Il rappresentante del condominio riferirà all'amministratore di ciascun condominio gli esiti dell'assemblea.

Infine, per quanto riguarda l'usufrutto dell'immobile, la riforma prevede che:

- per l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle parti comuni, l'usufruttuario può partecipare all'assemblea condominiale con diritto di voto;
- per la straordinaria amministrazione, il diritto di voto in assemblea spetta invece al proprietario dell'immobile che dovrà ricevere un autonomo avviso di convocazione.

Il diritto di voto potrà essere attribuito invece all'usufruttuario nelle seguenti ipotesi:

- rifiuto del proprietario alle riparazioni; è facoltà dell'usufruttuario provvedere a proprie spese; le spese saranno rimborsate alla fine dell'usufrutto;
- miglioramenti o addizioni.

In entrambi i casi può provvedere l'usufruttuario che matura il diritto ad un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa sostenuta e il valore dei miglioramenti e delle addizioni al tempo della riconsegna.

## 1.18.4. Il verbale dell'assemblea.

Il verbale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto durante l'assemblea e da esso devono risultare tutti gli elementi necessari per valutare la validità della votazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a supposizioni per colmare le lacune. Pertanto, il verbale deve contenere:

- l'**elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega**, con i nomi dei condomini **assenzienti, dissenzienti, astenuti** e i rispettivi **valori millesimali**, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei *quorum* prescritti dall'articolo 1136 del codice civile;
- i nomi dei **condomini che arrivano dopo l'inizio dell'assemblea** e di coloro che **si allontanano prima della fine**.

In questo senso è orientata la Cassazione, la quale ha affermato che:

- occorre riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al condominio, mentre non è consentito limitarsi a prendere atto del risultato della votazione con la frase "**l'assemblea, a maggioranza, ha deliberato**" (Cass. 10329/1998);



- la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, rende annullabile la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'articolo 1136 del codice civile; non può essere attribuita efficacia sanante alla **mancata contestazione del quorum nel corso dell'assemblea** (Cass. 697/2000);
  - è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative all'individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Cass. S.U. 4806/2005).
- Il verbale deve fotografare quanto avviene in assemblea; pertanto, **non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio**, poiché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte. Copia del verbale è comunicata, dall'amministratore, a tutti i condomini. I condomini assenti potranno impugnarla entro trenta giorni dalla comunicazione.

## 1.18.5. Le delibere assembleari nulle.

Sono nulle le delibere:

- **contrarie a norme imperative di legge:**

- 1) delibera che decida di **realizzare un abuso edilizio nel condominio**;
- 2) delibera che **vieti la presenza, nel condominio, di determinate categorie di persone**;

- **che eccedono i poteri spettanti all'assemblea:**

- 1) delibere che non riguardano le parti comuni ma **invadono i diritti dei singoli proprietari**;
- 2) delibere che ledono i diritti di **persone estranee al condominio**;
- 3) delibere che modificano le regole previste dal codice civile in materia di costituzione dell'assemblea e di maggioranze per le votazioni.

- **adottate nei seguenti casi senza l'unanimità dei consensi:**

- 1) vendita di una parte comune;
- 2) modifica delle disposizioni contenute in un regolamento condominiale approvato da tutti;
- 3) rinuncia di un condomino alla proprietà di una parte comune o al riscaldamento centralizzato senza contribuire alle spese di conservazione;
- 4) limitazione del diritto di proprietà del singolo condomino;
- 5) opere innovative che arrechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico del fabbricato o che rendano inservibile, anche per un solo condomino, una parte comune.

## 1.18.6. Le delibere assembleari annullabili.

Sono annullabili le delibere:

- adottate in **assemblee convocate illegittimamente** o con **maggioranze non qualificate**. Si pensi ai seguenti casi:

- 1) assemblea convocata da chi non poteva farlo;
- 2) omessa convocazione di uno degli aventi diritto;
- 3) avviso di convocazione arrivato prima di cinque giorni dalla data dell'assemblea;
- 4) assemblea tenuta in seconda convocazione lo stesso giorno di quella di prima convocazione;
- 5) mancanza, in prima convocazione, della maggioranza dei condomini che possiedano almeno i 2/3 dei millesimi;
- 6) mancanza, in seconda convocazione, di 1/3 dei condomini che possiedano almeno 1/3 dei millesimi;

7) votazione segreta;

• adottate con **maggioranze illegittime** o su **argomenti non compresi nell'ordine del giorno**. Si pensi ai seguenti casi:

1) maggioranze insufficienti per il tipo di decisione adottata;

2) argomento inserito dall'amministratore all'ultimo momento, dopo l'apertura dell'assemblea;

3) maggioranza raggiunta con il voto di una persona che non aveva il diritto di votare o con l'assenso di un portatore di un numero di deleghe vietato dal regolamento;

4) maggioranza raggiunta con il voto di più delegati che rappresentino lo stesso condomino;

5) maggioranza raggiunta con il voto dell'amministratore-condomino sulla propria riconferma nell'incarico.

## 1.18.7. L'impugnazione delle delibere nulle e annullabili.

Le delibere nulle producono i loro effetti ma possono essere impugnate in qualunque momento da ogni condominio (anche da coloro che in assemblea hanno votato a favore).

Le delibere annullabili sono efficaci ma possono essere impugnate, dai condomini assenti, entro 30 giorni dalla comunicazione del verbale di assemblea e, dai condomini presenti, entro 30 giorni dalla riunione assembleare.

Il nuovo articolo 1137 del codice civile attribuisce la legittimazione a impugnare le delibere **annullabili**, oltre che al condomino **dissenziente** e all'**assente**, anche al condomino **astenuto**.

Le delibere **nulle**, invece, ai sensi dell'articolo 1421 del codice civile possono essere impugnate da **chiunque vi abbia interesse**, e quindi anche dal condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione della delibera impugnata.

Secondo la sentenza n. 8491/2011 della Cassazione civile a Sezioni Unite (il massimo organo giudicante), le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'articolo 163 del codice di procedura civile, vanno proposte con **atto di citazione**, ossia con un atto predisposto da un avvocato nel quale viene indicato il giorno dell'udienza e che deve essere notificato al condominio in persona dell'amministratore.

Possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con **ricorso**, che si differenzia dalla citazione perché il giorno dell'udienza non è fissato direttamente dall'avvocato ma dal giudice al quale il ricorso è indirizzato. Il ricorso, per essere valido, dovrà essere depositato nella cancelleria del tribunale entro il termine di 30 giorni stabilito dall'articolo 1137 del codice civile.

L'atto di citazione (o il ricorso) deve essere predisposto da un avvocato, e non direttamente dal singolo condomino. Tuttavia, se la causa ha un valore non superiore a 516,46 euro e rientra nella competenza del giudice di pace, il condomino può stare in giudizio personalmente.

Le delibere annullabili sono immediatamente efficaci. La loro efficacia non è sospesa automaticamente dalla proposizione dell'impugnazione. Il giudice, su richiesta del condomino che ha impugnato la delibera, può sospenderla qualora ritenga che la durata della causa possa causare un danno al condomino che l'ha impugnata, ovvero che il suo diritto possa essere lesa dall'esecuzione della delibera impugnata.

Le **spese legali** sostenute dal condominio per agire o difendersi in giudizio sono sempre **ripartite in base ai millesimi**. Chi non è coinvolto nella controversia può chiamarsi fuori dalla causa, ossia può dissentire nell'assemblea che deve decidere di intraprendere la causa o di difendersi in una causa iniziata da altri. In una causa tra il condominio e un condomino il pagamento dell'avvocato del condominio non può essere imputato al condomino contro il quale si è agito.

In caso di vittoria del condominio, se i condomini che si erano chiamati fuori dal giudizio godono dei vantaggi della sentenza sono tenuti a concorrere alle spese di giudizio che il condominio non ha potuto ottenere dalla parte soccombente.

## 1.19. Il regolamento condominiale.

Il regolamento di condominio è un atto che contiene le regole della vita condominiale, integra gli articoli del codice civile e può anche sostituirsi ad essi (ad esempio, per la determinazione dei criteri di ripartizione delle spese).

Il regolamento è normalmente predisposto dal costruttore del condominio e trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari. Il regolamento redatto dal costruttore diventa vincolante, per i primi acquirenti degli appartamenti e per tutti gli acquirenti successivi, se viene espressamente richiamato nell'atto di acquisto. Si parla, pertanto, di **regolamento contrattuale** (o **esterno**, perché predisposto da un soggetto, il costruttore, diverso dai condomini).

I regolamenti predisposti dal costruttore e trascritti nei registri immobiliari possono:

- attribuire a uno o più condomini l'uso esclusivo di determinate parti comuni del condominio;
- limitare il potere di rappresentanza in assemblea;
- escludere i condomini proprietari dei locali commerciali dalla partecipazione alle spese relative ai beni e ai servizi comuni non goduti;
- vietare le modifiche dell'assetto architettonico dell'edificio;
- vietare il cambiamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Per **modificare** le norme del regolamento contrattuale che incidono sui diritti e sugli obblighi dei condomini è necessaria l'**unanimità dei consensi**, mentre le norme che regolano le modalità di uso delle cose comuni e l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali possono essere modificate dalla **maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio**.

Il regolamento condominiale può anche essere predisposto direttamente dall'assemblea condominiale. Accanto ai regolamenti contrattuali abbiamo, pertanto, i **regolamenti assembleari** (o **interni**), predisposti dagli stessi condomini, che non possono limitare i poteri dei singoli proprietari e i loro diritti sui beni comuni e individuali.

Il regolamento assembleare deve essere predisposto quando **i condomini sono almeno undici** (si calcola il numero delle unità immobiliari, anche se alcune sono di proprietà di più soggetti), e deve contenere le norme:

- sull'uso delle cose comuni;
- sulla ripartizione delle spese;
- sulla tutela del decoro dell'edificio;
- relative all'amministrazione.

Il regolamento assembleare deve essere approvato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio** e va allegato al registro delle assemblee.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento assembleare o per la revisione del regolamento esistente.

Le norme del regolamento non possono ovviamente pregiudicare i diritti di ciascun condomino.

L'assemblea, nell'approvare il regolamento, **non può imporre una disciplina contrastante con le clausole contenute negli atti di acquisto dei singoli appartamenti**. Ad esempio, se il lastrico solare è stato attribuito in proprietà esclusiva a uno dei condomini, l'assemblea non potrà introdurre, nel regolamento condominiale, una norma che preveda l'utilizzo del lastrico da parte di tutti.

### 1.19.1. Il divieto di tenere gli animali domestici.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Questa regola è stata introdotta dalla legge di riforma del condominio, che ha recepito quanto stabilito in passato dalla Corte di cassazione, la quale aveva già stabilito che il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici

non può essere contenuto nei regolamenti condominiali, poiché i regolamenti non possono limitare i diritti dei condomini sugli appartamenti di loro proprietà.

Il riferimento agli animali domestici esclude che si possano detenere animali esotici (pitoni, tigri, ecc.). Possono essere ospitati negli appartamenti soltanto animali che rientrano nelle normali consuetudini della vita familiare (cani, gatti, criceti, ecc.).

I regolamenti comunali, peraltro, spesso vietano di tenere animali nelle abitazioni, oppure prevedono che si possano tenere animali soltanto previo nulla-osta dell'ufficio comunale, il quale rilascerà l'autorizzazione tenuto conto della zona, dell'ubicazione, dello spazio destinato a ospitare gli animali e di altri elementi.

## 1.19.2. Le attività vietate dal regolamento.

Il regolamento condominiale vieta, normalmente, di utilizzare i locali di proprietà individuale per l'esercizio di attività contrarie alla tranquillità della collettività condominiale.

Come ricordato, il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari e regolarmente trascritto nei pubblici registri, vincola anche tutti i successivi acquirenti, nonché i conduttori ai quali vengano dati in locazione gli appartamenti.

Il regolamento di condominio può vietare di svolgere nei locali di proprietà individuale determinate attività, in quanto **le norme regolamentari possono imporre ai condomini limitazioni anche maggiori di quelle stabilite da norme di legge**, e il condomino ha l'obbligo di adeguarsi alla norma regolamentare.

Se, in particolare, il regolamento di condominio vieta di adibire gli appartamenti all'esercizio d'attività tali **daturbare la tranquillità dei condomini**, la valutazione non può essere limitata soltanto all'entità dei rumori prodotti dall'attività in sé, ma deve estendersi anche a tutti i possibili elementi di disturbo che l'attività comporta: ad esempio, in un pub sono fonte di rumore non soltanto i clienti che consumano le bevande ma anche gli spettacoli di musica, il viavai dei clienti, ecc.

Se, invece, il regolamento contrattuale di condominio vieta di destinare gli immobili in proprietà esclusiva ad **"attività rumorose, maleodoranti e antigieniche"**, non può ritenersi, ad esempio, che possa essere vietata l'attività di uno **studio medico**, perché non può considerarsi antigienico o maleodorante l'eventuale odore di disinfettante proveniente dallo studio. Del resto, l'eventuale rumore prodotto dall'afflusso dei clienti nelle scale e nelle altre parti comuni deve ritenersi conseguenza dell'inciviltà dei clienti medesimi, che non può venire imputata allo studio medico, cui mancano i poteri per imporre un comportamento educato e rispettoso. Semmai, per diminuire i suddetti inconvenienti, nei confronti dello studio medico potrebbe essere adottata l'unica misura consentita all'assemblea del condominio, vale a dire **l'aumento del contributo per le spese della pulizia**.

## 1.19.3. Le sanzioni per la violazione del regolamento.

L'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede una sanzione pecuniaria in caso di violazione del regolamento di condominio. Tale sanzione è stata aggiornata dalla legge di riforma, che l'ha aumentata da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro.

È prevista, inoltre, una sanzione fino a 800 euro in caso di recidiva.

La giurisprudenza della Cassazione ha sempre escluso che sanzioni più alte di quelle previste dalle disposizioni di attuazione potessero essere introdotte dal regolamento di condominio.

## 1.20. Le tabelle millesimali.

Il valore proporzionale di ciascun appartamento è espresso in millesimi, in un'apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei millesimi non si tiene conto del canone di locazione, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun appartamento, poiché tali elementi non riguardano l'oggettiva conformazione strutturale dell'appartamento, la quale dipende, invece, da altri fattori, come l'estensione, l'altezza, l'esposizione ecc.

Normalmente le tabelle millesimali sono predisposte dal costruttore insieme al regolamento condominiale, e gli acquirenti le accettano, insieme al regolamento, al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto.

Se il costruttore non ha predisposto le tabelle, l'assemblea dovrà conferire a un tecnico l'incarico di redigerle.

Se le tabelle millesimali vengono allegare a ciascun atto di acquisto degli appartamenti e accettate da tutti gli acquirenti, si considerano approvate all'unanimità dei consensi. Se, invece, non vengono recepite negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, devono essere approvate dall'assemblea.

Le tabelle millesimali **esprimono il valore di ogni appartamento.**

I valori espressi nelle tabelle sono alla base:

- della determinazione del *quorum* per la costituzione e le deliberazioni dell'assemblea;
- della ripartizione delle spese per il godimento e la conservazione dei beni comuni (ad esempio, la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni deliberati dall'assemblea).

Occorre precisare, peraltro, che la possibilità di identificare le quote di partecipazione al condominio esiste indipendentemente dalla formazione della tabella millesimale, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari, poiché **la tabella agevola, ma non condiziona, lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio** (Cass. 17115/2011).

### 1.20.1. La revisione delle tabelle millesimali.

L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile riguarda la revisione delle tabelle millesimali e afferma i seguenti principi:

- la revisione delle tabelle millesimali deve essere fatta all'**unanimità**;
- la revisione può essere fatta con la **maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio** se:

1) i valori millesimali sono conseguenza di un errore;

2) cambiano le condizioni dell'immobile. Il cambiamento deve comportare un'alterazione di oltre 1/5 del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo condomino. Tali alterazioni possono essere conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari. Il costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione;

- l'eventuale citazione in giudizio del condominio per questioni riguardanti la revisione delle tabelle deve avvenire citando in giudizio l'amministratore, il quale dovrà dare tempestiva notizia della citazione all'assemblea dei condomini; in mancanza, potrà essere revocato e obbligato al risarcimento dei danni.

Prima della legge di riforma, secondo l'orientamento tradizionale l'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali non potevano essere deliberate a maggioranza dall'assemblea condominiale, ma si riteneva necessario il consenso di tutti i condomini; in assenza di consenso unanime, alla formazione delle tabelle provvedeva il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini.

## 1.21. Il tentativo di mediazione non è più obbligatorio.

L'articolo 71 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede una disciplina specifica della mediazione obbligatoria in relazione alle controversie in materia di condominio. Esso richiama l'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2012, n. 28, che prevede, tra l'altro, che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio è tenuto preliminarmente ad attivare il procedimento di mediazione.

Il tentativo obbligatorio di mediazione, in materia condominiale e nelle altre materie previste dall'articolo 5 del decreto legislativo n. 28 del 2010, è stato tuttavia dichiarato incostituzionale dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 272 del 2012. Ciò significa che l'art. 71 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice civile non può trovare applicazione.

## 1.22. Quale giudice deve occuparsi delle liti tra condomini?

Per le **cause tra condomini o tra condomini e condominio** è competente il giudice del luogo nel quale si trova il condominio.

La legge di riforma del condominio ha modificato l'articolo 23 del codice di procedura civile estendendo la competenza del giudice del luogo in cui si trova il condominio anche alle cause tra i condomini e il condominio. Così facendo, il legislatore ha codificato un principio già emerso in giurisprudenza e ampiamente condiviso, facendo chiarezza anche di limitate opinioni difformi.

Si ricorda, infatti, che in passato la Cassazione ha generalmente riconosciuto l'applicazione dell'articolo 23 anche alle controversie tra singolo condomino e condominio, per la riscossione dei contributi dovuti, che ha ribadito che l'articolo 23 del codice di procedura civile, che introduce un foro speciale esclusivo per le controversie tra condomini, stabilendo che per esse è competente il giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale, trova applicazione anche alle liti tra condomino ed amministratore in ordine al pagamento dei contributi per l'utilizzazione delle cose comuni, agendo l'amministratore, nell'attività di riscossione, nella sua veste di mandatario con rappresentanza dei singoli condomini).

*Le disposizioni della legge di riforma del condominio entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale*

### Copyright

© Copyright RCS Libri S.p.A. — 2013 Casa Editrice La Tribuna Via Don Minzoni 51, 29122 Piacenza Tel. 0523.46311 - Fax 0523.757219

---

Sono riservati per tutti i Paesi la traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (inclusi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica.