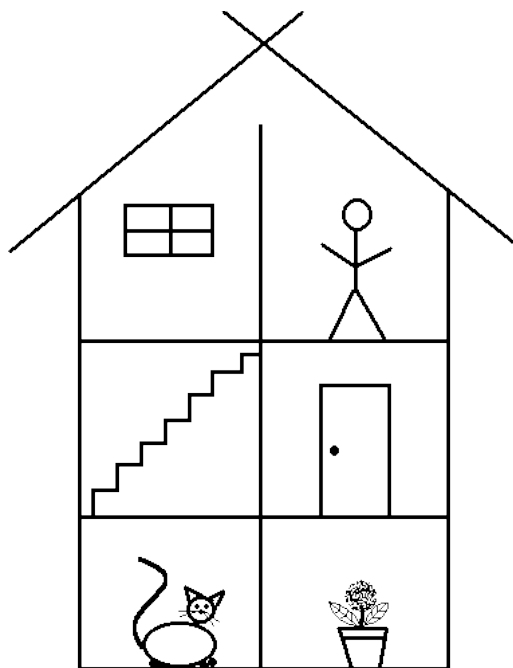




Verbraucherzentrale Südtirol  
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen  
La voce dei consumatori*

# VADEMECUM CONDOMINIALE 2019



## COLOPHON

### EDITO DA:

Centro Tutela Consumatori Utenti  
Via Dodiciville 2 Bolzano  
Tel. +39 0471 975597 - Fax +39 0471 979914  
info@centroconsumatori.it  
www.centroconsumatori.it

Informazioni aggiornate a gennaio 2019, in particolare attraverso l'integrazione delle norme emanate nell'ambito della "Riforma" approvata in sede deliberante dalla Commissione Giustizia del Senato della Repubblica il 20.11.2012 ed entrata in vigore con Legge 11 dicembre 2012, n. 220 in data 18.6.2013 (Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 293 del 17.12.2012).

Il contenuto del presente volume non è da considerarsi esaustivo ma ha puramente scopi informativi. Siamo grati ai lettori\* per l'indicazione di inesattezze riscontrate o di integrazioni ritenute utili.

\* Per garantire una migliore leggibilità del testo, si rinuncia all'indicazione maschile-femminile dei soggetti menzionati. Ogni termine utilizzato è quindi riferibile all'una o all'altra delle forme citate.

### Abbreviazioni usate

> Rimando a contenuto trattato in altra parte del testo o norma contenuta in appendice  
c.c. Codice Civile  
Cass. Corte di Cassazione



il Vademecum Condominiale è disponibile per  
il **download gratuito in formato PDF** al seguente indirizzo  
<https://www.consumer.bz.it/vademecum-condominiale>

oppure scansionando con apposita app (lettore QR) il codice qui a lato

## Contenuto

<b>PARTE I: Cosa è un condominio – definizione e regolamentazione.....</b>	<b>5</b>
1. Definizione: comunione e condominio.....	5
1.1 La comunione.....	5
1.2 Il condominio.....	5
1.2.1. Il condominio parziale.....	6
1.2.2. Il supercondominio.....	6
1.2.3. Il condominio minimo.....	7
2. Le parti comuni e i diritti dei proprietari su di esse.....	7
2.1. Le parti comuni.....	7
2.1.1 Il suolo e il sottosuolo.....	7
2.1.2 I muri maestri, i muri divisorii e le finestre.....	7
2.1.3 Tetti, sottotetti e lastrici solari.....	8
2.1.4 I portoni d'ingresso, le scale, i vestiboli e gli anditi.....	8
2.1.5 I cortili.....	8
2.1.6. Le installazioni.....	8
2.2 I diritti dei partecipanti sulle cose comuni e la loro irrinunciabilità.....	8
2.2.1 Modificazioni delle destinazioni d'uso.....	9
2.2.2 Indivisibilità.....	9
3. Le innovazioni.....	9
3.1 L'innovazione ad uso esclusivo.....	10
4. La regolamentazione delle proprietà esclusive e della proprietà comune – Il diritto di utilizzazione esclusiva.....	10
4.1 Regolamentazione della proprietà esclusiva.....	11
4.2 Regolamentazione delle parti comuni.....	11
4.3 Diritto di utilizzo esclusivo.....	12
5. L'usucapione in un condominio.....	12
6. I parcheggi, non di proprietà esclusiva, in un garage condominiale o su una parte comune.....	12
7. Alberi e siepi in condominio.....	13
7.1 Distanze per gli alberi.....	13
7.2 Alberi di proprietà condominiale.....	13
7.3 Potatura degli alberi.....	13
7.4 La veduta in un condominio.....	13
8. L'usufrutto in un condominio.....	14
<b>PARTE II: L'amministrazione condominiale.....</b>	<b>16</b>
1. Il regolamento di condominio.....	16
1.1 Casistica sull'uso delle cose e dei servizi comuni (in ordine alfabetico).....	16
2. La tabella dei millesimi.....	18
2.1 Criteri di determinazione della tabella millesimale.....	18
3. L'assemblea condominiale.....	20
3.1 Le formalità nella convocazione di una assemblea.....	20
3.2 Le delibere e i lavori assembleari.....	21
3.3 L'impugnazione delle deliberazioni assembleari e i provvedimenti presi dall'amministratore.....	21
3.4 Le modalità di decisione e le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari.....	22
3.5 Le maggioranze assembleari più importanti:.....	23
4. L'amministratore.....	25
4.1 Nomina e revoca.....	25
4.2 Attribuzioni e competenze dell'amministratore.....	26
4.3 I compiti dell'amministratore in ambito amministrativo.....	28
4.3.1 Redazione del bilancio preventivo.....	28
4.3.2 Redazione del conto consuntivo e del riparto spese.....	28
4.3.3 Fondo di riserva e fondi speciali.....	28
4.3.4 Amministrazione finanziaria.....	29
4.3.5 Tenuta dei registri e dei documenti condominiali.....	29
4.3.6 Rapporti con gli affittuari e con gli usufruttuari.....	29
4.3.7 Esecuzione lavori di manutenzione e riparazione.....	29
4.3.8 Come scegliere l'amministratore.....	29

<b>PARTE III: Il rendiconto (bilancio o consuntivo d'esercizio).....</b>	<b>31</b>
1. Il conto consuntivo e i criteri di ripartizione delle spese.....	31
1.1 Il conto consuntivo.....	31
1.2 I criteri di ripartizione delle spese.....	32
1.3 I ripartitori di calore.....	32
2. Adempimenti fiscali in un condominio.....	33
3. L'assicurazione dell'immobile condominiale.....	35
<b>PARTE IV: Manutenzione, modernizzazione e conservazione dell'immobile.....</b>	<b>38</b>
1. Lavori di manutenzione e riparazione.....	38
1.1 I più importanti interventi di manutenzione e modernizzazione – innovazioni (in ordine alfabetico).....	38
2. L'ascensore e l'impianto di riscaldamento centrale.....	41
2.1 L'ascensore in un condominio.....	41
2.1.1 Installazione di un nuovo ascensore.....	41
2.2 Riscaldamento centrale in un condominio.....	42
2.2.1 Distacco dall'impianto di riscaldamento centrale.....	43
<b>PARTE V: La privacy nel condominio.....</b>	<b>44</b>
<b>PARTE VI: Fac-simili e lettere tipo.....</b>	<b>45</b>
1. Fac-simile conto consuntivo.....	45
2. Fac-simile regolamento condominiale.....	46
3. Lettere tipo.....	48
3.1 Inserimento ordine del giorno assemblea condominiale.....	48
3.2 Convocazione assemblea condominiale straordinaria.....	48
3.3 Dubbi in merito all'attribuzione delle spese.....	49
3.4 Nullità deliberazione assemblea condominiale.....	49
3.5 Nullità deliberazione assemblea a causa della mancata maggioranza.....	50
<b>PARTE VII: Appendice normativa.....</b>	<b>51</b>
1. Codice Civile.....	51
2. Norme transitorie e di attuazione del Codice Civile.....	56

## PARTE I: Cosa è un condominio – definizione e regolamentazione

### I. Definizione: comunione e condominio

Nel **condominio** si ha la contemporanea presenza di parti (o porzioni) in proprietà esclusiva insieme a parti comuni, legate da un rapporto di accessorietà con le parti di proprietà esclusiva, mentre nella **comunione** tutto l'intero fabbricato è di proprietà comune, le quote si presumono tutte uguali se non diversamente previsto.

Così ad esempio ci troviamo nel caso della comunione se tre fratelli ereditano un fabbricato di tre appartamenti in forma indivisa, cioè tutti e tre sono comproprietari dei tre appartamenti ed in questo caso si applicano le norme dall'Art. 1100 all'Art. 1116 del codice civile.

Viceversa, se i tre fratelli ereditano lo stesso fabbricato, ma a ciascuno viene assegnato in proprietà uno dei tre appartamenti (proprietà esclusiva) ci troviamo di fronte ad un condominio – regolato dalle norme contenute negli articoli dal 1117 al 1138 del codice civile e le norme transitorie e di attuazione del codice civile.

Comunque, qualora non vi siano norme specifiche, si applicano anche al condominio le norme che regolano la comunione. Il condominio rappresenta un caso particolare di comunione, la cui caratteristica è rappresentata dal fatto che le **sue parti comuni sono indivisibili**; l'impossibilità di scioglimento della comproprietà su talune parti comuni è infatti sancita dalla legge (Art. 1119 cod. civ.): in effetti non avrebbe senso sciogliere ad esempio la comproprietà di un muro maestro o della fondazione di un fabbricato.

#### 1.1 La comunione

Le norme che disciplinano la comunione trovano applicazione quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone e se il titolo o la legge non dispone diversamente.

La comunione viene disciplinata dagli articoli da 1100 a 1116 del codice civile. Le quote dei partecipanti si presumono uguali e i vantaggi ed i pesi vengono suddivisi fra i partecipanti in proporzione delle rispettive quote.

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa (Art. 1102 c.c.).

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

**L'amministrazione ordinaria avviene attraverso le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti**, calcolata secondo il valore delle loro quote; per le innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione sono previste maggioranze più qualificate.

Per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune può essere formato un regolamento.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Questa può anche nominare un amministratore.

#### 1.2 Il condominio

Secondo il codice civile si è in presenza di un condominio (quote di proprietà divise in uno stabile) quando esiste un collegamento strutturale fra le parti comuni di uno stabile e le proprietà individuali esclusive delle singole unità immobiliari dell'edificio. Le parti comuni più importanti di un edificio in condominio, appartenenti in comune ai proprietari delle singole unità immobiliari, sono elencate nell'articolo 1117 del codice civile:

1. 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;
2. 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;
3. 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'elenco di beni/impianti contenuto nell'Art. 1117 c.c. non è tassativo e ha funzione meramente esemplificativa; p.e. il sottotetto, i muri perimetrali possono essere di proprietà comune, ancorché non presenti nella lista dello stesso articolo. Per l'esistenza di un condominio non è necessario che i condomini effettuino alcun adempimento o sottoscrivano alcun atto formale: esso nasce di per sé con la vendita della prima unità immobiliare da parte dell'originario unico proprietario.

Alcune particolarità:

- **Le aree destinate a parcheggio** incluse nell'elenco dei beni comuni sono da riferirsi alla loro destinazione oggettiva, vale a dire alla loro utilità prestata in concreto a favore delle proprietà esclusive e dovrebbero comprendere anche le zone di manovra e di accesso;
- per quanto riguarda i **"sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, 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"** permane l'individuazione del "punto di diramazione ai locali di proprietà individuale" come il confine tra la parte condominiale dell'impianto, e quella da attribuirsi in proprietà esclusiva, che normalmente si identifica nel punto di collegamento alla rete comune, p.e. alla colonna nel caso di acqua, riscaldamento e condizionamento, al collettore nel caso del gas, ai connettori della centralina nel caso di collegamenti diretti o alle diramazioni in caso di cavi di calata delle reti TV e video-citofoniche, mentre l'impianto elettrico degli appartamenti risulta completamente privato a partire dal contatore dell'azienda distributrice e dal collettore di terra condominiale. L'Art. 1117 cod.civ. contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione (Cass. 02.08.2010, n. 17993); quale prova avversa rispetto alla presunzione dell'Art. 1117 è necessario un "titolo contrario" che può essere contenuto nel primo rogito di acquisto o nel **regolamento contrattuale** di condominio;
- **Le aree circostanti**, inclusi il **marciapiede** e i **giardini**, non comprese nell'elenco dell'Art. 1117 c.c. rientrano nelle cose comuni solo se sussiste un rapporto di accessorietà o di pertinenza con l'edificio;
- il **balcone**, non compreso nell'elenco dell'Art. 1117 c.c., costituisce prolungamento (e pertinenza) della porzione di piano interna, ma i suoi elementi decorativi (esterni) possono essere considerati condominiali. Anche il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, diventando così elementi decorativi e ornamentali essenziali della facciata (Cass. 21.01.2000, n. 637);
- il **sottotetto** è comune oppure di proprietà esclusiva in funzione alla sua oggettiva destinazione: se è posto a servizio del piano sottostante deve intendersi accessorio di quest'ultimo e quindi di proprietà esclusiva, mentre qualora svolga una funzione "comune" deve intendersi in comproprietà tra tutti i partecipanti; in altri termini se svolge funzione isolante è da considerarsi accessorio dell'appartamento sottostante, se invece è vano autonomamente fruibile (dai partecipanti) e niente è disposto dal titolo, è di natura condominiale.

L'uso delle parti comuni viene disciplinato dall'**Art. 1102 cod. civ.**, che prevede che ciascun partecipante possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il condominio **non è titolare di una personalità giuridica**, ma è da considerarsi un **"ente di gestione"**, che in rappresentanza dei singoli proprietari e dei loro interessi, deve garantire il miglior utilizzo delle parti comuni. Per la tutela e la salvaguardia degli interessi sulle parti comuni, i condomini nominano un **amministratore** che esegue gli obblighi previsti dalla legge (Art. 1129 cod. civ.) e, per quanto in esso non disciplinato, trova disciplina nelle disposizioni sul mandato (Art. 1703 cod. civ.). L'Art. 1129 cod. civ. prevede la nomina dell'amministratore obbligatoria quando i condomini sono più di otto.

### 1.2.1. Il condominio parziale

Quando in uno stabile ci sono opere oppure impianti destinati a servire solo una parte dei comproprietari, si parla di condominio parziale. Naturalmente il riparto delle spese di manutenzione e di conservazione avviene solo fra questi soggetti, e a questi spettano parimenti le decisioni relative ai beni di loro proprietà comune. Si può fare l'esempio di un condominio ove sono presenti più scale.

### 1.2.2. Il supercondominio

Per supercondominio (Art. 1117-bis cod.civ.) si intende un complesso immobiliare costituito da singoli edifici, i quali, presi singolarmente, sono configurabili come distinti e autonomi condomini, ma sono legati tra loro dall'aver in comune delle proprietà o degli impianti non divisibili. Esistono allora due distinte entità: il supercondominio in sé e i singoli autonomi condomini che hanno un loro separato patrimonio. Anche per il supercondominio **valgono le regole generali** (artt. 1117 - 1139 c.c. e disposizioni per l'attuazione del codice civile): fanno quindi parte del supercondominio tutti i soggetti che sono proprietari delle unità immobiliari esclusive che ricevono "utilità" dal complesso di beni e impianti comuni o **supercondominiali**; all'assemblea del supercondominio devono partecipare tutti i proprietari di tutti gli edifici che lo compongono (Cass. 06.12.2001, n. 15476), sebbene la Legge 220/12 introduca alcune particolarità per quel che

attiene la gestione ordinaria e la nomina dell'amministratore.

Anche le **case a schiera**, che hanno in comune servizi o impianti (strade d'accesso, servizio di portierato, fornitura comune di acqua e di corrente elettrica, impianti di riscaldamento, fognari, ecc.), possono essere un supercondominio.

**Per il supercondominio** si rende applicabile tutta la disciplina condominiale, compresa l'**esistenza di fatto**, senza necessità di atti formali di costituzione.

Esiste qui in particolare un obbligo di delega alla riunione del supercondominio: qualora i relativi **partecipanti siano più di 60**, ciascun singolo edificio deve nominare un unico "rappresentante". Questo obbligo è riferito alla sola gestione ordinaria delle cose comuni e alla nomina dell'amministratore. In questa particolare configurazione esistono più amministratori, uno per ogni condominio ed uno per l'insieme delle parti comuni del supercondominio. Competenze concorrenti sulla medesima entità immobiliare, ma ben distinte e separate.

**Le tabelle millesimali.** Nel supercondominio la ripartizione delle spese comuni deve essere effettuata mediante la determinazione del valore di ogni edificio all'interno del supercondominio e la formazione di tabelle millesimali che ripartiscono la quota dell'edificio tra i singoli proprietari in proporzione del valore delle singole unità immobiliari. Vanno quindi redatte due tabelle: una che si riferisce al valore di ogni singolo edificio nei confronti degli altri e un'altra che ripartisce poi tale quota tra i condomini di ogni singolo edificio in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass. 16.02.1996, n. 1206).

### 1.2.3. Il condominio minimo

Il condominio minimo è il condominio composto da due soli partecipanti. Al condominio minimo si applicano le norme in materia di condominio.

## 2. Le parti comuni e i diritti dei proprietari su di esse

### *Art. da 1117 a 1119 Codice Civile*

#### 2.1. Le parti comuni

L'elencazione delle parti comuni contenuta nell'Art. 1117 cod. civ. non è da intendersi come tassativa, perché se ne possono aggiungere delle altre (es.: l'antenna satellitare comune) o alcune essere escluse.

In questo contesto si osserva che in relazione ad edifici separati ed autonomi con un cortile comune, si può parlare di una proprietà comune "presunta" (presunzione iuris tantum). Questa presunzione può essere **superata** se un titolo legale dimostra il contrario.

Titoli legali che superano la presunta proprietà comune possono essere:

- **l'atto di costituzione del condominio o/e il regolamento contrattuale** (adottato dal condominio);
- i contratti d'acquisto delle proprietà esclusive;
- **i lasciti testamentari;**
- **l'usucapione.**

#### 2.1.1 Il suolo e il sottosuolo

Per "suolo" che costituisce oggetto di proprietà comune si intende lo spazio di terreno su cui sorge l'edificio. Sono comprese nella nozione anche le fondamenta e i muri perimetrali. Non è consentito al proprietario dell'unità immobiliare sita al piano terreno, in mancanza di autorizzazione da parte degli altri condomini, di utilizzare il sottosuolo dell'edificio aumentando l'altezza originaria del vano di sua proprietà esclusiva mediante l'escavazione e l'abbassamento del pavimento (Corte di Cassazione, sentenza n. 8119, 28.4.2004).

#### 2.1.2 I muri maestri, i muri divisorii e le finestre

Ogni condomino è comproprietario dell'intero **muro perimetrale** comune e non della sola parte di esso corrispondente alla sua esclusiva proprietà. Restano quindi esclusi dalla nozione solo i muri interni aventi funzione puramente divisoria (c.d. **tramezze**), i quali, in quanto di proprietà individuale possono essere liberamente utilizzati dai singoli condomini.

Le **finestre** invece, ancorché poste sui muri comuni, non per questo sono comuni ma fanno parte della **proprietà esclusiva**.

L'apertura di nuove finestre è ammessa dalla giurisprudenza anche senza il consenso degli altri condomini, previa preventiva informazione all'amministratore, sempre che non sia vietata da speciali convenzioni o dal regolamento condominiale o che non pregiudichi il **decoro**, l'**estetica** o la **stabilità** dell'edificio o che non ostacoli l'esercizio del concorrente diritto degli altri condomini.

**Tutte le modifiche che consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, sono legittime, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, sempre che non venga alterata la normale destinazione del muro medesimo** (Art. 1102 cod. civ.), e previa

## **preventiva informazione all'amministratore.**

### **2.1.3 Tetti, sottotetti e lastrici solari**

Il tetto è un bene comune in ogni sua forma e parte, e non può, neppure in minima misura, essere occupato da parte di un condomino o subire cambiamenti di destinazione. Il diritto di sopraelevazione attribuito dall'Art. 1127 cod. civ. al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio presuppone il pagamento di un'indennità che tenga conto del valore della superficie e della ricostruzione dell'intero tetto a livello superiore. Le spese per la manutenzione del tetto spettano solo ai proprietari delle unità immobiliari coperte dal tetto stesso compresi i piani sottostanti. Al tetto posto a copertura delle autorimesse esterne all'edificio condominiale è applicabile la presunzione di comunione stabilita dall'Art. 1117, cod. civ.

#### **2.1.3.1. Il sottotetto**

Se non esiste un titolo particolare, il sottotetto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, è da ascrivere alle parti comuni. Il condomino proprietario esclusivo del sottotetto non può, trasformando lo stesso in abitazione, allacciarlo ai servizi comuni, senza il consenso di tutti gli altri condomini. Qualora il regolamento del condominio ponga il divieto di eseguire qualsiasi intervento che possa interessare la struttura organica, la stabilità e l'aspetto dell'immobile, deve ritenersi vietato il mutamento di destinazione del sottotetto.

#### **2.1.3.2. Il lastrico solare**

Nella sua normale destinazione il lastrico solare riveste una duplice attitudine: quella tipica di copertura del fabbricato sottostante e quella di superficie praticabile. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, ai sensi dell'Art. 1126 c.c. quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo alla spesa delle riparazioni o della ricostruzione del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione al valore del piano o alla porzione di piano di ciascuno.

### **2.1.4 I portoni d'ingresso, le scale, i vestiboli e gli anditi**

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare i vani delle scale, in generale, o i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alla porta d'ingresso uno zerbino, piante o altri oggetti ornamentali; a meno che tali oggetti non rendano difficoltoso l'accesso alle rampe delle scale o possano comunque causare ostacolo in caso di emergenza (v. normative antincendio).

### **2.1.5 I cortili**

Funzione principale del cortile è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti, di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi.

Il cortile costituisce una parte comune ai sensi dell'Art. 1117 cod. civ.; questo anche nel caso in cui sia circondato da edifici strutturalmente autonomi e appartenenti a proprietari diversi.

Con deliberazione a maggioranza, l'Assemblea condominiale può predeterminare, nel cortile comune, le aree destinate a parcheggio e può fissare, al loro interno, le porzioni separate di cui ciascuno condomino può disporre.

Vietata invece sarebbe l'assegnazione di un parcheggio per la seconda autovettura, in quanto, ai sensi dell'Art. 1120 cod. civ., si potrebbero creare i presupposti per l'acquisto della relativa proprietà a titolo di usucapione (vedi usucapione).

Il proprietario di un edificio o di un terreno legato con rapporto pertinenziale ad un cortile di proprietà comune con altri frontisti non può servirsi del cortile per accedere ad altro immobile di sua proprietà esclusiva, perché tale uso comporterebbe l'asservimento a una o più servitù dalle quote ideali degli altri partecipanti.

Anche una stabile occupazione di un parcheggio per lunghi periodi da parte di un proprietario non è consentita, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune. **Lo stesso dicasi per l'abbandono di veicoli in disuso.**

### **2.1.6. Le installazioni**

Per l'ascensore e l'impianto di riscaldamento vedi parte IV punto 2.

## **2.2 I diritti dei partecipanti sulle cose comuni e la loro irrinunciabilità**

L'Art. 1118 cod. civ. prevede che il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'Art. 1117 sia proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

In via di principio ogni proprietario può utilizzare la proprietà comune, come per es. il sottotetto, e ciò a prescindere dalla sua quota di proprietà della parte comune. Non è legittimo escludere con deliberazione assembleare un condomino dall'utilizzazione di una parte comune.

Il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano viene fissato in base ai criteri predeterminati dall'Art. 68 delle norme di attuazione del cod. civ.

La rinuncia, da parte di un condomino, al diritto sulle cose comuni non lo libera dall'obbligo di versare il suo contributo nelle spese per la conservazione dei beni in questione.



Il regolamento di condominio può limitare la facoltà dei singoli condomini di usare o di modificare parti comuni, subordinandole all'approvazione della maggioranza assembleare. In nessun caso può essere soppresso totalmente l'uso medesimo, anche se per periodi di tempo limitati, o creare impedimenti all'utilizzo delle singole quote di proprietà. È compito del giudice di merito accertare di volta in volta se gli atti dei singoli condomini, miranti a un'intensificazione del proprio godimento del bene comune, siano o meno conformi alla destinazione di quest'ultimo e così rientranti fra quelli consentiti.

La Corte di Cassazione ha avuto più volte occasione di ribadire che, come recita il codice civile, il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e non può sottrarsi all'obbligo di contribuzione alle spese per la conservazione delle parti comuni.

Per quanto riguarda il **distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento** o di condizionamento, il condomino ne ha la facoltà qualora dimostri mediante apposita relazione da parte di un termotecnico (a proprie spese) che dal distacco non derivino né un aggravio di spese per gli altri condomini, né notevoli squilibri termici.

Mancando uno dei due requisiti il distacco non è permesso; tuttavia, nel caso il problema sia l'aggravio di spesa e qualora l'interessato si impegni a rimborsare i maggiori oneri al condominio, il distacco può essere accettato dall'Assemblea, determinando la quota da corrispondere - anche in maniera forfettaria - comprensiva della manutenzione ordinaria dell'impianto e della compensazione di calore. In ogni caso il condomino distaccato resta obbligato a concorrere alle spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto.

### 2.2.1 Modificazioni delle destinazioni d'uso

Il **mutamento di destinazione** viene regolato a partire dal 2013 "per soddisfare esigenze di interesse condominiale" dall'Art. 1117-ter c.c., che si riferisce sia ai beni, sia agli impianti e prevede che l'assemblea condominiale possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con una maggioranza qualificata richiedente il voto favorevole di **quattro quinti** dei partecipanti al condominio. Questi a loro volta devono rappresentare almeno i quattro quinti del valore dell'edificio (almeno 800/1000).

La forma della convocazione dell'assemblea deve essere scritta (raccomandata o PEC) e - a pena di nullità - l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione delle parti comuni interessate dalla modificazione, nonché l'esatta natura di quest'ultima; la convocazione della relativa assemblea deve pervenire agli interessati almeno 20 giorni prima e l'avviso di convocazione deve essere affisso per 30 giorni nei locali comuni del Condominio.

Il successivo Art. 1117-quater prevede infine la possibilità per i singoli condomini di intervenire per porre fine ad attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni.

### 2.2.2 Indivisibilità

Secondo l'art. 1119 cod. civ., "Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio".

L'aggiunta del dispositivo "con il consenso di tutti i partecipanti al condominio" effettuata dalla Legge 220/2012 rispetto alla formulazione iniziale dell'anno 1942 **rafforza la naturale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio e nello stesso tempo restringe la possibilità che si possa pervenire in concreto alla divisione tra i condomini delle parti comuni dell'edificio.**

## 3. Le innovazioni

### *Art. da 1120 a 1122-ter Codice Civile*

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

L'Art. 1120 cod.civ. fornisce un elenco (non esaustivo) dei lavori e delle modifiche attuabili con il consenso della maggioranza degli intervenuti in un'Assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Si tratta di un quorum formulato per agevolare la realizzazione di alcuni interventi, finalizzati principalmente a:

- migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti,
- eliminare le barriere architettoniche,
- realizzare nuovi posti auto,
- favorire lo sviluppo di energie alternative,
- favorire l'accesso a informazioni via satellite e via cavo.

È da considerarsi innovazione ogni nuova opera che alteri in tutto o in parte la cosa comune eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modificazione materiale della forma e della sostanza della cosa medesima (Cass. n. 2846/07.05.1982).

Non tutte le innovazioni sono realmente tali sotto il profilo tecnico-giuridico: è stato accertato ad esempio che l'installazione di un cancello elettrico al posto di uno manuale non costituisce innovazione, bensì semplice modificazione della cosa comune senza cambiamento della destinazione d'uso.

L'elencazione del comma 2 dell'Art. 1120 cod. civ. non è tassativa; può avvenire infatti che i vantaggi indicati dal primo comma si accompagnino a svantaggi per la collettività e quindi in questo caso l'innovazione dovrà ritenersi vietata. (Cass. sent. n. 2696, 09.07.1975).

L'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, e le norme di un regolamento contrattuale di condominio possono dare del concetto di **decoro architettonico** una definizione più rigorosa: le modificazioni di un bene condominiale per iniziativa del singolo condomino sono allora lecite solo quando esse non ne compromettano il decoro architettonico. Questo consiste nella caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio e non richiede una particolare valutazione estetica (vedi Cass. sent. n. 8861, 28.11.1987).

Il **decoro architettonico** indicato dall'Art. 1120 cod. civ. è diverso dall'**aspetto architettonico** che l'Art. 1127 pone come limite alla facoltà di elevare nuovi piani.

In questo caso il comma 3 dell'articolo citato prevede una limitazione della possibilità di sopraelevazione in quanto suscettibile di peggioramento ogni volta che venga adottato, nella parte sopraelevata, uno stile diverso da quello preesistente nell'edificio (Cass. sent. n. 4613, 14.07.1988).

Il decoro architettonico è un bene suscettibile di valutazione economica, dal momento che ad esso sono interessati tutti i condomini. Ciascuno di essi può ottenere la demolizione delle opere lesive eseguite in contrasto col divieto contenuto nell'Art. 1120 (Cass. sent. n. 175, 15.01.1986).

Tale potere spetta anche all'Amministratore del condominio il quale, a norma dell'Art. 1130, n. 4, cod. civ. può agire in giudizio pure in mancanza della preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale – anche se questa a nostro avviso è assolutamente consigliabile.

Un'attenzione particolare merita l'Art. 1121 cod. civ.: in caso di innovazioni che comportino una spesa molto gravosa o abbiano carattere **voluttuario** rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

### 3.1 L'innovazione ad uso esclusivo

Se non reca danno alle parti comuni e non mina la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico, il singolo proprietario può eseguire le opere di suo interesse coinvolgendo porzioni esterne al suo immobile dandone preventiva notizia all'amministratore (Art. 1122 cod.civ.). Il successivo articolo 1122-bis specifica in particolare delle tipologie di impianto col coinvolgimento del lastrico solare: ad esempio parabole satellitari e pannelli solari o fotovoltaici. È previsto comunque che l'assemblea del condominio, con il quorum qualificato dato dalla maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio, possa prescrivere modalità di esecuzione dei lavori alternative, imporre cautele a garanzia della sicurezza, della stabilità o del decoro architettonico, pretendere idonee garanzie a salvaguardia degli eventuali danni temuti.

## 4. La regolamentazione delle proprietà esclusive e della proprietà comune – Il diritto di utilizzazione esclusiva

Il "Regolamento di condominio", chiamato anche "Statuto", rappresenta la legge interna del condominio, cioè un insieme di norme che disciplinano e articolano la vita del condominio stesso, cui tutti i condomini di quell'edificio ed i loro aventi causa devono fare riferimento nei rapporti fra di loro, fra loro e l'ente condominio, nell'uso delle parti comuni, nella suddivisione delle spese e nella amministrazione, nonché, più in generale, in tema di diritti/doveri dei condomini.

A fronte del silenzio della legge, la giurisprudenza ha identificato due tipi di regolamento: il "regolamento contrattuale" ed il "regolamento assembleare".

Il primo, di solito predisposto dall'originario proprietario e sottoscritto quale allegato ai contratti di vendita o in casi più rari approvato in assemblea all'unanimità di 1000/1000 e sottoscritto da tutti i condomini quando vengano costituiti diritti reali, può porre limiti o divieti all'utilizzo anche della proprietà esclusiva o prevedere criteri di suddivisione delle spese diverse dai criteri legali previsti dal codice civile.

Il secondo, approvato a maggioranza in sede di assemblea può invece soltanto regolamentare la vita del condominio nei limiti previsti dalla legge. La sua adozione è obbligatoria quando i proprietari siano oltre dieci (Art. 1138 cod.civ.).

#### 4.1 Regolamentazione della proprietà esclusiva

In un condominio si distinguono le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. Queste utime vantano un diritto di utilizzazione esclusiva, come può esistere ad esempio in un giardino o in un parcheggio. Riguardo all'utilizzazione della proprietà esclusiva, il proprietario decide in maniera autonoma ad esempio per quanto riguarda la sua abitazione, decidendo di abitarla personalmente, affittarla o porla in vendita.

**L'utilizzo per scopi commerciali** di un'abitazione potrebbe essere disciplinato dal regolamento condominiale, anche per via di rumori, odori e traffico di persone, di norma collegati a tale tipo di attività, ma la sua disciplina è legittima solo quando è contenuta in un regolamento contrattuale.

Anche l'eventuale locazione di un'abitazione può essere in certi casi soggetta ad autorizzazione. Un **divieto di locazione generalizzato** in assoluto sarebbe comunque illegale, mentre limitazioni per destinazioni non conformi possono essere previste nel regolamento condominiale.

Limitazioni di utilizzazione e/o di disposizione previste dal regolamento acquistano una particolare importanza in occasione della vendita dell'immobile, in quanto comportano una certa diminuzione del suo valore commerciale. Un divieto di vendita, per es. a forestieri, a famiglie numerose o a comunità, sarebbe comunque in contrasto con la legislazione vigente.

Nell'utilizzo della propria proprietà esclusiva, ogni condomino dovrebbe cercare di rimanere nell'ambito di una civile ed ordinata convivenza. In caso di lite ogni proprietario-condomino che si sente disturbato da un altro condomino può intraprendere individualmente un'azione legale, non necessitando del consenso degli altri condomini.

Un caso particolare si ha quando i disturbi vengono provocati da un affittuario dell'abitazione. La denuncia dei condomini disturbati non costituisce motivo sufficiente per il proprietario per una risoluzione immediata del contratto. Ai condomini rimane la possibilità di una azione legale diretta contro l'affittuario.

**Norme restrittive possono essere previste da convenzioni, che i condomini hanno deliberato all'unanimità. Per questo sarebbe oltremodo consigliabile consultare il regolamento di condominio prima di procedere all'acquisto di un appartamento.** Ogni condomino ha il diritto di chiedere di far mettere all'ordine del giorno dell'assemblea una proposta di modifica dei diritti d'uso in vigore.

Succede spesso che un condomino sia costretto ad **interventi nella sua proprietà esclusiva** per evitare danni al condominio. Per esempio quando lavori di riparazione in altri appartamenti o nella proprietà comune possono essere eseguiti solo passando per la proprietà esclusiva di uno o più condomini. Impedire il passaggio in questi casi potrebbe comportare una responsabilità di colui che si oppone ed un eventuale risarcimento dei danni (ad esempio, maggiorazione di costi) scaturenti da tale comportamento.

Nel caso in cui interventi di riparazione o lavori edili alle parti comuni provochino danni alle proprietà esclusive, il Condominio risponde in pieno degli stessi.

In via di principio ogni condomino è responsabile dello stato di manutenzione della propria parte esclusiva e deve sostenerne gli oneri relativi.

Nel caso in cui la mancata manutenzione di una proprietà esclusiva provochi danni agli altri condomini o alle parti comuni, esiste per il proprietario l'obbligo di risarcimento. Naturalmente anche il singolo proprietario ha il diritto di chiedere il risarcimento per danni arrecati alla sua parte esclusiva.

#### 4.2 Regolamentazione delle parti comuni

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare le parti comuni a prescindere dalla propria quota millesimale. Un divieto di utilizzo nei confronti di un condomino espresso da una deliberazione condominiale sarebbe illegittimo.

Anche un uso sproporzionato di un servizio comune da parte di un condomino sarebbe illegittimo.

Come per le parti esclusive, anche per le parti comuni esiste la possibilità di prevedere **in apposite convenzioni o nel regolamento condominiale concrete regolamentazioni d'uso** (ad es. destinazione di parti comuni per parco giochi o per parcheggi autoveicoli). Anche per determinati locali possono essere prescritte precise modalità di utilizzo (per es. per i locali hobby o riunioni, o per il deposito biciclette).

La destinazione d'uso delle parti comuni può essere modificata - purché non si arrechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato e non si alteri il decoro architettonico - con voto che rappresenti la maggioranza di 4/5 dei condomini e dei millesimi, ma in tal caso per la convocazione dell'assemblea vanno osservate particolari formalità (Art. 1117 ter c.c.).

Di seguito i più importanti diritti d'uso che **possono essere regolamentati con delibere prese a maggioranza**:

- regolamento d'uso della casa e dei garages; prescrizioni per l'uso del cortile e dei giardini;
- regolamentazione dei parcheggi;
- limitazioni dell'accesso a determinati locali (sottotetto - locale caldaia - locale hobby);
- disciplina per la chiusura di porte e finestre;
- determinazione degli orari di riscaldamento;
- regolamentazione d'utilizzo del vano ingresso per biciclette o carrozzelle.

Ai sensi dell'Art. 70 delle disposizioni di attuazione per le infrazioni al regolamento di condominio possono essere stabilite delle sanzioni pecuniarie.

#### 4.3 Diritto di utilizzo esclusivo

Si tratta di un diritto di utilizzo esclusivo di parti comuni quali cortili, vani o impianti. **Ciò comporta che altri condomini sono esclusi dall'utilizzo di queste parti comuni.** In ogni caso nessun diritto esclusivo d'utilizzo può essere introdotto con voto a maggioranza. **Occorre l'unanimità dei consensi e conviene documentare nel dettaglio per iscritto ogni aspetto di tale autorizzazione!**

Il trasferimento di un diritto di utilizzo esclusivo di norma non può essere trasferito a terzi, per es. il diritto di usufruire di un certo parcheggio può essere ceduto solo ad un altro condomino. Modifiche edili alle parti comuni cedute per utilizzo esclusivo devono anch'esse essere approvate da tutti i condomini. I lavori di manutenzione e di riparazione delle parti comuni cedute per l'utilizzo esclusivo sono di norma a spese del condominio, salvo diversa convenzione.

### 5. L'usucapione in un condominio

#### *Artt. 1102 - 1158 - 1159 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 Codice Civile*

La proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per **venti anni** (> Art. 1158 cod. civ.).

L'usucapione decennale non trova applicazione in un condominio, se non in casi sporadici.

L'usucapione ventennale trovare invece più spesso applicazione in un condominio. Si pensi solo ad un'occupazione continuativa di un sottotetto o all'appropriazione di una parte di un giardino comune mediante recinzione.

Le premesse per un'usucapione sono sempre il possesso effettivo della cosa ed il trascorrere del tempo prescritto. Inoltre il possesso deve essere **noto e apparente** (cioè visibile), non deve essere interrotto, non deve essere acquisito in modo violento o clandestino e l'esercizio del diritto di possesso non deve essere messo in dubbio. Il legittimo proprietario che non usa il bene, per non far maturare il ventennio di usucapione, può agire in un solo modo: promuovere un'azione in giudizio per la reintegrazione nel possesso del bene.

L'ultimo comma dell'Art. 1102 cod. civ. che regola l'uso della cosa comune, prevede espressamente che il partecipante non possa estendere il suo diritto sulla cosa comune a danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso. Naturalmente l'usucapione non ha luogo, se la durata del tempo è stata **sospesa oppure interrotta**. Inoltre occorre distinguere fra possesso e custodia; quest'ultima non permette l'usucapione. A norma dell'Art. 2943 cod. civ. la prescrizione viene interrotta dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione ovvero conservativo oppure esecutivo. La prescrizione viene pure interrotta da una domanda proposta nel corso di un giudizio. L'amministratore è chiamato ad intervenire nei casi in cui un proprietario occupi parti comuni, le chiuda o le recinti.

### 6. I parcheggi, non di proprietà esclusiva, in un garage condominiale o su una parte comune

A norma dell'Art. 1102 cod. civ. tutti i comproprietari degli spazi adibiti a parcheggio per veicoli possono usufruirne, sempre che il regolamento contrattuale non disponga diversamente.

Se i parcheggi sono insufficienti, può essere introdotta un'occupazione a turno. Se non esiste una convenzione diversa, il sorteggio deve essere rinnovato anno per anno, escludendo chi ne ha già usufruito in precedenza, fino a completa rotazione.

È anche possibile l'utilizzo a titolo oneroso dei parcheggi, ma in questo caso gli importi introitati devono essere utilizzati al solo scopo di manutenzione delle parti comuni interessate, altrimenti vanno inseriti nella dichiarazione dei redditi.

In questo contesto si può richiamare anche l'Art. 1119 del cod. civ. che prevede una divisione delle parti comuni di un edificio solo se la divisione possa eseguirsi senza rendere più difficoltoso l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i condomini.

In nessun caso l'utilizzo delle parti comuni da parte dei singoli proprietari deve trasformarsi in un'appropriazione continuata che, se apparente, potrebbe addirittura portare all'usucapione della cosa o di servizi (si pensi all'abbandono di un veicolo).

In questo contesto il regolamento condominiale può prevedere una limitazione dell'uso delle cose comuni da parte dei singoli proprietari; in nessun caso però il diritto d'uso anche di un solo proprietario può essere soppresso.

### **Delibere assembleari in tema di parcheggi**

- L'assemblea può destinare parte del cortile comune a parcheggio di automezzi, ma non può disporre su tali aree la costruzione di autorimesse a beneficio di alcuni condomini;
- è nulla la delibera con cui l'assemblea autorizza la sosta diurna e notturna di autovetture nel cortile comune in corrispondenza dei vani delle finestre del piano terreno;
- è illegittima la delibera con cui l'assemblea decide l'utilizzazione di un'area condominiale come parcheggio, se detto uso ostacola l'accesso ad alcuni locali di proprietà esclusiva;
- è nulla la delibera con la quale l'assemblea a maggioranza vieta il parcheggio di roulotte su un'area comune adibita a parcheggio dei veicoli dei condomini;
- è nulla, ai sensi dell'Art. 1102 cod. civ. la delibera con la quale l'assemblea consente il parcheggio nel cortile comune solo ad un numero limitato di condomini;
- l'installazione di un elettrocomando ad un cancello carraio per consentire l'accesso a parcheggi comuni va qualificata come miglioria della cosa comune e non innovazione, e pertanto, non è ammissibile l'esonero dalla spesa per i dissenzienti;
- se il regolamento contrattuale pone il divieto di parcheggio nel cortile comune, si può procedere a consentirlo solo dopo aver deliberato all'unanimità l'abolizione del divieto;
- la trasformazione di un giardino in parcheggio va deliberata ai sensi dell'Art. 1117 ter (maggioranza che rappresenti i 4/5 sia dei condomini che dei millesimi).

## **7. Alberi e siepi in condominio**

*Artt. 892 - 899 Codice Civile*

### **7.1 Distanze per gli alberi**

Devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

- tre metri per gli alberi di alto fusto (noci - castagni - querce - pini - cipressi - olmi - pioppi - platani e simili);
- un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto (fusto non superiore a tre metri);
- mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

### **7.2 Alberi di proprietà condominiale**

Nel caso in cui un condomino chieda il risarcimento dei danni e l'eliminazione di alberi piantati in un'aiuola comune, che con le loro chiome a ridosso dell'alloggio di proprietà dello stesso impediscono l'ingresso a questo dell'aria e della luce, occorre sempre indagare se la mancata manutenzione degli alberi non costituisca un comportamento negligente del condominio, sempre in applicazione del principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve mai risolversi in pregiudizio di alcun condomino (Cassazione, sent. n. 9829 del 24.8.1992).

### **7.3 Potatura degli alberi**

Alle spese di potatura degli alberi che esistono sul suolo di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso (Cass., sent. n. 3666 del aprile 1994). Sempre con riferimento al decoro dell'edificio, è stato deciso che, in mancanza di specifiche norme contenute nel regolamento di condominio, le spese per la conservazione e la manutenzione di un giardino di proprietà comune devono essere ripartite fra tutti i condomini in base alle rispettive quote millesimali.

### **7.4 La veduta in un condominio**

La questione della veduta in un condominio si pone nell'ambito dell'uso della cosa comune previsto dall'Art. 1102 cod. civ. e dell'Art. 907 che regola le distanze delle costruzioni dalle vedute. I proprietari dei singoli piani di un edificio condominiale hanno diritto di non subire, a causa di costruzioni eseguite da altri partecipanti al condominio, una diminuzione della loro veduta; la distanza legale di tre metri va cioè comunque rispettata.

La Cassazione ha precisato che la nozione di costruzione è comprensiva non solo dei manufatti in calce o mattoni o cemento, ma di qualsiasi opera che, indipendentemente dalla forma o dal materiale con cui è stata realizzata, sia destinata per la sua funzione a rimanere sul luogo e determini un ostacolo, con carattere di stabilità, all'esercizio della veduta.

Nel caso concreto, se un proprietario trasforma il suo balcone in una **veranda** e non allarga in nessun modo la sua proprietà e quindi non pregiudica in maniera sostanziale la veduta del balcone sovrastante, ne ha facoltà, sempre in osservanza delle norme edilizie.

Anche l'installazione di **tende da sole** non è stata considerata vietata, pure se situata a distanza inferiore a tre metri dal balcone o dalla finestra del piano sovrastante, poiché non pregiudica permanentemente la veduta, né diminuisce l'aria e la luce al condomino del piano sovrastante; attenzione però che l'installazione delle stesse con appoggio al balcone sovrastante va autorizzata dal proprietario del balcone medesimo (Cass. Civ. 17.07.2007 n° 15913).

Sono state ritenute "costruzioni" a norma dell'Art. 907 cod. civ. una tettoia di plastica, una rete metallica coperta di piante rampicanti ecc. Anche alberi e piante possono essere comprese nell'ambito delle costruzioni di cui all'Art. 907 cod. civ. quando la densità dei rami e delle foglie sia di tale notevole consistenza da impedire la veduta.

## 8. L'usufrutto in un condominio

### *Artt. 978 - 979 - 981 - 984 - 985 - 1001 - 1002 - 1004 - 1005 Codice Civile*

L'usufrutto consiste nel diritto di poter godere di un bene e dei relativi redditi, di proprietà altrui. Ma con una limitazione importante e fondamentale: il divieto di alterare la destinazione economica della cosa stessa. Al proprietario del bene resta la cosiddetta nuda proprietà.

#### **Limiti di durata**

L'usufrutto deve essere costituito per un tempo determinato; nel caso non venga pattuito nulla a riguardo, la durata non può eccedere la vita dell'usufruttuario. La morte dell'usufruttuario pone fine all'usufrutto, anche se non è stata raggiunta l'eventuale data di scadenza prevista. Se usufruttuaria è una persona giuridica, il limite massimo di durata è invece di 30 anni.

#### **Diritti dell'usufruttuario:**

- può disporre del suo diritto, cioè può cederlo, può dare in locazione il bene e concedere ipoteca su di esso;
- ha il diritto di avere il possesso del bene in usufrutto;
- può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare;
- ha il diritto di conseguire per la durata dell'usufrutto i frutti naturali e civili del bene;
- ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa.

#### **Obblighi dell'usufruttuario:**

- deve restituire il bene al termine del suo diritto;
- deve usare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia;
- deve fare l'inventario e prestare garanzia, salvo dispensa;
- deve affrontare le spese ordinarie per l'amministrazione, manutenzione e custodia del bene;
- deve pagare le imposte e canoni, rendite fondiari e altri pesi che gravano sul reddito.

I seguenti **lavori di manutenzione e riparazione** spettano all'usufruttuario:

- il ripristino dell'intonaco alle pareti e la tinteggiatura alle porte e alle finestre;
- i lavori di riparazione sul tetto, alle scale e agli ingressi, gli interventi straordinari che si sono resi necessari per i mancati interventi di ordinaria manutenzione (Art. 1004 c.c.).

Riparazioni straordinarie (rinnovamento dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno e di cinta) sono a carico del nudo proprietario, ma l'usufruttuario deve corrispondere al nudo proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie (Art. 1005 c.c.).

#### **Obbligazioni verso il condominio**

È bene ricordare che l'usufruttuario e il nudo proprietario rispondono in solido delle obbligazioni verso il condominio. Così, per esempio, l'amministratore può rivolgersi indifferentemente all'usufruttuario o al nudo proprietario per il pagamento delle spese condominiali.

**Diritto di voto e ripartizione delle spese in un condominio**

A norma dell'Art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile l'usufruttuario ha diritto di voto (e di essere convocato al posto del proprietario) nelle questioni che riguardano l'ordinaria amministrazione e l'uso delle cose e dei servizi comuni. Le deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni o lavori di straordinaria manutenzione alle parti comuni riguardano invece solo il proprietario. Il settimo comma dell'art. 1136 (introdotto dalla riforma del 2012) prevede che il diritto di voto spetta comunque all'usufruttuario qualora il nudo proprietario si rifiuti di eseguire le riparazioni del bene poste a suo carico, ovvero ne ritardi l'esecuzione senza giustificato motivo. Secondo una sentenza della Corte di Cassazione (n. 15010 del 21.11.2000) le spese condominiali si ripartiscono fra l'usufruttuario e il proprietario secondo il criterio legale. La deliberazione sul conto consuntivo e preventivo deve prevedere, per la sua validità, un'esatta ripartizione fra spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del condominio, ciò per consentire il rispetto dei criteri legali previsti dagli Artt. 1004 e 1005 cod. civ.

## PARTE II: L'amministrazione condominiale

### I. Il regolamento di condominio

#### *Artt. 1107 - 1138 Codice Civile e Art. 68 norme di attuazione del CC*

Il regolamento di condominio rappresenta la legge interna del condominio: determina l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese, le norme di tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

La sua adozione è obbligatoria se il numero dei condomini è superiore a dieci. Il regolamento si dice **contrattuale** quando è stato predisposto dal costruttore ed allegato a tutti gli atti di acquisto dei condomini o quanto meno richiamato e sottoscritto dai condomini, ma anche quando l'Assemblea delibera all'unanimità di 1000 millesimi l'approvazione di regole condivise. Un tale regolamento vincola i proprietari in ogni caso ai sensi dell'Art. 1138 cod. civ. Al regolamento di solito è allegata, come da Art. 68 delle norme di attuazione cod. civ., la **tabella millesimale**.

Esiste anche la possibilità che l'assemblea dei condomini approvi a maggioranza un regolamento **d'uso**. A norma dell'Art. 1138 cod. civ., la deliberazione è valida se approvata con un numero di voti che costituiscono la maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio.

In nessun caso il regolamento di condominio, sia contrattuale che approvato a maggioranza, può stabilire per le delibere assembleari maggioranze diverse da quelle previste dall'Art. 1136 cod. civ.

Una deliberazione presa a maggioranza in merito alle modifiche di un regolamento ha validità anche per gli assenti, se questi non presentano ricorso entro 30 giorni, ma non avrebbe validità nei confronti di un regolamento contrattuale – per questo infatti è sempre necessaria l'unanimità delle quote.

Ogni proprietario ha il diritto di esigere il rispetto del regolamento di condominio (Cass. Civ. n. 725 del 07.05.1947).

Le prescrizioni contenute nel regolamento di condominio in nessun caso possono ledere i diritti di alcun condomino, come da convenzioni o da titolo legale, e non possono sospendere o modificare le disposizioni degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1136 e 1137 cod. civ..

Le norme del regolamento che incidono sull'utilizzabilità e la destinazione delle proprietà esclusive, se deliberate dall'assemblea, devono essere approvate all'unanimità di 1.000/1.000 (Cass. Civ. 4632 del 12.05.1994).

Il regolamento contrattuale può prevedere anche l'uso esclusivo di una parte comune da parte di un proprietario, mentre quello approvato a maggioranza non può contenere divieti alla destinazione delle proprietà esclusive o criteri di ripartizione delle spese difformi dalle norme del codice civile. Infine, va precisato che ogni condomino può richiedere l'elaborazione di un regolamento o la revisione (modifica) del regolamento in vigore.

#### **I.1 Casistica sull'uso delle cose e dei servizi comuni (in ordine alfabetico)**

##### **Abitazione per turisti**

L'affitto di un appartamento a turisti in linea di principio non può essere vietato o limitato con regolamento d'uso.

##### **Animali domestici**

La tenuta di animali domestici è sempre ammessa, purché in osservanza delle elementari norme di rispetto per quanto riguarda i cattivi odori, la pulizia e i rumori molesti. Il regolamento condominiale non può esprimere divieti sul tema.

##### **Antenne rice-trasmittenti**

A differenza delle antenne e delle parabole destinate alla sola ricezione di segnali radio-televisivi, ammesse sulle parti comuni dell'edificio per garantire il diritto all'informazione, gli impianti in grado di trasmettere (ad esempio strutture per radioamatori, stazioni radiobase per la telefonia mobile, parabole per il collegamento ad internet in download ed upload) potrebbero rappresentare un serio pericolo per la salute e un'importante alterazione della destinazione d'uso delle parti comuni, segnatamente del tetto o del lastrico solare. A nostro avviso ogni installazione di questo tipo andrebbe adottata solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. È senz'altro consigliabile redigere un regolamento contrattuale riguardo installazioni di questo tipo.

##### **Antincendio**

Con deliberazione a maggioranza si può vietare il deposito di sostanze infiammabili nei locali cantina, sempre che non esista già un divieto nell'ambito della normativa antincendio.



**Assenza del proprietario**

Il proprietario deve sostenere la propria parte di spese condominiali, anche se l'appartamento non viene utilizzato o lo è solo in parte.

**Cantina**

La cantina deve servire per il deposito di utensili e viveri. Un utilizzo per locale party o ad uso abitativo è da escludere.

**Cartelli pubblicitari**

L'installazione duratura di cartelli pubblicitari sulla facciata condominiale è da considerarsi innovazione edile e richiede le maggioranze prescritte (unanimità nel caso possa ledere il decoro architettonico). Sono invece ammesse le insegne per l'esercizio di studi professionali (es. laboratorio medico).

**Deposito biciclette - carrozzelle**

Di norma biciclette e carrozzelle non vanno lasciate nei portoni d'ingresso della casa. Se non esiste un vano-deposito per le biciclette in cantina o un portabiciclette all'aperto, ci può essere tolleranza per un deposito nel vano ingresso e giroscala senza che comunque venga ostruito il passaggio pedonale. A maggioranza semplice è possibile deliberare l'acquisto di un portabiciclette.

**Esercizio bar - gelateria**

Se una divisione delle porzioni materiali o il regolamento condominiale prevedono una destinazione per pubblici esercizi, l'orario di apertura non deve in nessun modo disturbare il riposo notturno.

**Giroscala - androne**

Nessun oggetto o mobile (es.: scarpiera) può rimanere depositato nel giroscala senza l'assenso degli altri condomini.

**Garage - parcheggio**

Il piazzale di manovra davanti ai garage o ai parcheggi può essere utilizzato limitatamente per operazioni di carico e scarico. Un'occupazione permanente del piazzale di manovra per il parcheggio della seconda macchina o per i visitatori non è ammesso, soprattutto quando ciò comporta difficoltà nella manovra. Spesso si trovano nei regolamenti prescrizioni che vietano lavori di pulitura, di manutenzione e riparazione. Anche il deposito di auto/moto/cicli fuori uso rientra in questi divieti. Se su di un parcheggio esiste il diritto di uso esclusivo, lo stesso può essere munito di una chiusura senza il consenso degli altri condomini.

**Giardino - prato**

La destinazione d'uso va osservata. Il parcheggio di autovetture non è ammesso. Le grigliate fatte sui balconi e sui lastrici solari (anche con grill elettrici) sono sempre da considerare in rapporto al disturbo che possono arrecare ai proprietari confinanti per il fumo o gli odori che emettono.

**Lastrici solari**

Per l'edificazione su di un lastrico solare di proprietà esclusiva di un giardino d'inverno, di una casetta di legno o di un giardino occorre di regola il consenso dei condomini, soprattutto se si tratta di modifiche edili che possano ledere l'estetica o la stabilità del fabbricato.

**Privacy e videocamere**

È possibile l'installazione di videocamere orientate su parti comuni condominiali con delibera presa a maggioranza di condomini che rappresentino almeno 500 millesimi, sia in prima che in seconda convocazione.

**Servoscala - sedia a rotelle**

In osservanza alle prescrizioni edili una persona disabile ha il diritto di installare, a proprie spese, un servoscala, nei limiti dell'Art. 1102 cod.civ. Anche il parcheggio di sedia a rotelle nell'area comune è ammesso se non esiste altra possibilità.

**Sottotetto**

Qualora, nella divisione delle porzioni materiali o nel piano di ripartizione, il sottotetto sia considerato solaio comune con funzioni di areazione e di isolamento, non può essere adibito ad uso abitativo, anche se di proprietà esclusiva.

Il sottotetto comune deve rimanere a disposizione per l'uso di tutti i condomini. Se però è raggiungibile solo attraverso una proprietà esclusiva, il passaggio è consentito solo per i lavori di manutenzione e riparazione.

Un cambio di destinazione di un sottotetto di proprietà esclusiva (ad esempio da soffitta ad appartamento), pur non richiedendo la revisione della tabella millesimale se non incrementa di almeno il 20% la quota millesimale di un qualunque appartamento, rende necessaria la modifica dei criteri di ripartizione delle spese per l'aumento dell'area abitabile (ad esempio millesimi di riscaldamento).

### **Strumenti musicali**

Al di fuori dei consueti periodi di riposo (dalle ore 22 e fra le ore 12 e le ore 14) l'uso di strumenti musicali non può in assoluto essere vietato. Può però esserlo "quando le immissioni sonore superano il limite della normale tollerabilità e disturbano le normali attività, materiali e intellettuali, che normalmente si svolgono in un appartamento ad uso abitazione in quanto finiscono per limitare il diritto di proprietà degli altri condomini" (Cassazione Civile, Sentenza 03.08.2001 n° 10735).

Invece una limitazione troppo severa nel regolamento condominiale (ad es. di poter suonare solo a volume somnesso) potrebbe equivalere ad un divieto di suonare e sarebbe illegittimo.

## **2. La tabella dei millesimi**

### ***Artt. 1117 - 1118 - 1138 Codice Civile e artt. 68 - 69 norme di attuazione al CC***

La tabella millesimale esprime in millesimi il valore economico di ciascuna proprietà esclusiva, in rapporto al valore dell'intero edificio, che è ipotizzato come pari al numero 1.000. Nel calcolo non si tiene conto né del canone locatizio, né dei miglioramenti apportati, né dello stato di manutenzione delle varie unità.

La disciplina giuridica alla base della procedura di calcolo si trova negli artt. 68 e 69 delle norme di attuazione del codice civile. Viene considerato solo il valore della proprietà al momento del calcolo, vista come quota di comproprietà dell'area, delle parti ed impianti comuni dell'edificio in rapporto alla proprietà esclusiva, come indicato all'Art. 1118 c.c., che recita: "il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene". Lo stesso articolo precisa che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni.

In genere la tabella millesimale è predisposta dal costruttore-venditore al momento della costituzione del condominio, prima del rogito notarile per il passaggio di proprietà.

Se in un condominio non esiste una tabella millesimale, ciascun condomino può chiedere la stesura della stessa, eventualmente per via giudiziaria qualora l'assemblea non deliberi in merito.

I millesimi possono essere rettificati o modificati in qualsiasi momento con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. È richiesta invece solo la metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti nell'assemblea quando la correzione dei millesimi risulta necessaria a causa di un errore (si intendono qui meri errori di calcolo, con esclusione quindi di ogni riferimento all'applicazione dei coefficienti di determinazione), oppure quando viene ad alterarsi per più di un quinto il valore proporzionale delle unità immobiliari per i seguenti motivi: sopraelevazioni, espropri parziali, incrementi o diminuzioni delle superfici delle singole unità immobiliari, anche se limitatamente a quella di un solo condomino.

I costi necessari per la formazione della nuova tabella millesimale vengono posti a carico esclusivo di coloro che hanno dato causa alla variazione. A questo proposito il condominio può essere convenuto in giudizio nella persona del suo amministratore, in rappresentanza di tutti i condomini.

### **2.1 Criteri di determinazione della tabella millesimale**

Nella determinazione di una tabella millesimale sono importanti i cosiddetti "coefficienti di ragguglio", che trasformano le superfici o i volumi reali delle singole unità immobiliari in valori virtuali.

Qui di seguito una elencazione dei vari coefficienti applicabili:

1. **coefficiente di destinazione o categoria catastale:** viene utilizzato solamente se nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali;
2. **coefficiente di utilizzazione:** identifica il particolare uso dei singoli ambienti
3. **coefficiente di altezza:** si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie unità immobiliari; in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie;
4. **coefficiente di orientamento:** si applica se l'edificio comprende più unità immobiliari per piano, a seconda delle diverse esposizioni solari;
5. **coefficiente di esposizione e prospetto:** viene preso in considerazione se le varie unità immobiliari di un edificio hanno una veduta differente a seconda che abbiano vista panoramica, su strada principale, ecc.;
6. **coefficiente di piano:** considera gli effetti che derivano ad un'unità immobiliare in relazione alla sua altezza dal suolo, e dipende dal fatto che l'immobile abbia o meno l'ascensore;
7. **coefficiente di luminosità:** tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti secondo l'altezza dei piani.

Dopo aver definito l'applicazione dei vari coefficienti si determina la superficie virtuale, che poi viene rapportata a mille. I coefficienti vengono applicati in base agli usi locali e secondo i criteri statali. Di fatto in Alto Adige trovano applicazione solo i coefficienti indicati ai punti 1,2,3 (per ascensore e giroscale anche il n. 6); gli altri non vengono praticamente usati.

### Regole particolari

Se un proprietario divide la sua proprietà in due o più parti, serve solo una semplice modifica e non la revisione della tabella millesimale, a cura degli interessati, in quanto la somma delle singole quote deve corrispondere all'intera quota di proprietà. Revisioni della tabella si impongono quando le modifiche riguardano elementi fondamentali quali le misure di superficie, l'altezza dei vani, l'ubicazione, la destinazione ecc.

Nel caso di una costruzione di un garage sotterraneo alla quale non partecipano tutti i condomini, la spesa per la revisione della tabella spetta solo ai proprietari dei nuovi garage.

### Attenzione!

La Corte di Cassazione (sentenza n° 16644 - 27.07.2007) ha stabilito che nei calcoli per redigere le tabelle millesimali rientrano anche i giardini privati, pur non facendo parte in senso stretto del fabbricato, così come anche autorimesse e cantine dei singoli condomini. Tali elementi consentono un miglior godimento delle singole unità abitative con un aumento del valore patrimoniale dell'immobile. Quindi resta evidente che anche le imprese edili costruttrici del fabbricato, al momento della redazione delle tabelle, dovrebbero tener conto di tale principio al fine di un'equa ripartizione delle spese.

L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è aggiornato come segue:

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità.

Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

### 3. L'assemblea condominiale

#### *Artt. 1132 - 1135 - 1136 - 1137 Codice Civile*

L'assemblea dei proprietari (condomini) è l'organo sovrano in un condominio. Delibera su tutti gli aspetti della vita in condominio e garantisce una corretta gestione, controlla e organizza una pacifica e funzionale comunità di proprietari. Le deliberazioni prese sono vincolanti per tutti, anche per gli assenti e i dissenzienti, sempre ammesso che le maggioranze previste e le disposizioni di legge vengano osservate.

L'assemblea condominiale si occupa prevalentemente dell'amministrazione delle parti comuni e della gestione dei servizi comuni. In nessun caso l'assemblea può intromettersi nella sfera di proprietà esclusiva, a meno che venga autorizzata espressamente dai singoli proprietari o il regolamento contrattuale lo preveda.

All'atto della costituzione di un condominio l'assemblea può essere convocata in assenza di una tabella millesimale (v. tabella millesimale), la sua validità verrà verificata dopo l'approvazione della stessa.

In seguito una breve elencazione delle competenze più importanti dell'assemblea:

- nomina e revoca dell'amministratore - Art. 1129 cod. civ., fissazione del suo compenso - Art. 1135 cod. civ.;
- approvazione del bilancio consuntivo d'esercizio e del bilancio di previsione con la ripartizione delle spese fra i condomini;
- costituzione di un eventuale fondo di riserva;
- esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione o di innovazioni con costituzione obbligatoria di apposito fondo;
- approvazione (ovvero ratifica) dei lavori di straordinaria manutenzione fatti eseguire dall'amministrazione senza delibera assembleare;
- deliberazione sui provvedimenti presi dall'amministratore ed eccedenti le sue competenze;
- adozione e modifica del regolamento condominiale - Art. 1138 cod. civ.;
- scioglimento o divisione del condominio - Art. 61/62 disp. di att. cod. civ.;
- avvio di un'azione legale oppure resistenza in causa, per le materie che esorbitano le competenze dell'amministratore.

#### **3.1 Le formalità nella convocazione di una assemblea**

La convocazione di un'assemblea spetta all'amministratore, ma in casi particolari anche singoli condomini (minimo 2 proprietari con almeno 1/6,67 millesimi) possono prendere l'iniziativa. È obbligatorio convocare l'assemblea ordinaria almeno una volta l'anno, entro sei mesi dalla fine dell'esercizio contabile.

Tutti i condomini (cioè i proprietari, ma anche gli usufruttuari) debbono essere portati a conoscenza della convocazione dell'assemblea mediante posta raccomandata, fax, posta elettronica certificata o consegna a mano e l'invito deve contenere luogo, data e ora dell'adunanza e l'ordine del giorno dei punti da discutere.

La legge prevede l'indicazione di due date diverse (con almeno 1 giorno e al massimo 10 giorni di distanza l'una dall'altra) per la prima e la seconda convocazione. Nella seconda convocazione - che non può tenersi nel medesimo giorno della prima - le maggioranze previste sono ridotte.

L'avviso di convocazione deve essere recapitato almeno 5 giorni prima della data di prima convocazione dell'assemblea, ma il regolamento condominiale può prevedere anche un tempo maggiore; nell'avviso di convocazione l'amministratore può stabilire le successive date ed ore per il prosieguo dell'assemblea validamente costituitasi, qualora preveda che l'ordine del giorno, per la sua complessità, non possa essere esaurito in una sola seduta.

Ogni delibera assembleare è annullabile, se anche un solo proprietario non sia stato invitato in tempo utile. Le decisioni prese restano valide, se non vengono impugnate entro 30 giorni dal ricevimento del verbale da parte del condomino non regolarmente convocato. Se un condomino lascia la sala prima della deliberazione, il suo voto non può essere conteggiato, anche se ha comunicato il suo assenso prima di uscire.

Un condomino intervenuto tardivamente all'assemblea può invece partecipare alle deliberazioni successive.

L'assemblea straordinaria viene convocata, nel caso in cui venga richiesto da almeno **2 condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio** (Art. 66 disp. di att. cod. civ) o quando l'amministratore lo ritenga opportuno.

Un condomino può delegare una persona di fiducia a partecipare in sua vece all'assemblea, ma la delega deve essere rilasciata in forma scritta, altrimenti non è valida.

Anche se un condomino possiede più unità immobiliari può rilasciare solo una delega. Una delega trasferita dal delegato ad una terza persona non è valida.

Una delega permanente rilasciata ad un familiare o ad un terzo è valida solo per gli atti di ordinaria amministrazione, mentre per delibere di straordinaria amministrazione o riguardanti innovazioni occorre una delega specifica.

In ogni caso la delega all'amministratore non ammessa, neppure nel caso che l'amministratore sia anche condomino.

Qualora i condomini siano più di 20, la legge pone il limite di un quinto - sia dei condomini che dei millesimi - di deleghe che possano essere conferite alla stessa persona; il regolamento di condominio può ridurre il numero di deleghe da conferire a ciascun rappresentante, ma non può vietare del tutto l'istituto della delega.

In esecuzione dell'Art. 1393 cod. civ., riguardante la giustificazione dei poteri del rappresentante, il presidente dell'assemblea deve verificare la correttezza delle deleghe.

Quando un'unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea.

**Il condomino che è rappresentato per delega risulta a tutti gli effetti presente all'assemblea.** Il rappresentante agisce per il delegante sulla base delle regole del mandato ai sensi dall'Art. 1703 c.c. ed il delegante rimane vincolato dal voto espresso da parte del delegato.

### 3.2 Le delibere e i lavori assembleari

Verificata la regolarità della convocazione e del potere di delibera dell'assemblea, si nomina un presidente che a sua volta incarica il verbalizzante (o segretario).

Il **verbale dell'assemblea** dovrebbe essere redatto nel corso della riunione e sottoscritto dal presidente e dal segretario subito dopo la sua conclusione. Delibere importanti, per le quali è richiesto il consenso unanime, richiedono la firma di tutti i condomini (per es. accordi contrattuali che modifichino i diritti reali).

**È buona norma rileggere il verbale prima dello scioglimento dell'assemblea.**

Se l'assemblea, in **prima convocazione**, non può deliberare, occorre annotarlo nel libro dei verbali, anche per dare validità alla **seconda convocazione** con le relative maggioranze previste.

Il verbale dell'assemblea deve in ogni caso essere inviato ai condomini assenti con un mezzo che attesti la data certa di ricevimento, in quanto costoro possono impugnare le delibere entro **30 giorni** dal giorno del ricevimento della comunicazione.

**È comunque opportuno che il verbale venga inviato a tutti i condomini anche se presenti in assemblea.**

Nel verbale devono essere indicati **data, ora, luogo e ordine del giorno, nonché** i nomi dei proprietari presenti - di persona o per delega - con i rispettivi millesimi di proprietà. Per ogni deliberazione devono essere indicati con precisione e separatamente i nominativi dei condomini favorevoli, dei contrari e degli astenuti, anche per consentire una verifica della regolarità della votazione in caso di contestazione.

Ogni partecipante può esigere che vengano messe a verbale le sue **dichiarazioni, richieste o osservazioni**, purché attinenti a fatti inerenti alla seduta. La mancata trascrizione nel verbale comporta il diritto di impugnazione ai sensi dell'Art. 1137 cod. civ..

Chi, in sede d'impugnazione, contesta la non rispondenza a verità di quanto risulta dal verbale, ha l'onere di dimostrarlo.

In prima convocazione l'assemblea è regolarmente costituita se sono presenti la maggioranza dei condomini che rappresentino anche i due terzi del valore dell'edificio (666,66 millesimi). In seconda convocazione occorre la presenza di un terzo dei condomini in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio (333,33 millesimi). Maggioranze qualificate sono richieste anche in seconda convocazione per delibere di particolare importanza.

I proprietari di più unità immobiliari (abitazioni, uffici o negozi) contano come una persona sola, i millesimi delle unità immobiliari invece vengono sommati.

A prescindere dalla prima o seconda convocazione, per la nomina dell'amministratore e dei revisori dei conti, per citare o resistere in giudizio su materie che esorbitano i poteri dell'amministratore, per modifiche al regolamento di condominio, per lavori di straordinaria manutenzione di notevole entità o per alcune tipologie di innovazioni è richiesto sempre il voto favorevole della maggioranza (metà più uno) dei presenti (di persona o per delega) all'assemblea, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi di proprietà).

### 3.3 L'impugnazione delle deliberazioni assembleari e i provvedimenti presi dall'amministratore

#### *Art. 1137 e 1133 Codice Civile*

Premesso che la deliberazione deve avvenire sempre con l'indicazione nominativa dei voti espressi e che anche gli astenuti possono impugnare le delibere, occorre distinguere fra **delibere nulle e delibere annullabili**.

**Una delibera è nulla** quando è priva dei requisiti essenziali in quanto presa per es. fuori dall'assemblea, contro la legge o con contenuti illeciti o impossibili o che ledano i diritti di proprietà anche di un solo condomino o ancora che attenga ad argomenti non di competenza dell'assemblea. L'azione giudiziaria relativa ad una delibera nulla è imprescrittibile, cioè può essere proposta anche a distanza di molto tempo.

**Invece le delibere annullabili**, ad esempio delibere su un argomento che non era all'ordine del giorno, oppure che non abbiano raggiunto il quorum previsto per quella determinata materia, ovvero prese in assemblee ove vi è stato il mancato rispetto delle norme per la convocazione dei condomini devono essere impugnate dai condomini dissenzienti od astenuti entro 30 giorni dalla data dell'assemblea per i presenti e dalla data di ricevimento del verbale dell'assemblea per i condomini assenti.

L'impugnazione deve essere obbligatoriamente proposta davanti all'autorità giudiziaria, però il ricorso non blocca l'operatività della delibera a meno che non intervenga un provvedimento di **sospensione da parte del giudice**.

#### **Alcuni esempi di delibere nulle:**

- acquisto di immobili (non rientra nelle competenze dell'assemblea);
- l'addebito di spese di una lite a carico del condomino che abbia manifestato ritualmente il proprio dissenso rispetto alla lite medesima;
- una delibera a maggioranza che autorizza un uso esclusivo di una proprietà comune e lede quindi i diritti di proprietà degli altri condomini (sent. Cass. n. 9130/28.8.1993);
- una modifica presa a maggioranza del regolamento condominiale relativa alla ripartizione delle spese in maniera difforme a quella legale non produce effetti nei confronti dei condomini assenti o contrari e può essere impugnata in qualsiasi momento;

#### **Esempi per delibere annullabili:**

- l'impedimento alla partecipazione, alla discussione e alla votazione di un punto all'ordine del giorno autorizza ogni proprietario all'impugnazione;
- la mancata convocazione entro i termini di legge di uno o più condomini;
- l'assunzione di una delibera con un quorum inferiore a quello richiesto;
- l'assunzione di una delibera su un argomento non posto all'ordine del giorno.

**L'invalidità delle deliberazioni** previste dall'Art. 2377 cod. civ. è estensibile anche alle delibere delle assemblee condominiali. Ciò comporta che una decisione viziata da errori formali può essere sanata in un'altra assemblea regolarmente convocata successivamente.

Questo significa inoltre che le delibere assembleari sono sempre revocabili; così una delibera assembleare presa all'unanimità può essere modificata o revocata a maggioranza in un'assemblea successiva (sent. Cass. n. 2246/19.10.1961).

Una votazione per corrispondenza o per interposta persona non è ammissibile (si pensi alle possibilità offerte da internet). Anche il voto segreto non è valido (motivo: la necessità di verificare i millesimi di proprietà).

Nelle votazioni per settore, i condomini non interessati al punto all'ordine del giorno oggetto di voto, non devono influenzare, con la partecipazione alla discussione, il voto dell'assemblea.

Contro le decisioni assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue competenze è ammesso il ricorso all'assemblea, a prescindere dal ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'Art. 1137 cod. civ.

Si ricorda che l'Art. 1137 del cod. civ. riguarda solo le delibere annullabili, mentre le delibere nulle non rientrano nella fattispecie. Anche per questo il termine per l'impugnativa di 30 giorni vale solo per le delibere annullabili, mentre per le delibere nulle vale l'imprescrittibilità.

### **3.4 Le modalità di decisione e le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari**

Il codice civile ha previsto quattro grandi gruppi di decisioni che l'assemblea dei proprietari in condominio si trova ad affrontare, indicando per la formazione del consenso diverse maggioranze a seconda dell'importanza commisurata al tipo di decisione oppure, in alcuni casi, in base all'opportunità di favorire determinati sviluppi (ad esempio nell'ambito del risparmio energetico). Riportiamo alcune tra le principali deliberazioni che l'assemblea di condominio può essere chiamata ad adottare e che rientrano tra i quattro gruppi di decisioni previsti al codice civile, oltre ad una particolarità regolamentata con maggioranze "non standard".

Maggioranze previste	prima convocazione		seconda convocazione	
	costituzione	delibere	costituzione	delibere
<b>ordinaria amministrazione</b> - manutenzione ordinaria - risparmio energetico certificato - sanzioni infrazioni regolamento - impianti radio-TV centralizzati - approvazione bilancio	666,66 millesimi + maggioranza proprietari	500 millesimi + maggioranza presenti	333,33 millesimi + almeno un terzo proprietari	333,33 millesimi + maggioranza presenti
<b>straordinaria amministrazione</b> - nomina/revoca amministratore - nomina/revoca revisori - liti attive e passive - videosorveglianza - migliorie sicurezza impianti - abbattimento barriere architettoniche - installazione ascensore adatto a carrozzelle - riparazioni notevole entità - recupero edilizio - contenimento consumi energetici - termoregolazione, contabilizzazione calore - tutela destinazioni d'uso - costruzione parcheggi - regolamento assembleare - avvio procedura di mediazione	666,66 millesimi + maggioranza proprietari	500 millesimi + maggioranza presenti	500 millesimi + almeno un terzo proprietari	500 millesimi + maggioranza presenti
<b>innovazioni</b> (Art. 1120.1, 1122 bis.3) - miglioramento cose comuni - installazione di ascensore inadatto a carrozzelle - impianti autonomi energie alternative - impianti autonomi ricezione	666,66 millesimi + Maggioranza proprietari	666,66 millesimi + maggioranza presenti	666,66 millesimi + almeno un terzo proprietari	666,66 millesimi + maggioranza presenti
<b>atti e contratti solenni</b> - regolamento contrattuale - modifica tabelle millesimali - modifiche su porzioni esclusive - costituzione servitù - vendita parti comuni	1.000 millesimi tutti i proprietari	1.000 millesimi tutti i proprietari	1.000 millesimi tutti i proprietari	1.000 millesimi tutti i proprietari
particolarità (Art. 1117-ter): <b>modifica destinazione d'uso parti comuni</b>	800 millesimi 4/5 proprietari	800 millesimi 4/5 proprietari	800 millesimi 4/5 proprietari	800 millesimi 4/5 proprietari

Perché una deliberazione sia valida, sono previste caso per caso maggioranze diverse.

Per il diritto di voto vale il principio "una testa - un voto", secondo il quale ogni proprietario ha diritto ad un solo voto; a tale proposito, il condomino che ha dato delega è come fosse presente a tutti gli effetti in assemblea ed il suo voto conta come quello di un altro; il delegato che rappresenta più di un condomino, deve esprimere il voto per ognuno dei suoi deleganti e tali voti possono anche essere diversi gli uni dagli altri.

Quando un'unità immobiliare è divisa fra più proprietari (per es. coniuge, fratelli, eredi), la convocazione all'Assemblea va inviata a tutti questi titolari. Il voto però è unico e riferito all'intera porzione materiale. Se i diversi titolari non si accordano nel nominare tra di loro un rappresentante, tale nomina è demandata al Giudice.

### 3.5 Le maggioranze assembleari più importanti:

- per la **nomina o la revoca dell'amministratore**:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti in assemblea (cioè dei condomini presenti al momento del voto) che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (in breve la maggioranza dei presenti e 500 millesimi);
- per la **costituzione di diritti reali** sull'immobile:

è necessario il consenso scritto di tutti i condomini;

- per l'**eliminazione di barriere architettoniche**:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per **innovazioni** (Art. 1120 - cod. civ.):  
in prima e seconda convocazione la maggioranza dei condomini presenti che rappresentino almeno 666,66 millesimi di valore dell'edificio;

Sono invece vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

- per **interventi di recupero**:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per **liti attive e passive** relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per **manutenzione ordinaria**:  
in prima convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;  
in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 333,33 millesimi;
- per **manutenzione straordinaria di notevole entità**:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio;
- per la **costruzione di parcheggi** di pertinenza dei condomini:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per la **formazione o la revisione di un regolamento di condominio**:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;  
per la modifica di un regolamento contrattuale di condominio nelle parti che hanno una rilevanza patrimoniale occorre l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, in forma scritta;
- per la **ricostruzione dell'edificio** (per es. dopo un incendio) per una parte inferiore ai tre quarti del valore:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;  
per una parte superiore ai tre quarti del valore occorre l'unanimità dei consensi fatta salva comunque l'applicazione dell'Art. 1128 cod. civ.;
- per l'**introduzione di provvedimenti tesi al risparmio energetico**:  
riguardanti gli interventi di contenimento dei consumi energetici e l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia o assimilate (sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche, maree, moto ondoso e la trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali (legge n. 10/1991 - D.P.R. 06.06.2001 - n. 380), sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per l'introduzione di provvedimenti per il **risparmio energetico come sopra**, ma individuati attraverso un **attestato di certificazione energetica** o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 333,33 millesimi;
- per l'introduzione di **sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore**:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per adozione di **sistemi di videosorveglianza** sulle parti comuni:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
- per l'**autorizzazione alla partecipazione e collaborazione a progetti**, programmi e iniziative territoriali da parte



dell'amministratore:

sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;

- per la nomina del **rappresentante di un condominio alle assemblee del supercondominio**:  
sia in prima che in seconda convocazione 666,66 millesimi + maggioranza degli intervenuti;
- per la **modifica della destinazione d'uso** delle parti comuni:  
sia in prima che in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno quattro quinti dei condomini e quattro quinti del valore dell'edificio;
- per la **formazione e la revisione della tabella millesimale**:  
occorre il consenso unanime di tutti i condomini;  
nel caso però la necessità di revisione sia dovuta ad un errore materiale nella stesura della tabella originaria o per interventi di sopraelevazione o incremento o diminuzione di superfici delle unità immobiliari in modo che sia alterato per più di un quinto il valore millesimale anche di un solo condomino, per l'approvazione della nuova tabella è necessaria, sia in prima che in seconda convocazione, la maggioranza dei presenti e 500 millesimi.  
In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.
- per la **vendita di parti comuni** di un condominio:  
solo con una convenzione scritta e la firma di tutti i condomini.

#### 4. L'amministratore

*Artt. 1703-1710 -1730 -1129 -1130 -1131- 1133 Codice Civile  
Art. 65 r art. 71-bis disp. att. Codice Civile*

In un condominio l'amministratore rappresenta il "governo" della casa. Giuridicamente, a norma dell'Art. 1703 cod. civ., esegue un mandato, cioè si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dei condomini.

L'art. 71-bis disp.att., di nuovissima introduzione, indica espressamente i requisiti morali e professionali richiesti per la nomina ad amministratore di condominio.

##### **Requisiti morali:**

- godimento dei diritti civili;
- assenza di condanna per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per altri delitti con pena di reclusione compresa tra 2 e 5 anni;
- mancata sottoposizione a misure di prevenzione definitive, salvo riabilitazione;
- mancata interdizione o inabilitazione;
- mancato inserimento del nominativo nell'elenco dei protesti cambiari.

##### **Requisiti professionali:**

- Conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- svolgimento di un corso di formazione e di aggiornamento professionale.

Nel caso del condomino che venga nominato amministratore è richiesto il possesso unicamente dei requisiti morali.

##### **Art. 1129 – estratto**

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

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

##### **4.1 Nomina e revoca**

L'Art. 1129 del codice civile prevede l'obbligo di nomina di un amministratore quando i condomini sono più di **otto**. Viene nominato dall'assemblea dei condomini, in prima e seconda convocazione, con il voto favorevole della

maggioranza dei presenti che raggiungano almeno 500 millesimi di proprietà (Art. 1136 cod. civ.).

La nomina di un amministratore da parte del costruttore o del venditore dell'immobile non ha valore, in quanto solo l'assemblea (oltre all'autorità giudiziaria) ha il potere di conferire il mandato di amministratore a chi ne ha i requisiti.

Non è prevista per un amministratore l'iscrizione ad un albo professionale, ma sono necessari i requisiti indicati all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

La nomina ha la durata di un anno e si intende rinnovata per uguale periodo in assenza di modifica delle condizioni economiche o di richieste di revoca o dimissioni dell'amministratore. All'atto della nomina e ad ogni rinnovo, l'amministratore deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, la sede legale se trattasi di società, nonché l'ubicazione dei registri obbligatori e l'orario d'ufficio per l'eventuale consultazione, su appuntamento. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve inoltre specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività da svolgere.

L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento e senza particolare motivazione dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la sua nomina dall'Art. 1136 cod. civ.

Il codice prevede che l'amministratore debba aprire un **conto corrente bancario o postale** intestato al condominio, dove gestire il denaro senza alcuna promiscuità con le proprie risorse private o con le disponibilità di altri condomini. Nel caso ciò non avvenga, o di gravi irregolarità fiscali commesse dall'amministratore, ciascun condomino può chiedere la convocazione di un'assemblea straordinaria per far cessare tali irregolarità e revocare il mandato all'amministratore; nel caso l'assemblea non revochi il mandato il condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria. Questa può revocare l'amministratore anche se la richiesta giunge da un solo condomino, in caso di gravi irregolarità nella gestione.

A titolo di esempio sono considerati gravi irregolarità i seguenti casi:

1. se **non informa l'assemblea condominiale di una citazione** o di un provvedimento giudiziario che esorbita dalle sue attribuzioni, come previsto dall'Art. 1131, ultimo comma, cod. civ.;
2. se **non convoca l'assemblea per l'approvazione del rendiconto entro sei mesi** dalla fine dell'esercizio;
3. se **non tiene i registri obbligatori**;
4. se **commette gravi irregolarità fiscali**;
5. se **gestisce il denaro del condominio su conto non dedicato**.

Competente per la revoca è il tribunale nella cui circoscrizione si trova il condominio, che provvede con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente; contro le decisioni del tribunale si può presentare ricorso entro 10 giorni. L'amministratore revocato giudizialmente non può essere nominato nuovamente dall'assemblea condominiale.

## 4.2 Attribuzioni e competenze dell'amministratore

Le attribuzioni dell'amministratore come organo esecutivo sono elencate dall'Art. 1130 cod. civ. A queste si aggiungono i compiti demandati dal regolamento condominiale, dalle delibere assembleari, da leggi e provvedimenti.

In particolare provvede a:

- **eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini**
- **convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del bilancio**
- **curare l'osservanza del regolamento di condominio**
- **disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune:**  
in esecuzione del regolamento condominiale l'amministratore deve provvedere affinché ogni proprietario possa disporre liberamente delle parti comuni e può in questo ambito assumere i necessari provvedimenti;
- **riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti:**  
l'amministratore è il tesoriere del condominio e deve presentare annualmente all'assemblea dei condomini il conto consuntivo, il bilancio preventivo per l'esercizio successivo e il riparto delle spese. In questo contesto si sottolinea che la deliberazione sul conto consuntivo autorizza l'amministratore, a norma dell'Art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, ad ottenere il **decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione**. Inoltre i crediti condominiali non sono privilegiati, gli altri condomini devono rispondere delle spese non versate dal condomino moroso.

Se si verificano uscite (spese) non previste dal bilancio preventivo, l'amministratore è autorizzato (senza delibera assembleare) a richiedere una rata straordinaria delle spese condominiali.

#### **La riscossione dei tributi presso i condomini**

L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie prevede: "Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo (...). Chi subentra nei diritti di un condomino e' obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unita' immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui e' trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".

L'amministratore può richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea. Inoltre l'Amministratore, nel caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, e ciò senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

A norma dell'Art. 1129 c.c. l'amministratore è obbligato ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (salvo espressa dispensa dell'assemblea).

#### **Escussione del conto corrente condominiale**

La riforma del condominio non ha chiarito in modo esauriente la natura del condominio: entità giuridica a se stante o somma di singole titolarità giuridiche? Nel secondo caso, ogni creditore che vantasse delle posizioni scoperte verso il condominio potrebbe procedere chiedendo un pignoramento e soddisfare così il proprio credito avvalendosi delle somme depositate sul c/c condominiale, istituito obbligatoriamente ai sensi dell'Art. 1129 cod.civ. Il creditore, ottenuto dal Giudice il relativo provvedimento, dovrebbe poi però rivolgersi all'Amministratore, richiedergli i nominativi dei condomini morosi e quindi notificare a questi ultimi il titolo esecutivo. Solo nel caso rimanesse ancora inerte delle somme, il creditore potrebbe rivolgersi ai condomini in ordine con i pagamenti condominiali.

L'ordinanza del Tribunale di Milano del 27 maggio 2014 indica però un orientamento diverso, ritenendo che le somme versate sul conto siano riferite al soggetto giuridico "condominio" e non ai singoli comproprietari, che pure hanno provveduto a versarle dietro richiesta dell'Amministratore. Il riconoscimento di una personalità giuridica al condominio porta a trattarne il patrimonio in modo indistinto (senza cioè differenziare da come si e' costituito e quali sono i condomini morosi nei pagamenti), e dunque permette al creditore di procedere direttamente all'escussione del condominio nella sua interezza.

#### ➤ **compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio:**

l'amministratore è espressamente autorizzato ad agire per via legale in merito e cioè in prima linea contro terze persone che ledono i diritti inerenti alle cose comuni (mancato rispetto delle distanze prescritte - danni all'edificio condominiale per lavori eseguiti in adiacenza uso illegittimo di cose comuni) e specificatamente:

- a) contro fornitori che non rispettano gli accordi contrattuali;
- b) contro il costruttore per vizi di costruzione delle parti comuni;
- c) contro condomini che non pagano le spese condominiali;
- d) contro un condomino che esegue lavori non autorizzati;
- e) contro condomini che violano le norme del regolamento condominiale;
- f) contro l'occupazione abusiva delle aree comuni.

Altri compiti si rinvengono nella conservazione del patrimonio edilizio e nell'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, e nell'assunzione di responsabilità per il regolare funzionamento e la sicurezza dei servizi comuni (energia elettrica, riscaldamento, ascensore, fognature ecc.).

All'amministratore spetta a norma dell'Art. 1131 cod. civ. la rappresentanza legale nei contenziosi che riguardino le parti comuni.

Il compenso dell'amministratore è trattabile liberamente. Per servizi aggiuntivi spetta all'amministratore un compenso particolare da deliberare espressamente dall'assemblea di volta in volta se non già specificato all'atto della nomina (per es. lavori edili di una certa consistenza, azioni giudiziarie, assemblee straordinarie, lettere di sollecito ecc.).

L'amministratore risponde di norma dei danni provocati per errori od omissioni nello svolgimento del mandato. È opportuno che l'amministratore stipuli una polizza assicurativa (con oneri a carico del condominio), come previsto

dall'Art. 1129 cod. civ.

### 4.3 I compiti dell'amministratore in ambito amministrativo

#### 4.3.1 Redazione del bilancio preventivo

Si tratta di un calcolo approssimativo e prudente delle presumibili spese di gestione condominiale per l'anno a venire. Deve essere approvato dall'assemblea, che normalmente ne discute nella stessa occasione ove viene approvato il conto consuntivo dell'anno precedente. La seduta deve obbligatoriamente svolgersi entro sei mesi dalla fine dell'esercizio stesso. Contestualmente all'approvazione del bilancio preventivo si delibera di regola il versamento di una o più rate d'acconto, a copertura delle spese preventivate.

#### 4.3.2 Redazione del conto consuntivo e del riparto spese

Il bilancio consuntivo (rendiconto) esprime il confronto fra le entrate e le uscite registrate nel corso dell'esercizio ed il riparto delle spese ai singoli condomini in relazione ai loro versamenti.

È obbligatorio che venga esposto lo stato patrimoniale, il quale evidenzia le giacenze di cassa, eventuali debiti e crediti e fondi di riserva alla data di chiusura dell'esercizio.

L'Art. 1130-bis cod.civ. prevede la possibilità, negli stabili con almeno dodici unità immobiliari, di nominare dei revisori dei conti, scelti normalmente tra i condomini. In tal caso essi svolgono normalmente l'attività di controllo e revisione a titolo gratuito, ma non è escluso che si proceda alla nomina di professionisti esterni e retribuiti. In qualsiasi momento il condomino può prendere visione o chiedere una copia dei documenti contabili, naturalmente senza recare intralcio all'amministrazione e assumendosi le relative spese nel caso richieda copia della documentazione (la sola consultazione è a titolo gratuito).

Di solito, per pagamenti in ritardo, a norma di regolamento condominiale o delibera assembleare, vengono applicati interessi di mora con riferimento al tasso legale corrente, ma il regolamento di condominio d'origine contrattuale può prevedere un diverso tasso di morosità; in tal caso è bene che gli interessi di mora confluiscono in un fondo di manutenzione o nel fondo di riserva.

Unitamente al conto consuntivo l'assemblea approva anche il piano di riparto delle spese. Il piano di riparto determina per ogni condomino la propria quota personale delle varie spese sostenute, riparto effettuato in base alla legge, al regolamento o ai criteri di ripartizione previsti o determinati dall'assemblea.

Il piano di riparto si completa con l'indicazione degli importi a debito o a credito dei condomini (conguaglio o saldo).

Nel piano di riparto di solito troviamo le seguenti colonne:

- **spese generali d'amministrazione:** compenso amministrazione - assicurazione - spese bancarie - spese per l'assemblea - cancelleria - adempimenti fiscali ecc; vengono ripartite in base ai millesimi di proprietà;
- **spese di gestione:** riscaldamento - energia elettrica - acqua corrente - acque reflue - ascensore - pulizia scale; vengono ripartite in base ai criteri fissati e/o alle letture dei contatori;
- **spese di manutenzione ordinarie e straordinarie:** sempre da indicare separatamente;
- **spese a carattere personale:** ad esempio solleciti, raccomandate, fotocopie e riparazioni personali
- **importi a saldo (conguaglio) dei condomini per l'esercizio precedente;**
- **versamenti dei condomini;**
- **importi a saldo (conguaglio) dei singoli condomini per l'esercizio corrente.**

Se durante l'esercizio avviene un cambio di proprietà, il nuovo proprietario, ai sensi dell'Art. 63 delle disposizioni di attuazione, risponde in maniera solidale con il vecchio proprietario per il pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni. Il pagamento delle spese condominiali può essere ripartito in rate (di solito tra 2 e 4 per non gravare di spese bancarie il bilancio).

#### 4.3.3 Fondo di riserva e fondi speciali

Si tratta di fondi previsti dal regolamento condominiale o deliberati dall'assemblea per sostenere eventuali spese impreviste ed urgenti per lavori di manutenzione per la conservazione dell'immobile o per sopperire alla morosità dei condomini; per prassi è alimentato dagli interessi bancari e dagli interessi di mora dei condomini in arretrato con i versamenti.

In caso di compravendita di un'immobile, sarebbe utile prevedere nell'atto notarile la destinazione della quota del fondo di riserva accantonata; in caso di silenzio si intende che tale quota segua l'unità immobiliare cui si riferisce e pertanto risulta di proprietà dell'acquirente.

Per lavori straordinari o innovazioni è obbligatoria la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei

lavori. L'amministratore può procedere con l'esecuzione dei lavori (e quindi con la stipula del contratto con l'impresa assegnataria) solo quando tutti i condomini hanno provveduto al versamento delle relative quote. In ogni caso è opportuno che l'assemblea deliberi in merito all'eventuale anticipazione dei lavori anche in caso la raccolta dei fondi non sia ancora completata.

#### 4.3.4 Amministrazione finanziaria

L'amministratore oltre ai versamenti delle spese condominiali amministra anche gli altri proventi (per es. affitti di parti comuni e quote del fondo di riserva).

Il denaro del condominio va gestito in ogni caso su di un conto separato intestato al condominio stesso.

Nel caso l'amministratore non rispetti la tenuta separata del conto condominiale come previsto dall'Art. 1129 cod.civ., può essere revocato dall'autorità giudiziaria su istanza di uno o più condomini.

La richiesta di un fido bancario deve essere di norma autorizzata dall'assemblea condominiale ed i relativi interessi vanno addebitati ai condomini morosi (per i pagamenti ritardati delle spese condominiali).

#### 4.3.5 Tenuta dei registri e dei documenti condominiali

I documenti che l'amministratore deve tenere e consegnare in caso di subentro al nuovo amministratore sono:

- registro anagrafico aggiornato con elenco dei proprietari e degli utilizzatori (a vario titolo) delle singole porzioni materiali;
- registro delle nomine/revoche dell'amministratore;
- registro dei verbali delle assemblee con allegato il regolamento di condominio (ove esistente);
- registro di contabilità (con annotati in ordine cronologico tutti i movimenti di entrata e uscita che debbono obbligatoriamente transitare sul conto corrente - bancario o postale - intestato al condominio);
- la tabella dei millesimi (eventualmente allegata al regolamento di condominio se esistente);
- la concessione edilizia e licenza d'uso dell'edificio condominiale;
- la polizza d'assicurazione delle parti comuni;
- i contratti di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, degli ascensori, dei presidi di sicurezza, del cancello d'ingresso ai garages ecc. (i libretti di manutenzione sono normalmente conservati sugli impianti);
- situazione patrimoniale aggiornata al momento della revoca o del cambio di gestione;
- così come altri contratti o documenti intestati al condominio, compresi la corrispondenza in merito a vertenze o eventuali convenzioni.

#### 4.3.6 Rapporti con gli affittuari e con gli usufruttuari

Di solito l'amministratore non tiene contatti diretti con gli affittuari dei singoli proprietari; può però, su richiesta e a pagamento, presentare un conteggio separato delle relative spese, fermo restando che il proprietario rimane unico debitore del condominio.

Con l'usufruttuario invece l'amministratore ha rapporti diretti e lo deve invitare alle assemblee, con diritto di voto ove si tratti di affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre nel caso di lavori straordinari il diritto di voto spetta al nudo proprietario, salvo che l'usufruttuario intenda sostenerne in proprio le spese (Art. 985/986/1006 cod.civ.). In ogni caso il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono in solido del pagamento delle spese condominiali.

#### 4.3.7 Esecuzione lavori di manutenzione e riparazione

Anche se ogni decisione in merito alla natura, all'ammontare, al finanziamento e alla tempistica dei necessari lavori di manutenzione e riparazione alle parti comuni spetta all'assemblea (con regolare deliberazione), l'amministratore è incaricato e risponde della loro regolare esecuzione.

#### 4.3.8 Come scegliere l'amministratore

Il condominio che decide di affidare l'amministrazione dello stabile ad un nuovo soggetto matura solitamente tale decisione sulla base di diverse motivazioni, peculiari alla situazione concreta sviluppatasi negli corso degli anni. Talora si tratta semplicemente di sostituire un amministratore dimissionario, talaltra invece si giunge ad una revoca, nella speranza di individuare poi colui che condurrà la gestione "nel migliore dei modi". Per non lasciare la scelta al caso, è bene valutare in primis l'aspetto dei costi, riferendosi alle offerte predisposte dagli aspiranti amministratori e che devono riportare dettagliatamente l'entità del compenso annuo per la gestione ordinaria, degli onorari eventualmente previsti per adempimenti tributari e per l'eventuale convocazione di assemblee straordinarie, nonché la percentuale prevista sui lavori straordinari. Quindi ci si può concentrare sull'aspetto più "qualitativo", individuando e soppesando con attenzione gli elementi che per la maggioranza dei proprietari risultano detenere grande importanza.

Si tratta di delineare al meglio la figura dell'amministratore rispondente alle aspettative dei proprietari: vanno definite in particolare le principali esigenze espresse dai condomini, assegnando alle stesse un punteggio in termini di importanza. Su questa base si andrà poi a valutare in che misura i candidati all'amministrazione si avvicinano al "punteggio" maggiore e dunque al profilo ideale.

requisiti richiesti al candidato ideale	importanza attribuita dai condomini ai singoli requisiti		
	massima	media	nessuna
esperienza amministrativa maturata in contesti analoghi	2	1	0
esperienza in ambito associativo, sindacale, nella mediazione di conflitti	2	1	0
soddisfazione espressa da persone note ai condomini (referenze)	2	1	0
persona residente nel caseggiato	2	1	0
possessione di abilitazione (patentino) alla conduzione di impianti termici	2	1	0
appartenenza a determinate categorie professionali (geometra, ingegnere, avvocato, commercialista...)	2	1	0
reperibilità telefonica e/o di persona, orario di ricevimento, organizzazione di sostituzione nelle assenze	2	1	0
esistenza di accordi che consentano rapida disponibilità di artigiani e imprese di servizi	2	1	0
bilinguismo nella redazione degli atti (verbali, bilanci, inviti) e in assemblea	2	1	0
copertura assicurativa per errori od omissioni	2	1	0
attività in studio amministrativo associato	2	1	0
appartenenza ad associazione di amministratori	2	1	0
altro:	2	1	0
<b>punteggio complessivo</b>			

## PARTE III: Il rendiconto (bilancio o consuntivo d'esercizio)

### I. Il conto consuntivo e i criteri di ripartizione delle spese

#### I.1 Il conto consuntivo

L'amministratore è tenuto a presentare alla fine di ogni esercizio il rendiconto del suo operato entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in quanto la discussione ed approvazione del rendiconto deve avvenire in assemblea e - se non vi ottempera - può essere revocato su ricorso all'autorità giudiziaria di uno o più condomini (Art. 1129 cod. civ.).

Il periodo dell'esercizio finanziario è di norma di un anno e la data di fine esercizio (detta anche di chiusura) è solitamente stabilita dal regolamento di condominio; essa può però essere modificata anche con una semplice delibera assembleare. L'anno finanziario deve comprendere 12 mesi, ma non deve necessariamente corrispondere all'anno solare.

La discussione ed approvazione del rendiconto deve avvenire in assemblea e per questo è necessario il rispetto di un termine congruo, stabilito dalla legge in sei mesi dalla chiusura dell'esercizio. Solitamente però l'amministratore presenta il suo bilancio già entro i primi due, tre mesi da tale chiusura.

La normativa condominiale prevede che il rendiconto (Art. 1130-bis cod.civ.) deve essere redatto in maniera veritiera e corretta, deve essere espresso in modo da risultare leggibile e direttamente comprensibile, rispondente alle entrate e spese effettivamente sostenute e composto da:

- registro contabile riportante in modo analitico le spese e le entrate,
- riepilogo finanziario riportante i fondi disponibili e le eventuali riserve,
- tabella di riparto con conteggio individuale per ogni condomino,
- nota sintetica esplicativa della gestione.

Tali documenti vengono spediti unitamente all'invito di convocazione per l'assemblea condominiale, per dare modo ai condomini di controllare i conti prima dell'assemblea. Nel conto consuntivo devono essere indicati i versamenti effettuati dai condomini in corso d'esercizio, mentre le rate non versate dai condomini non devono essere considerate.

Tra i documenti richiesti è fondamentale lo stato patrimoniale del condominio alla data di chiusura dell'esercizio che indichi la situazione di cassa, dei debiti e crediti nei confronti dei condomini e dei fornitori, nonché la presenza di eventuali fondi di riserva e ove gli stessi siano depositati; non si dovrebbe quindi procedere all'approvazione del rendiconto in assenza di tale documento.

Le singole voci di uscita devono trovare una rispondente documentazione. Fanno parte inoltre l'indicazione dei criteri di ripartizione, l'esposizione della quota parte di ciascun proprietario, detratti i versamenti effettuati nel corso dell'esercizio.

I revisori dei conti, ove nominati, hanno il compito di espletare i controlli sulla corrispondenza con quanto esposto in bilancio sia dei movimenti (in particolare le uscite) rilevati dagli estratti conto bancari del condominio, sia delle fatture e delle note di spesa registrate.

La verifica della contabilità va effettuata prima della convocazione dell'assemblea che dovrà poi approvarla.

**L'amministratore non può, adducendo motivi di violazione della privacy, esimersi dalla consegna degli estratti conto bancari ai revisori dei conti (ma anche ai singoli condomini che ne facciano richiesta) volta alla verifica della rispondenza dei pagamenti dei fornitori o dei versamenti dei condomini.**

**Importante:** l'amministratore che fosse anche condomino non può esercitare il diritto di voto nell'ambito dell'approvazione della delibera che verte sulla sua gestione.

Se esistono fondati sospetti o riserve, anche un solo proprietario può richiedere, al di fuori dell'assemblea condominiale, di visionare documenti e giustificativi di spesa inerenti il conto consuntivo, anche se questo è già stato approvato a maggioranza. Lo stesso condomino può impugnare la delibera di approvazione a maggioranza del conto consuntivo, se le giustificazioni di spesa sono carenti di documentazione.

L'approvazione del bilancio consuntivo avviene per deliberazione a maggioranza ordinaria (in seconda convocazione con un terzo dei millesimi di proprietà).

Decorso il termine di impugnativa di 30 giorni, il rendiconto si ritiene approvato anche se risultano errori o indicazioni sbagliate (purché non vi sia malafede o dolo).

## 1.2 I criteri di ripartizione delle spese

Le spese di amministrazione e di gestione vengono ripartite fra i proprietari in base a diversi criteri: legalmente si prevede un obbligo contributivo basato sulle quote di proprietà, ma quando si tratta di consumi (**energia, acqua, gas**) si preferisce la quantificazione esatta attraverso misuratori. Per spese particolari, come **quella dell'ascensore**, il codice civile detta invece il criterio (Art. 1124): "la spesa è ripartita per metà in ragione dei valori delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo". Lo stesso criterio è adottato per le spese relative alle scale, ad esempio per la **pulizia periodica**. Più in alto si abita, più si paga. Se i proprietari decidono di accollarsi in proprio il servizio di pulizia del proprio pianerottolo, delle scale (o del giardino) lo possono fare liberamente, senza alcuna retribuzione, ma anche senza coercizioni e senza alcuna forma di rivalsa nei confronti del condominio. Questi devono comunque contribuire alle spese di pulizia.

In presenza di una suddivisione delle spese considerata **gravemente lesiva**, ogni proprietario può rivolgersi al Giudice per chiedere una modifica.

Se si tratta di spese per **manutenzione, modernizzazione e modifiche edili**, le relative delibere di riparto possono richiedere maggioranze qualificate. Rimane sempre fermo comunque il principio che la modalità di riparto risponda all'effettivo uso della cosa comune da parte dei singoli proprietari.

I vani **garage di proprietà comune** ad una sola parte di condomini (muri, cancello, tetto di copertura, area di manovra, strada o rampa d'accesso) richiedono un conteggio separato secondo una tabella millesimale separata, che addebiti ai proprietari dei garage le spese di gestione e di manutenzione (illuminazione, pulizia ecc.).

I costi per il **riscaldamento ed il consumo dell'acqua calda** devono obbligatoriamente seguire il criterio del consumo effettivo (vedi oltre).

Le tariffe per la **pulizia dei camini** vengono ripartite, in difetto di altri accordi, fra tutti i condomini che li usano in relazione alle loro quote di proprietà. I costi collegati agli impianti autonomi di riscaldamento a gas sono a carico dei proprietari esclusivi, che devono provvedere anche ai controlli periodici.

Le **spese bancarie, il compenso dell'amministratore, l'assicurazione delle parti comuni dell'edificio, gli oneri fiscali** fanno parte delle spese della proprietà comune e vengono ripartite secondo i criteri legali e/o quelli concordati fra i proprietari degli appartamenti in base alle quote di proprietà. Anche le spese sostenute per la convocazione delle assemblee (affitto sala, documentazione a disposizione dell'assemblea, ecc.) fanno parte delle spese di amministrazione, mentre le spese per la spedizione degli inviti e relative fotocopie sono a carico dei singoli quali spese individuali.

Le spese legali per il **rilascio del decreto ingiuntivo** sono a carico del condomino moroso, ma vanno anticipate dal condominio e a tale scopo è opportuno creare un fondo di riserva.

Gli **appartamenti sfitti o comunque non occupati** non sono esclusi dal riparto delle spese previste dalla legge o da convenzioni a parte. Infatti i relativi proprietari sono chiamati a partecipare in toto al riparto delle spese riguardanti le parti comuni.

Se è previsto un **fondo di riserva**, soprattutto in previsione di onerosi lavori di manutenzione, questo è da ascrivere al patrimonio gestionale. I proprietari uscenti non hanno diritto al rimborso della loro quota del fondo, salvo diversi accordi in sede di compravendita.

Mentre il consumo di acqua viene conteggiato privatamente, quello relativo ad **irrigazione** o altri scopi collettivi viene distribuito fra tutti i proprietari in base alle quote millesimali. Stesso discorso vale per **l'energia elettrica** dell'illuminazione esterna, dell'androne, del giroscale, dei vani cantina, soffitta e lavanderia.

## 1.3 I ripartitori di calore

Tutti gli edifici in condominio con più di 4 unità abitative e dotati di impianto di riscaldamento centralizzato (anche teleriscaldamento) sono obbligati a contabilizzare il calore, il raffrescamento e l'acqua calda per ogni unità abitativa. Dove un tempo gli addebiti avvenivano sulla base delle persone abitanti in un appartamento, o su quella dei millesimi, oggi ci si basa sui consumi effettivi (ove sia possibile intercettare esattamente i flussi termici attraverso contatori di calore) o su quelli stimati attraverso apparecchi che rilevano il calore in modo approssimativo (ripartitori).

Per tener conto di tali approssimazioni, ma anche delle dispersioni di calore e di peculiari situazioni degli impianti, il condominio può deliberare di mantenere una quota fissa (solitamente si adotta il 30%) da suddividere ancora su base millesimale. In ogni caso i costi da distribuire sono da calcolare e da esporre separatamente nel conto consuntivo.

In Provincia di Bolzano è obbligatoria anche l'adozione di valvole termostatiche su ogni corpo scaldante, per regolare la temperatura desiderata in ogni ambiente e contenere così i consumi energetici complessivi. Qualora tali valvole, o anche l'applicazione di ripartitori risulti tecnicamente impossibile o legata a costi sproporzionati, va richiesta un'apposita certificazione ad un tecnico abilitato.



I ripartitori più diffusi sono quelli elettronici alimentati a batteria e collegati con uno o più sensori che rilevano la temperatura ambiente e quella del termosifone. La differenza tra la temperatura ambiente e quella del termosifone rappresenta il riferimento per il calcolo dei consumi. L'indicazione dei valori rilevati avviene su un piccolo schermo a cristalli liquidi incorporato nel misuratore o su un piccolo apparecchio esterno, collegato tramite cavetto al misuratore stesso. Questo permette di leggere i dati senza dover togliere mobili o griglie montati davanti al termosifone; si colloca perlopiù a fianco del radiatore ad una distanza massima di 4 metri.

La lettura dei dati riferiti al consumo nella stagione invernale può essere effettuata direttamente dal proprietario o dall'inquilino, oppure dall'Amministratore o da una persona da questi delegata. Una volta raccolti tutti i dati è possibile stimare con una buona approssimazione quanto calore è stato utilizzato dai singoli appartamenti.

In alternativa si sta diffondendo anche la modalità di lettura dei dati attraverso la loro trasmissione via radio. Qui si occupa di tutto una ditta esterna, che perlopiù consegna poi anche tutti i relativi conteggi all'Amministratore.

Questi sistemi basati sulla trasmissione a mezzo di radiofrequenze sono però criticati, per il fatto che quasi sempre non si limitano a trasmettere le informazioni necessarie solo nel giorno del rilevamento, ma continuano a cadenze regolari ad inviare segnali radio, pur se non richiesti. Per accettare tali sistemi si dovrebbe avere l'assoluta certezza che la trasmissione avviene solo una o due volte all'anno, altrimenti avremmo a che fare con una ulteriore fonte di inquinamento nelle nostre case, che andrebbe ad aggiungersi a quello che già abbiamo a causa della miriade di apparecchi wireless che ci circondano e che il più delle volte non possiamo spegnere, perché appartengono ai vicini o sono installati all'esterno dell'abitazione. La ricerca scientifica indipendente ha fornito numerosi elementi a riprova degli effetti negativi sulla nostra salute causati dalle radiazioni di alta frequenza, anche di bassissima intensità. Vari organismi internazionali si sono così espressi per sollecitare la massima prudenza nell'utilizzo di sistemi operanti via radio e in generale per una riduzione dell'inquinamento elettromagnetico ormai così onnipresente. Le persone già colpite dalla sindrome di iperelettrosensibilità risentono in concreto di tale inquinamento e provvedono a schermare adeguatamente le proprie abitazioni. In tali situazioni i misuratori operanti via radio non sarebbero nemmeno in grado di funzionare correttamente.

L'esperienza finora maturata per chi è passato da un sistema di ripartizione su base millesimale all'impiego di ripartitori sui caloriferi indica la possibilità di risparmiare fino al 30% dei costi rispetto ad altri criteri adottati in precedenza – questo non tanto per merito dei sistemi adottati, quanto piuttosto per l'effetto psicologico innescato dalla possibilità di incidere direttamente sui consumi del proprio appartamento.

In un condominio esistono comunque situazioni diverse che andrebbero considerate, come l'isolamento termico. La Regione Lombardia ad esempio distingue tra la situazione del primo e quella dell'ultimo piano di un edificio. Poniamo che il condominio abbia sostenuto in passato delle spese per la coibentazione del tetto. Ora i proprietari dell'ultimo piano vengono a trovarsi in vantaggio se si introducono i ripartitori senza un'adeguata taratura. Spenderanno meno in riscaldamento, ma grazie ad un'opera finanziata da tutti. Al contrario, gli abitanti del primo piano spenderanno di più perché manca l'isolamento termico verso le cantine ... Situazione analoga per un appartamento attraversato dalle condutture del riscaldamento o dalla canna fumaria: questo potrà arrivare ad azzerare i propri consumi, quasi a spese del condominio. Consigliamo allora un'analisi da parte di uno studio termotecnico. I relativi costi si ammortizzano presto, se poi tutti gli abitanti della casa godono di un trattamento equo perché i misuratori sono stati calibrati sulle situazioni strutturali effettive.

La stessa normativa si applica anche agli impianti di raffrescamento e condizionamento dell'aria, per permettere la contabilizzazione dei consumi energetici di ogni unità abitativa.

È obbligatoria anche l'installazione dei contatori dell'acqua calda in ogni appartamento. Per quanto risulti tecnicamente possibile, anche l'impianto di preparazione dell'acqua calda sanitaria dovrà essere dotato di un contatore del calore.

## 2. Adempimenti fiscali in un condominio

Il condominio è soggetto d'imposta, deve avere un **proprio codice fiscale** e costituisce a tutti gli effetti un **sostituto d'imposta**, che in forza di disposizioni di legge è "obbligato al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto".

Il **condominio minimo**, quello che raggruppa non più di 8 proprietari e che secondo la legge non è obbligato a nominare un amministratore né ad avere un conto corrente intestato al condominio deve comunque chiedere all'Agenzia delle entrate il rilascio di un codice fiscale numerico intestato al condominio, anche se in passato era possibile

svolgere i vari adempimenti indicando il codice fiscale del condomino incaricato dei pagamenti. Anche per i contratti per la fornitura di luce ed acqua viene richiesta l'indicazione di un codice fiscale. Gli adempimenti fiscali devono essere svolti anche in mancanza di amministratore. Le uniche incombenze che vengono meno in tal caso sono quelle legate alla sua persona (viene meno ad esempio la compilazione del Quadro AC nel modello UNICO).

All'amministratore, titolare della rappresentanza e del mandato affidatogli dai condomini, spetta l'onere di effettuare le ritenute d'acconto sulle fatture intestate al condominio, ma anche sui compensi corrisposti ai professionisti, ai lavoratori dipendenti e all'amministratore stesso. Quando certi servizi (manutenzione ascensori, pulizia scale ecc.) vengono affidati a ditte esterne, esiste l'obbligo di applicare alle fatture emesse una ritenuta del 4% a titolo di acconto. Sono assoggettate a ritenuta le prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Sono invece esclusi dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli d'opera come, per esempio, i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

**Attenzione:** la ritenuta d'acconto non è prevista per società di capitale e di persone che svolgono amministrazioni condominiali. All'amministratore come persona fisica deve invece essere effettuata la ritenuta d'acconto sul proprio compenso. Per lavoro dipendente (portiere) vengono trattenute e versate le ritenute IRPEF come prescritte.

Le ritenute versate vanno comunicate nel successivo anno solare all'agenzia delle entrate, sia nell'ambito della **Certificazione Unica**, sia nella successiva compilazione del **Modello 770** semplificato. Il modello va inviato per via telematica all'Agenzia delle Entrate da parte dell'amministratore o di un intermediario abilitato (commercialista). Secondo le tipologie di impresa (società di capitale, società di persone, ditte individuali, professionisti) esistono specifici codici tributo da indicare nel modello F24 e nei modelli di certificazione e dichiarazione.

Tipo di prestazione di servizio	Aliquota	Codice
Attività di libera professione (avvocato, architetto, geometra, amministratore)	20%	1040
Contratto d'opera con ditte individuali o società di persone – società in accomandita semplice s.a.s.	4%	1019
Contratto d'opera con società di capitale – srl – S.p.A.	4%	1020

L'obbligo di effettuazione, versamento e comunicazione delle ritenute d'acconto **sussiste sempre** e nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con otto o meno condomini, la carica di amministratore non sia stata conferita, gli adempimenti dovranno essere effettuati da uno qualsiasi dei condomini.

### Il quadro AC del modello UNICO

L'amministratore di condominio che risulta in carica al 31 dicembre deve comunicare all'anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati indicativi dei relativi fornitori.

Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, supercondomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

La comunicazione avviene a mezzo della compilazione del quadro AC del modello UNICO, personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio".

In tale quadro vanno inoltre indicati i dati relativi ai lavori di manutenzione e ristrutturazione che rientrano nei lavori incentivati con la detrazione IRPEF, così da permettere all'Agenzia delle entrate di predisporre le dichiarazioni precompilate dei contribuenti.

A differenza del mod. 770, l'obbligo di presentare il quadro AC sussiste solo nel caso di presenza dell'amministratore nominato dall'assemblea, anche nel caso sia facoltativa la nomina (condomini con otto o meno condomini), mentre nel caso di mancanza dell'amministratore (condomini minimi) il quadro AC non deve essere compilato.

**Attenzione:** nel quadro AC non devono essere comunicati:

- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte;
- gli importi relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tale caso non devono essere neppure indicati i dati identificativi del relativo fornitore.

### 3. L'assicurazione dell'immobile condominiale

*Artt. 1882 - 1898 - 1899 - 1901 - 1905 - 1908 - 1912 - 1913 - 1917 Codice Civile*

Nella stipulazione di una polizza d'assicurazione per un condominio c'è da considerare:

- quali danni sono assicurati e quali non sono coperti dall'assicurazione (per esempio la ricerca guasti);
- a quanto ammonta **la copertura del danno** e a quanto ammonta l'eventuale franchigia;
- **entro quale lasso di tempo deve essere denunciato il danno**; fino a quando è garantita la copertura del danno;
- **se la copertura del danno è rapportata al valore dell'immobile** (che deve essere pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escludendo il valore dell'area).

Nelle *condizioni generali* di gran parte delle società assicuratrici sono di solito coperti i seguenti danni: incendio, sviluppo di fumi - gas - vapori, esplosione, scoppio, implosione, rovina di ascensori e montacarichi, fulmine, danni elettrici, caduta di aeromobili, onda sonora, spese di demolizione, sgombero e trasporto, eventi atmosferici e socio-politici (qui sono da controllare le singole clausole contrattuali).

I seguenti danni **non sono sempre coperti dalle condizioni generali** e meritano pertanto una particolare attenzione:

- guasti causati al fabbricato allo scopo di impedire o di arrestare l'incendio;
- danni causati da eventi atmosferici al fabbricato per effetto di uragani, bufere, tempeste, grandine, trombe d'aria e da qualunque altra perturbazione quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile su una pluralità di beni nella zona colpita;
- danni causati da sovraccarico di neve al tetto o all'edificio;
- assicurazione contro i danni da furto alle parti comuni dell'edificio; vandalismo;
- perdita di affitti o indisponibilità dei locali.

Le **seguenti condizioni dovrebbero essere comprese nella polizza**:

colpa grave e rinuncia all'azione di rivalsa.

**Altri danni diretti dovrebbero essere indicati separatamente** (con l'aggiunta del relativo premio specifico per ogni fattispecie di danno):

- danni particolari alle condutture dell'acqua come per esempio rottura, occlusione o rigurgito e la connessa ricerca del danno (scavo/ricerca e ripristino);
- gelo: danni provocati da spargimenti d'acqua verificatisi a seguito di rotture causate da gelo;
- assicurazione contro danni ai vetri in genere e assicurazione per danni indiretti da interruzione di attività commerciali;
- assicurazione R.C. verso terzi, compresi i locatari e verso dipendenti (garanzia facoltativa)  
La R.C. verso terzi comprende la responsabilità derivante dalla proprietà del fabbricato, nonché dalla conduzione delle parti comuni dello stesso.

**Esempi di danni:**

- da spargimenti d'acqua e rigurgiti di fognatura solo se conseguenti a rotture accidentali di impianti;
- da incendio, esplosione, scoppio;
- dalla proprietà e conduzione di parchi e giardini;
- da caduta accidentale di neve, esclusi i danni al fabbricato;
- responsabilità civile da straordinaria manutenzione e committenza lavori;
- gestione delle vertenze giudiziarie in nome dell'assicurato, sia nel campo stragiudiziale, che giudiziario civile e penale, comprese le spese del tribunale;

È importante verificare l'esistenza della RC da straordinaria manutenzione e committenza lavori al fine di aver coperta la responsabilità imputabile ai proprietari del condominio quali committenti, nel caso si dovesse verificare un danno per lavori di manutenzione, ristrutturazione e riparazione del fabbricato.

Se nell'immobile vengono esercitate attività particolari (negozi - bar ecc.), sarebbe opportuno prevedere apposite coperture di rischio per queste.

Di norma le polizze "Globale Fabbricati Civili" per i condomini richiedono che almeno 2/3 della superficie complessiva dei piani sia adibita ad abitazioni civili, uffici e/o studi professionali. Nel rimanente terzo non sono consentiti cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, autorimesse pubbliche, industrie, depositi di infiammabili, sale da ballo, discoteche, night club. In caso contrario deve essere avvertita obbligatoriamente la compagnia di assicurazione, che può rifiutare l'assunzione del rischio.

Bisogna inoltre porre particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, soprattutto quando le strutture portanti (ad eccezione del tetto) risultano in legno o in altro materiale combustibile. In genere queste caratteristiche non sono tollerate se non con specifiche deroghe.

Inoltre, esiste la possibilità di assicurare i conti consuntivi e le spese del condominio. Si tratta di tutele assicurative che coprono eventuali danni patrimoniali (non danni alle cose o alle persone).

**Possono essere assicurati i seguenti eventi:**

- cattiva amministrazione del condominio da parte dell'amministratore pro-tempore, sia egli professionista o meno; in tal caso si indennizzeranno i danni subiti anche solo da uno dei proprietari;
- sanzioni amministrative comminate all'intero condominio, quali multe e ammende, per l'operato di soggetti diversi dall'amministratore.

**Esempi di cattiva amministrazione del condominio assicurato**

- Il mancato rispetto del termine di pagamento di una bolletta da parte dell'amministratore, che espone il condominio all'applicazione di una mora: detto costo è coperto da questa garanzia. Sono esclusi i ritardi e/o le omissioni nelle stipulazioni, modifiche, variazioni di polizze assicurative e nel pagamento dei premi di assicurazione.

- L'attuazione da parte dell'amministratore di una delibera assembleare per la ristrutturazione dello stabile, effettuata però senza il rispetto di quegli elementi che dovrebbero consentire al condominio di decidere con tranquillità sui lavori, ad esempio:

- garanzie sull'esecuzione dei lavori;
- nomina di un direttore lavori;
- stipulazione del contratto d'appalto;
- errori nella ripartizione della spesa in base alla tabella dei millesimi.

**Esempi di pagamento di penali:**

- un lavoro di progettazione commissionato dall'intero condominio, per il quale il professionista incaricato commette degli errori in materia edilizia ed urbanistica, rispetto al piano regolatore, che comportano una sanzione di natura amministrativa al condominio;

- l'esecuzione di un lavoro di straordinaria manutenzione per il quale viene nominato come direttore dei lavori un tecnico, con il compito specifico di dirigere e sovrintendere i lavori e accertare costantemente la conformità dell'opera eseguita e autorizzata. Qualora, ad opera ultimata, gli organi preposti accertino violazioni alla legge urbanistica, il condominio andrà verosimilmente soggetto al pagamento di sanzioni.

Anche la stipula di **un'assicurazione base nel contesto delle regole di buon vicinato** è possibile. La garanzia copre le persone che dimorano nel fabbricato assicurato per i danni a terzi conseguenti a fatti accidentali verificatesi in relazione alla conduzione delle unità immobiliari in seguito a:

- gestione di appartamenti
- fuoriuscita di acqua
- incendio, esplosione, scoppio provocati da oggetti depositati negli appartamenti
- caduta di antenne non centralizzate e quindi non di proprietà comune
- gestione delle vertenze giudiziarie in nome dell'assicurato, sia nel campo stragiudiziale, che giudiziario civile e penale, comprese le spese del tribunale.

All'amministratore spetta di stipulare la polizza d'assicurazione in esecuzione della relativa deliberazione assembleare, presa a maggioranza ordinaria (in seconda convocazione con un terzo dei millesimi di proprietà).

Il premio di assicurazione viene ripartito secondo i millesimi di proprietà dei condomini.

Al momento del risarcimento da parte dell'assicurazione delle spese sostenute per il ripristino o per il ristoro dei danni deve essere addebitata la franchigia - se prevista - al proprietario dell'elemento che ha causato il danno.

## PARTE IV: Manutenzione, modernizzazione e conservazione dell'immobile

### I. Lavori di manutenzione e riparazione

Nei lavori di manutenzione e riparazione rientrano tutti gli interventi nel condominio necessari a mantenere l'immobile in un buon stato di conservazione. I lavori di manutenzione più consistenti che si dovessero rendere necessari vengono deliberati dall'assemblea, che determina anche le modalità, la tempistica e la scelta delle imprese edili ed artigiane.

Interventi minori, di routine o riparazioni urgenti rientrano nelle competenze dell'amministratore, che ovviamente deve rendere conto delle relative spese sostenute. Introdurre un tetto di spesa per tali interventi sarebbe più che opportuno. L'amministratore è chiamato ad intervenire senza autorizzazione anche in presenza di guasti di notevole entità, se si tratta di interventi urgenti per evitare danni maggiori (p. es. rottura di tubazioni). Anche interventi in esecuzione a norme di sicurezza possono essere assunti dall'amministratore di propria iniziativa. Di solito è sufficiente una delibera presa con la maggioranza semplice, in casi particolari occorre una maggioranza qualificata. Si tratta di distinguere fra:

- un intervento di manutenzione;
- un intervento di modernizzazione (adeguamento tecnico);
- una modifica edile (innovazione).

Sono vietate le modifiche edili (innovazioni) che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (Art. 1120 cod. civ.).

Normative che riguardano il piano urbanistico provinciale, le ordinanze per gli ascensori, i provvedimenti per il risparmio energetico prescrivono per impianti e servizi determinati interventi, che devono essere osservati ed eseguiti. Spetta all'amministratore portare ciò a conoscenza dell'assemblea dei condomini.

Entro 30 giorni dalla deliberazione assembleare spetta ad ogni proprietario di impugnare in Tribunale la decisione relativa ai lavori di manutenzione, soprattutto quando non si tratti di lavori di ordinaria manutenzione ma di modifiche edili, o quando l'intervento deliberato non riguardi le parti comuni a tutti i condomini, ma solo ad una parte di essi.

### I.1 I più importanti interventi di manutenzione e modernizzazione – innovazioni (in ordine alfabetico)

#### Antenna TV centralizzata e parabolica

Un'antenna centralizzata appartiene agli impianti comuni di un condominio che possono subire, attraverso una deliberazione a maggioranza, interventi per motivi di aggiornamento tecnico. Esiste comunque la possibilità che i condomini non interessati restino esclusi dalla partecipazione alla spesa. La materia è regolata dalla legge 66/2001.

Il costo di una nuova antenna satellitare di solito viene sostenuto dagli utilizzatori in quote uguali, fatte salve diverse convenzioni.

Il diritto per singoli proprietari di installarsi una propria antenna satellitare rimane comunque valido ai sensi dell'Art. 1122-bis del codice civile, ma con le limitazioni indicate dallo stesso Articolo per quanto riguarda l'obbligo di preservare il decoro architettonico dell'edificio. Nel caso siano necessarie modifiche anche di lieve entità alle parti comuni, va sentita l'assemblea del condominio (che delibera secondo le maggioranze previste per le innovazioni).

#### Apertura di un passaggio nel soffitto

Se si tratta di creare un passaggio fra due appartamenti sovrastanti appartenenti ad un unico proprietario non occorre autorizzazione, sempre che non ci sia pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato.

#### Ascensore nel giroscale

L'installazione di un ascensore nel giroscale rappresenta una modifica edile; ricade però sotto la regolamentazione delle cd. barriere architettoniche, nel caso in cui venga considerata come misura di supporto per persone disabili (vedi questa parte al cap. 2).

#### Balconi

Quando si tratta di cambiare le finestre o le porte di un balcone a livello condominiale bisogna considerare il possibile pregiudizio estetico derivante dall'esecuzione degli interventi.

Riguardo a manutenzione dovuta ad infiltrazioni dal piano superiore, vanno applicate le regole dettate dall'Art. 1126

cod.civ.: il proprietario del piano che provoca l'infiltrazione è tenuto a contribuire per un terzo della spesa, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio (se lastrico solare comune) o del proprietario del piano inferiore (se lastrico solare in proprietà esclusiva). Su tale orientamento si registrano conferme, ma anche smentite da parte della giurisprudenza, dato che alcune sentenze di Cassazione individuano a seconda di varie peculiarità l'applicazione dell'Art. 1125 cod. civile, che prevede la suddivisione della spesa di risanamento in parti uguali tra i due proprietari (del piano superiore ed inferiore).

### **Camino esterno**

Considerazioni estetiche e la possibilità di fumi molesti richiedono una deliberazione ad hoc al riguardo. Inoltre vanno offerte tutte le garanzie in relazione alla sicurezza del tetto.

### **Installazione climatizzatori**

L'installazione di una climatizzatore sul muro esterno comune richiede esplicita approvazione, che tenga conto dell'aspetto estetico della facciata della casa.

### **Copertura di un balcone - chiusura con una vetrata**

Il provvedimento può richiedere una deliberazione assembleare, se comporta una modifica della facciata esterna esteticamente significativa.

### **Costruzione di un garage**

L'installazione di un garage prefabbricato ancorato al terreno, su parcheggio comune o su altre parti comuni e di utilizzo esclusivo trasforma l'estetica complessiva del condominio e quindi richiede l'unanimità dei proprietari.

### **Deposito immondizie**

Dopo l'introduzione di nuovi sistemi di asporto rifiuti (secondo le singole realtà comunali), il problema della localizzazione dei contenitori non si presenta di facile soluzione. Di norma però una deliberazione a maggioranza dovrebbe essere sufficiente, in quanto oggettivamente si tratta di una scelta di utilità generale per il condominio. Certo l'estetica complessiva del complesso residenziale e gli odori molesti richiedono un'attenzione particolare.

### **Finestre e inferriate**

Una modifica delle finestre e il montaggio di inferriate per scopi di sicurezza non richiede approvazione alcuna, sempre che l'estetica della casa non venga modificata in maniera sostanziale.

### **Fioriere**

Si distingue fra fioriere esterne o interne ai balconi. Per quelle esterne potrebbe essere necessaria una deliberazione sempre che il regolamento di condominio non provveda una diversa regolamentazione.

Per la posa di un fioriera ornamentale sulle parti comuni (piazzale) occorre sempre una specifica autorizzazione, salvo che un condomino non vi provveda a proprie spese e non alteri la destinazione dell'area.

### **Giardino comune**

La conduzione di un giardino comune con la coltivazione di fiori, piante e alberi rientra in una ordinaria opera di manutenzione delle cose comuni, da deliberarsi a maggioranza, come anche la potatura e il taglio di piante e alberi.

Il taglio di singoli alberi può essere deliberato in osservanza delle norme di tutela in vigore.

### **Giardino d'inverno**

Se in un giardino d'inverno vengono installati caloriferi e vengono modificate le superfici riscaldate dall'impianto centralizzato, si presenta la necessità di una modifica dei criteri di ripartizione della spesa.

### **Pannelli solari**

L'impianto a pannelli solari a servizio di una singola unità immobiliare è possibile anche se prevede piccole modifiche alle parti comuni. Il condomino interessato deve però dare comunicazione dei progetti in corso all'amministratore e chiedere la discussione degli stessi in assemblea. Questa delibera validamente a favore del condomino se raggiunge la maggioranza dei presenti e almeno due terzi del valore del fabbricato.

### **Parasole**

L'installazione di tende parasole rappresenta una modifica estetica della casa. Di solito il regolamento condominiale prevede al riguardo una regolamentazione (colore, grandezza) ma si impone comunque una verifica del caso concreto.

**Parcheggio autoveicoli**

L'Art. 9 della legge n. 122 del 24.3.1989 prevede espressamente che, con la maggioranza degli interessati e almeno la metà dei millesimi di proprietà, la superficie comune può essere, per intero o in parte, destinata a parcheggio di autoveicoli.

**Parco giochi**

Il cambio di destinazione di una superficie comune in parco giochi, con l'installazione delle relative attrezzature, rappresenta una modifica che necessita della maggioranza qualificata dei quattro quinti dei consensi. L'installazione di attrezzature necessita invece di una maggioranza qualificata.

**Pavimentazione ad asfalto**

La sostituzione di un pavimento ad asfalto difettoso con uno piastrellato può rientrare nell'ordinaria manutenzione (riparazione con sostituzione con materiale simile).

**Perforazione di un muro**

Se un muro di proprietà comune viene perforato o demolito occorre l'approvazione di tutti i condomini, a meno che non si tratti del perforamento di una parete divisoria fra due appartamenti confinanti di proprietà comune, che non comporti inconvenienti agli altri proprietari.

**Portabiciclette**

L'installazione di un portabiciclette può essere deciso a maggioranza, naturalmente senza ostacolare il passaggio di persone o veicoli, né l'accesso a servizi comuni (ad esempio: armadio contatori).

**Porta d'ingresso di abitazione privata**

La sostituzione o la modifica della porta d'ingresso di abitazione privata è soggetta ad una valutazione riguardante il rispetto dell'estetica e dello stile architettonico dell'edificio.

**Provvedimenti antirumore**

Rumori molesti che derivano da impianti comuni autorizzano i proprietari interessati a richiedere provvedimenti antirumore (previa verifica del coefficiente di attenuazione). Così per esempio il rumore provocato da un impianto di riscaldamento centralizzato è da tollerare se non supera i valori legali consentiti.

Provvedimenti antirumore in generale possono essere presi da una maggioranza qualificata, come interventi di modernizzazione.

**Rampa per carrozelle**

La costruzione di una rampa per carrozelle è soggetta, quale modifica edile, alla regolamentazione in materia di barriere architettoniche.

**Recinto**

La recinzione di una proprietà comune rientra nell'ordinaria amministrazione e quindi da deliberare a maggioranza, sempre che non si tratti di un'esecuzione voluttuaria. La recinzione di superficie di proprietà esclusiva non richiede un'approvazione particolare.

**Risanamento della facciata**

Si tratta di un tipico intervento di manutenzione e come tale va deliberato. Se insieme si provvede all'isolamento termico, eseguito a norma delle prescrizioni in materia (D.R. n. 380/2001, art. 123), valgono le maggioranze previste.

**Risanamento del tetto**

Questi interventi non sono inquadrabili nelle innovazioni ma appartengono ai lavori di straordinaria manutenzione di notevole entità con la maggioranza prevista (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di proprietà). Questo vale anche se si tratta di interventi strutturali con eventuali modifiche estetiche del tetto.

**La videosorveglianza di parti comuni**

Per l'installazione di apparecchiature di video sorveglianza è necessaria la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di proprietà. Inoltre deve essere conforme alle disposizioni sulla tutela della privacy.



### Sottotetto

La trasformazione del sottotetto per fini abitativi rientra sempre nelle modifiche edili che richiedono una deliberazione assembleare, a meno che nella divisione materiale o nel regolamento condominiale sia prevista una regolamentazione diversa.

### Terrazzo sul tetto - lastrico solare

La sistemazione di un giardino, di una sauna o di una casetta per attrezzi sulla terrazza del tetto, anche se di proprietà esclusiva, necessita di un'approvazione da parte degli altri condomini.

## 2. L'ascensore e l'impianto di riscaldamento centrale

### 2.1 L'ascensore in un condominio

*Artt. 1102 - 1117 - 1118 - 1120 - 1121 - 1123 - 1124 Codice Civile*

Gli ascensori messi in esercizio dal 1° luglio 1999 devono rispettare le norme tecniche di cui alla direttiva CE n. 95/16/CE del 29.05.1995, recepita dal DPR. 30.04.1999, n. 162.

L'ascensore esistente fino dalla costituzione del condominio è da considerarsi di proprietà comune qualora non risulti diversamente dai titoli di acquisto o dal regolamento di condominio. Nel caso l'ascensore sia stato installato dopo la costituzione del condominio, esso appartiene ai soli condomini che ne hanno sostenuto la spesa.

Se l'edificio è composto da più scale e quindi da più ascensori, l'ascensore appartiene ai soli condomini le cui proprietà sono servite dall'impianto, che possono deliberare in merito. Il condominio è responsabile per l'osservanza delle prescrizioni di legge e delle norme previste per la manutenzione periodica e straordinaria.

#### 2.1.1 Installazione di un nuovo ascensore

Si tratta in questo caso di un'innovazione gravosa e voluttuaria ai sensi dell'Art. 1121 cod. civ. che libera i condomini che non intendano trarne vantaggio da qualsiasi contributo nella spesa.

Se nel condominio abitano uno o più **persone disabili**, sono previste deroghe alle distanze legali o a quelle imposte dai regolamenti comunali in relazione ai necessari interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche (legge n. 13/1989).

Vi è però da osservare che l'installazione di un ascensore in una casa, nella scala comune, può essere impedita anche da un solo condomino qualora leda gravemente i diritti dei dissenzienti. Ad esempio nel caso di un'occupazione dell'androne o della scala comune per permettere l'installazione dell'ascensore, che impedisca o renda difficoltoso il passaggio delle persone (sentenza Cassazione 01.06.2007, n. 12847). In via di principio l'installazione di un ascensore anche da parte di un solo condomino è ammissibile in base all'Art. 1102 del codice civile.

Per consentire l'uso separato dell'impianto da parte di alcuni condomini, è possibile che le porte dell'ascensore vengono munite di **serratura**. Le chiavi saranno in possesso dei soli condomini che hanno partecipato alla spesa. E' comunque fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di installazione dell'impianto e a quelle di manutenzione (sentenza Cassazione n. 1529 del 11.02.2000)

#### Maggioranze assembleari

L'installazione di un ascensore per disabili (al fine di superare le barriere architettoniche e con tutte le caratteristiche tecniche richieste dalla normativa in materia) può essere deliberata, sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi di proprietà.

Per l'installazione di un nuovo impianto di ascensore senza queste caratteristiche occorre sempre, sia in prima che in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Condomini assenti o non interessati non devono partecipare alla spesa se entro 30 giorni dalla comunicazione della decisione ne danno formale comunicazione al condominio.

La sostituzione dell'impianto può essere deliberata con una maggioranza di 500 millesimi.

#### Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria dell'impianto viene eseguita da persone o da ditte munite di apposita autorizzazione; sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulizia e la lubrificazione di guide, carrucole, rinvii ecc.;
- la pulizia della fossa;

- la manutenzione dell'impianto di illuminazione;
- la registrazione delle portine scorrevoli;
- ogni altra operazione finalizzata al mantenimento del regolare esercizio dell'impianto.

Di norma è prevista una verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici una volta ogni sei mesi e il risultato della verifica deve essere annotato nell'apposito libretto d'impianto (Art. 15 D.P.R. n. 162/1999). È obbligatoria una verifica periodica di sicurezza effettuata da un ingegnere iscritto in un albo speciale.

## 2.2 Riscaldamento centrale in un condominio

### *Artt. 1117 e 1118 Codice Civile*

A norma dell'Art. 1117 cod. civ., l'impianto centralizzato di riscaldamento è da ascrivere alla proprietà comune di un condominio fino al punto in cui le tubazioni si diramano nelle varie proprietà esclusive. Se non diversamente specificato, è di proprietà comune anche la sala caldaia. Salvo titolo contrario e qualora l'impianto risulti idoneo in base ad apposita certificazione, ogni condomino non allacciato all'impianto di riscaldamento centrale può allacciarsi in qualsiasi momento, rimborsando pro-quota il costo dell'impianto.

L'impianto autonomo di riscaldamento è invece di proprietà esclusiva di ogni porzione materiale.

Presso ogni impianto l'amministratore deve provvedere ad esporre un cartello nel quale vengano indicati il periodo (orario giornaliero) di riscaldamento e le generalità del gestore dell'impianto (cd. terzo responsabile). L'amministratore è responsabile dell'osservanza delle norme per il risparmio energetico e deve adottare le misure necessarie. L'orario giornaliero di accensione, nell'ambito delle prescrizioni in vigore (attualmente in zona E non più 14 ore al giorno dal 15.10. al 15.04.), di norma viene deciso dall'assemblea condominiale; potrebbe però anche essere regolato dall'amministratore.

La legge (DPR 26.8.1993 n. 412) prevede nei vani degli appartamenti una temperatura massima di 20 gradi con una tolleranza di +/- 2 gradi.

Opere effettuate da un condomino nelle parti di impianto di sua proprietà esclusiva (sostituzione degli elementi riscaldanti o modifiche delle condutture) non devono in nessun caso provocare scompensi nel funzionamento dell'impianto centralizzato.

Qualora il limite di rumorosità consentito dell'impianto centralizzato venga superato, il condominio è chiamato a rispondere nei confronti dei singoli condomini e deve assumere i provvedimenti del caso.

Ogni impianto di riscaldamento (potenza nominale superiore a 35 kW) deve essere munito di un libretto di centrale (vedi DPR. 26.8.1993 n. 412) che riporti le seguenti indicazioni:

- il responsabile della sala caldaia;
- il responsabile di progetto e la ditta installatrice;
- il progetto di installazione di partenza e le modifiche apportate nel tempo;
- le risultanze delle verifiche effettuate dal responsabile competente;
- le certificazioni dei controlli effettuati dagli enti pubblici (comune o provincia);
- gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I lavori di adattamento prescritti per l'impianto di riscaldamento (norme antincendio - provvedimenti di risparmio energetico) non rientrano nella regolamentazione riguardante le innovazioni. La sostituzione della caldaia viene considerata ricostruzione delle parti comuni dell'edificio. La sostituzione del bruciatore per vetustà o guasto rientra di norma nella manutenzione straordinaria; il passaggio da gasolio a gas può avvenire con deliberazione a maggioranza ai sensi degli interventi per migliorie e non necessariamente quale innovazione.

Spese di ordinaria gestione dell'impianto di riscaldamento sono quelle riguardanti:

la corrente elettrica, il gasolio o gas, lo spazzacamino, la manutenzione dell'impianto, la pulizia e il compenso per la gestione della sala caldaia.

Interventi straordinari riguardano la sostituzione o la ricostruzione del camino; la sostituzione della caldaia o del serbatoio, la sostituzione delle pompe di circolazione.

La messa in funzione di un nuovo impianto di riscaldamento rappresenta un'innovazione, e richiede le maggioranze previste per tale ipotesi e cioè due terzi dei millesimi di proprietà.

**Le maggioranze assembleari previste:**

- eliminazione o chiusura dell'impianto: unanimità;
- installazione di un impianto di decalcificazione: maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi, se la spesa è di notevole entità;
- modifica del criterio di ripartizione delle spese di esercizio e di manutenzione: in presenza di un regolamento contrattuale, unanimità; con un regolamento approvato, maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi;
- sostituzione della caldaia: maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi;
- trasformazione dell'impianto per cambiamento di combustibile: maggioranza dei presenti ed almeno 500 millesimi, se la spesa è di notevole entità.

**2.2.1 Distacco dall'impianto di riscaldamento centrale**

Per quanto riguarda il distacco dall'impianto di riscaldamento centrale, vi è da considerare come premessa che, a norma dell'Art. 1117 cod. civ., l'impianto di riscaldamento fino al punto di diramazione nelle varie proprietà esclusive, si presume di proprietà comune di tutti i condomini e che, a norma dell'Art. 1102 cod. civ., ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Inoltre vi è da considerare che l'impianto è stato progettato per tutto l'immobile al fine di assicurare una temperatura base omogenea per tutto lo stabile.

L'Art. 1118 cod.civ. consente però la rinuncia unilaterale al riscaldamento operata da un singolo, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri termici o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso, il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. È senz'altro consigliabile acquisire tutti gli elementi a favore e a sfavore rivolgendosi ad esperto termotecnico. Se si dovesse decidere per il distacco, sarà necessaria comunque la perizia di questo professionista.

Va detto che, qualora gli utilizzatori residui dell'impianto dovessero affrontare degli oneri maggiori conseguenti al distacco del singolo, quest'ultimo può decidere di accollarsi tali oneri e procedere così al desiderato distacco dall'impianto.

**Il radicale smantellamento dell'impianto centralizzato** può essere ordinato solo con il consenso di tutti i condomini, in quanto l'Art. 1120 cod. civ. prevede espressamente il divieto di rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. In questo contesto vale però anche il riferimento alla **legge sul risparmio energetico** del 09.01.1991, n. 10, Art. 26, Il comma, la quale prevede lo smantellamento dell'impianto centralizzato con delibera a maggioranza dei condomini, qualora vi sia la possibilità di conseguire una riduzione dei costi di riscaldamento attraverso l'utilizzo di fonti energetiche alternative (metano, pannelli solari ecc.). L'Art. 28 della legge 10/1991 prevede una consulenza tecnica che certifichi l'effettivo risparmio energetico degli impianti autonomi nei confronti dell'impianto centralizzato. Infine va osservato che di norma il regolamento condominiale può prevedere varie possibilità anche in questo ambito.

## PARTE V: La privacy nel condominio

Con l'entrata in vigore in tutti Paesi dell'Unione europea del Regolamento Generale Europeo sulla Protezione dei Dati Personali (GDPR – Regolamento UE 2016/679) in data 25 maggio 2018, anche il condominio rientra tra le realtà che a diverso titolo devono adeguarsi nelle modalità di trattamento dei dati personali delle persone fisiche: generalità dei condomini come nome, cognome, indirizzo, codice fiscale, ma anche numero dell'interno dell'abitazione o le bollette delle utenze se riconducibili ad un condomino o ad un inquilino.

L'amministratore presenta una doppia veste in quest'ambito:

- titolare** del trattamento dei dati (Art. 24 Reg.), quale rappresentante legale del condominio, con la funzione di "determinare le finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali" e
- responsabile** del trattamento dei dati (Art. 28 Reg.) relativamente a tutte le attività svolte per la gestione condominiale presso il suo studio, con il compito di "trattare i dati personali per conto del titolare del trattamento".

### L'informazione rivolta ai soggetti interessati

Sia nella regolamentazione dettata a suo tempo dal Garante, sia nella più recente normativa è previsto che ogni interessato debba ricevere o comunque abbia accesso ad un documento informativo (Artt. 13-14 Reg.). Nel condominio i soggetti interessati sono costituiti dai proprietari e da chiunque goda di diritti reali o di godimento.

L'interessato deve essere edotto circa:

- quali dati vengono raccolti,
- le finalità per cui i dati vengono trattati;
- le modalità del trattamento degli stessi;
- la natura (obbligatoria o facoltativa) del conferimento dei dati;
- l'ambito di comunicazione o di diffusione dei dati medesimi;
- i soggetti che possono venirne a conoscenza in qualità di autorizzati o di responsabili del trattamento;
- il periodo massimo o il criterio di detenzione dei dati personali e dei diritti propri dell'interessato.

L'informazione deve rendersi attraverso un documento disponibile all'interessato prima all'inizio del trattamento, e vanno indicati con chiarezza anche il nome del titolare del trattamento e i recapiti di contatto.

### Dati sensibili

Non è escluso che l'amministratore, nel corso della sua attività, venga a trattare dati personali appartenenti alla categoria dei "dati sensibili": ad esempio circa l'origine etnica o razziale, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, o l'appartenenza sindacale, dati relativi alla salute della persona. In tal caso, sempre secondo il Regolamento (Art. 9) dovrà raccogliere il consenso per il relativo trattamento presso l'interessato.

Senza il consenso, qualsiasi operazione condotta per scopi diversi rispetto a quelli indicati per la raccolta dei dati è da considerarsi illecita (Artt. 6, 7, 9 Reg.).

Una novità introdotta dal Regolamento europeo è rappresentata dal principio di responsabilizzazione (accountability) che deve informare tutta l'attività dei titolari e responsabili del trattamento dei dati: essi devono adottare comportamenti pro-attivi in grado di assicurare l'applicazione del regolamento con tutte le procedure attuabili. Si tratta di una responsabilizzazione perché è lo stesso titolare del trattamento che decide in autonomia i modi, le garanzie e i limiti del trattamento dei dati personali, nel rispetto delle disposizioni normative. Egli deve poter provare che le misure tecniche ed organizzative da lui adottate riducono al minimo i rischi conosciuti che possono minacciare l'integrità e la sicurezza dei dati raccolti.

È consigliabile che l'amministratore indichi su tutta la corrispondenza prodotta dallo studio (corrispondenza con i condomini, tabelle di suddivisione spese, prospetti riepilogativi) i principali riferimenti all'adozione della normativa, ad esempio con un "link" all'informativa prodotta per lo specifico condominio.

## PARTE VI: Fac-simili e lettere tipo

## I. Fac-simile conto consuntivo

Miteigentumshaus  
**Letizia**  
CONTO CONSUNTIVO 1.1.-31.12.2019 JAHRESABRECHNUNG

Condominio

proprietario	ROSSI	BIANCHI	MÜLLER	MUNTER	HÄNDEL	BACH	totali - Summen	Eigentümer
millesimi generali abitazioni e garage	165,7	158,4	171,0	166,9	169,3	168,8	1.000	Eigentum in 1000stel (Haus + Garagen)
millesimi manutenzioni e giardino	166,8	158,1	167,2	167,7	170,4	169,8	1.000	Eigentum in 1000stel (Wohnungen + Gärten)
millesimi riscaldamento	179,1	158,3	158,3	158,3	187,8	158,3	1.000	Eigentum in 1000stel (Heizkosten)
<b>SPESE ORDINARIE</b>								
-luce scale	23,61	22,57	24,36	23,78	24,12	24,05	142,47	-Beleuchtung Treppenhaus
-assicurazione	59,48	56,86	61,38	59,91	60,77	60,59	358,95	-Versicherung
-amministrazione condominiale	331,40	316,80	342,00	333,80	338,60	337,60	2.000,00	-Hausverwaltung
-banca	18,17	17,37	18,75	18,30	18,57	18,51	109,66	-Bankspesen
-cancelleria, telefono, dich.fiscali	17,13	16,37	17,67	17,25	17,50	17,45	103,36	-Druck, Papier, Telefon, Steuererklärung
-costo acqua	235,10	263,79	89,26	175,33	109,98	113,17	986,62	-Wasserkosten gesamt
lettura precedente	4.420,00	6.657,00	835,00	525,00	1.052,00	1.736,00	19.344,00	vorh. Ablesung
lettura attuale	4.715,00	6.988,00	947,00	745,00	1.190,00	1.878,00	21.462,00	aktuelle Ablesung
consumo in m <sup>3</sup>	295,00	331,00	112,00	220,00	138,00	142,00	1.238,00	m <sup>3</sup> laut Ablesung
-di cui costo acqua giardino	19,78	18,75	19,83	19,89	20,21	20,14	118,59	-davon Wasserkosten Garten
-piccola manutenzione	56,16	53,23	56,30	56,46	57,37	57,17	336,70	-Kleine Instandhaltung
-pulizia ingresso	55,04	52,17	55,18	55,34	56,23	56,03	330,00	-Reinigung Eingangsbereich
-riscaldamento	642,07	567,51	567,51	567,51	673,26	567,51	3.585,00	-Heizungskosten
TOTALE spese ordinarie	1.438,16	1.366,67	1.232,41	1.307,68	1.356,40	1.252,08	7.952,76	Gesamt ordentliche Spesen
<b>SPESE STRAORDINARIE</b>								
interventi straordinari zanzare	139,44	132,17	139,78	140,20	142,45	141,95	836,00	Außerordentl. Intervention Mückenplage
abbattimento pianta	160,13	151,78	160,51	160,99	163,58	163,01	960,00	Baumfällung
sostituzione vetrocamera ingresso	63,85	60,52	64,00	64,20	65,23	65,00	382,80	Austausch Glasscheibe Eingang
TOTALE SPESE	1.801,58	1.711,14	1.596,70	1.673,06	1.727,67	1.622,04	10.131,56	GESAMTAUSGABEN
<b>POSITION DER EIGENTÜMER</b>								
saldo 31.12.2018	-452,59	-377,14	-323,54	-389,11	-825,02	-367,98	-2.735,38	Saldo 31.12.2018
versamento	650,00	550,00	943,00	450,00	1.000,00	450,00	4.043,00	erfolgte Einzahlung
versamento	1.028,00	1.024,00	458,00	1.010,00	984,00	987,00	5.491,00	erfolgte Einzahlung
versamento	525,00	513,00	450,00	459,00	497,00	458,00	2.902,00	erfolgte Einzahlung
TOTALE VERSAMENTI	2.203,00	2.087,00	1.851,00	1.919,00	2.481,00	1.895,00	12.436,00	GESAMTEINZAHLUNG
ultimo saldo	-51,17	-1,28	-69,24	-143,17	-71,69	-95,02	-430,94	letzter Saldo

s.e.&amp;o.

## 2. Fac-simile regolamento condominiale

### REGOLAMENTO CONDOMINIALE

#### Art. 1 - parti comuni:

Condomini ed inquilini sono tenuti a garantire il miglior utilizzo comune degli arredi e degli impianti del Condominio. Eventuali danni causati agli stessi o comunque scoperti vanno tempestivamente segnalati all'Amministratore.

E' vietato depositare biciclette, motocicli e qualsiasi materiale nelle aree comuni coperte, ad eccezione dei carrozzini nel sottoscala. Sui pianerottoli non possono essere depositati oggetti ingombranti o che comunque diano fastidio agli abitanti della casa.

I bambini non possono giocare nel giroscale.

#### Art. 2 - ingresso:

Il portone d'ingresso deve rimanere sempre chiuso, nelle ore diurne come in quelle notturne.

E' permesso il blocco dello stesso solo limitatamente al tempo strettamente necessario ad operazioni di carico e scarico.

#### Art. 3 - ascensore:

L'ascensore viene utilizzato a proprio rischio; l'utilizzo è vietato ai minori di anni 12 non accompagnati.

Non è permesso il trasporto di materiali, mobili e macchinari. Ogni guasto va tempestivamente segnalato all'Amministratore.

#### Art. 4 - comportamenti:

Negli appartamenti è vietato in generale svolgere attività di laboratorio che rechino disturbo ai condomini.

La biancheria, per chi ha finestre o balconi sul lato strada, va stesa solo all'interno in modo che non risulti visibile dalla strada. È assolutamente vietato gettare alcunché da finestre e balconi.

Negli scarichi di cucina e del bagno non vanno gettati rifiuti di alcun genere: in caso di intasamenti si addebiteranno le relative spese ai responsabili.

Nell'immobile è inoltre espressamente vietato l'esercizio della prostituzione ed il subaffitto di tutta o parte delle singole unità immobiliari anche in via saltuaria o ad uso foresteria.

#### Art. 5 - immissioni:

Dalle ore 22:00 alle ore 7:00, ovvero fino alle 9:00 nei giorni festivi e al sabato è vietato l'utilizzo di lavatrici, lavastoviglie, aspirapolvere, trapani e qualsiasi apparecchio che possa arrecare disturbo alla quiete degli inquilini.

Nello stesso orario è fatto inoltre obbligo ai condomini/inquilini di limitare ogni rumore, ad es. con l'utilizzo di apparecchi radiotelevisivi e amplificati a volume elevato o comunque tale da essere sentito dai vicini, trascinare sedie, manovrare avvolgibili ...

Un eventuale utilizzo di reti wi-fi va limitato al perimetro della singola proprietà ed assolutamente escluso nelle ore notturne.

#### Art. 6 - rifiuti:

I bidoni condominiali dei rifiuti vanno utilizzati con opportuno rispetto nei confronti degli altri abitanti della casa: va pertanto evitato di riempirli con materiale recuperabile (carta e vetro),

### HAUSORDNUNG

#### Art. 1 - Miteigentum:

Miteigentümer und Mieter sind dazu verpflichtet, für den bestmöglichen Gebrauch der allgemeinen Anlagen und Einrichtungen zu sorgen. Eventuell verursachte oder wie auch immer festgestellte Schäden sind unverzüglich dem Hausverwalter zu melden. Fahr- u. Motorräder, sowie Materialien jeglicher Art dürfen auf den gemeinsamen gedeckten Flächen nicht abgestellt werden, mit der Ausnahme von Kinderwägen unter der Treppe im Erdgeschoss. Im Treppenhaus ist übrigens das Abstellen von sperrigen Gegenständen sowie von Materialien verboten, welche die Hausbewohner stören können.

Im Treppenhaus sind Kinderspiele nicht gestattet.

#### Art. 2 - Eingang:

Die Haustür hat immer geschlossen zu bleiben, in den Tages- sowie in den Nachtstunden. Ein Blockieren derselben in geöffnetem Zustand ist nur für die zu Auf- u. Abladearbeiten strikt notwendige Zeit gestattet.

#### Art. 3 - Aufzug:

Die Benutzung des Aufzugs erfolgt auf eigene Gefahr; Minderjährige unter 12 Jahre dürfen nur in Begleitung eines Erwachsenen die Liftanlage betreten. Materialien, Möbel und Maschinen dürfen im Aufzug nicht befördert werden. Jeglicher Schaden oder Störung ist unverzüglich dem Hausverwalter zu melden.

#### Art. 4 - Verhaltensregeln:

In den Wohnungen darf keine Tätigkeit eines Labors ausgeübt werden, falls dies zur Beeinträchtigung der Ruhe im Hause führen sollte. Die ausgehängte Wäsche darf bei Fenstern oder Balkonen auf der Straßenseite nicht von der Straße aus ersichtlich sein. Es ist außerdem verboten, Gegenstände aus Fenstern bzw. Balkonen hinauszuerwerfen. In den Küchen- bzw. Toilettenabflüssen darf kein Abfall gekippt werden: bei Verstopfungen der Abflussanlage wird der Verantwortliche für die entsprechenden Spesen aufkommen müssen. Im Haus ist das Ausüben von der Prostitution ausdrücklich untersagt. Die Untermiete, sei es auch von einzelnen Räumen, ist ebenfalls verboten, sowie jede gewerbliche Fremdenverpflegung.

#### Art. 5 - Immissionen:

Von 22:00 bis 7:00, bzw. bis 9:00 Uhr samstags und an Feiertagen ist die Benutzung von Wasch-, Spül-, Bohrmaschinen, Staubsaugern und jeglichem weiteren Gerät verboten, welches eine Störung der Ruhe der Hausbewohner darstellt. In der gleichen Zeit sind außerdem alle Hausbewohner verpflichtet, jeglichen Lärm einzuschränken, wie z.B. laut eingestellte Radio- u. Fernsehapparate (jedenfalls so laut, dass die Nachbarn gestört werden), Schleppen von Stühlen, Betätigen von Rolläden, usw. Eine eventuelle Nutzung von WLAN-Netzen ist auf die einzelne Wohneinheit einzuschränken und nachts absolut untersagt.

#### Art. 6 - Abfallbehälter:

Die hauseigenen Mülltonnen sind mit der notwendigen Rücksicht auf die anderen Hausbewohner zu verwenden: es ist daher zu vermeiden, sie mit wiederverwertbaren Stoffen (Glas, Papier) zu befüllen, wobei die anderen Abfälle zu reduzieren bzw. zu

e gli altri rifiuti vanno ridotti per garantire il minimo ingombro. E' vietato depositare rifiuti all'esterno dei bidoni stessi, come pure gettare rifiuti classificati tossici o nocivi (vernici, bombolette spray, batterie, ecc.).

La mancata osservanza di queste disposizioni porterà alla sospensione del servizio di raccolta all'interno del condominio.

#### **Art. 7 - sicurezza impianti:**

Gli impianti privati di trattamento acqua e cottura funzionanti a gas vanno fatti controllare periodicamente a norma di Legge da tecnici qualificati, e gli ambienti che li ospitano devono prevedere e mantenere il ricambio d'aria previsto dalla normativa vigente.

#### **Art. 8 - servizi comuni:**

Gli impianti condominiali sono gestiti dall'Amministratore, che va pertanto avvisato della necessità di sospendere uno o più di tali servizi (acqua, luce scale, ...) in prossimità di lavori interni o di altre evenienze.

Tali necessità vanno comunicate in tempo utile a permettere la corretta informazione degli altri inquilini. Nei mesi invernali non si autorizza alcuna sospensione del riscaldamento, se non in seguito a guasti.

Le antenne riceventi TV e satellite centralizzate sono proprietà del Condominio e chiunque può allacciarsi sostenendo i relativi costi.

È fatto assoluto divieto di installare antenne trasmettenti o ricetrasmittenti all'interno e all'esterno dell'edificio.

#### **Art. 9 - morosità nei pagamenti:**

Il Condominio si riserva di sospendere uno o più servizi condominiali in presenza di ritardo nei pagamenti delle quote condominiali.

Dalla scadenza della rata decorre inoltre l'applicazione di una penalità di mora pari al tasso attivo bancario maggiorato di 3 punti.

#### **Art. 10 - penalità:**

La mancata osservanza di uno o più dei precedenti articoli costituisce lesione contrattuale; come tale verrà immediatamente segnalata dall'Amministratore al contravventore e successivamente valutata dall'Assemblea dei Condomini per le eventuali sanzioni.

Si stabilisce a carico dei trasgressori una sanzione convenzionale di euro 100,00.

Il mancato rispetto del Regolamento comporta inoltre inadempimento del singolo contratto di locazione, e costituisce pertanto presupposto all'esercizio del recesso da parte del locatore.

#### **Art. 11 - riserva di Legge:**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia.

*(nel caso di Regolamento contrattuale:)*

Il presente regolamento è stato approvato con l'unanimità dei consensi da tutti i partecipanti al Condominio, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Regione Trentino Alto Adige, sede di Bolzano, a tutti gli effetti di Legge. Il presente documento è stato sottoscritto da tutti i Condomini.

assemblea ordinaria/straordinaria del  
Condominio a (luogo) in (data)

verkleinern sind. Es ist untersagt, Abfälle außerhalb der Mülltonnen abzustellen, sowie als giftig oder gefährlich eingestufte Abfälle (Lackreste, Spraydosen, Batterien, usw.) hineinzuerwerfen. Die Nichtbeachtung dieser Bestimmungen wird die Aussetzung des Sammeldienstes innerhalb des Hauses mit sich bringen.

#### **Art. 7 - Technische Anlagensicherheit:**

Die privaten Koch- bzw. Wasseraufbereitungsanlagen mit Gasbetrieb sind laut geltenden Gesetzesbestimmungen regelmäßig durch einen Fachmann überprüfen zu lassen. In den betroffenen Räumen muss der gesetzlich vorgesehene Luftaustausch gewährleistet sein.

#### **Art. 8 - gemeinsame Dienste:**

Die gemeinsamen Anlagen werden vom Hausverwalter geführt, welcher daher über die Notwendigkeit einen oder mehrere Dienste auszusetzen (Wasser, Treppenlicht, ...) anlässlich interner Arbeiten oder anderer Vorkommnisse zu informieren ist, damit alle Hausbewohner rechtzeitig davon in Kenntnis gesetzt werden können.

In den Wintermonaten wird keine Unterbrechung des Heizdienstes gestattet, wenn dies nicht zur Behebung eines Schadens dient.

Die gemeinschaftlichen Empfangsantennen (auch in Form von Antennenschüsseln) stehen für jede Partei zur Verfügung, die die entsprechenden Anschlusskosten begleicht.

Die Aufstellung von Sendeantennen und -anlagen jeder Art ist im und ums Haus ausdrücklich untersagt.

#### **Art. 9 - Zahlungsverzug:**

Die Hausverwaltung behält sich vor, bei Verspätungen in den Ratenzahlungen, einen oder mehrere Dienste des Hauses einzustellen. Ab Fälligkeit der Rate wird außerdem die Berechnung einer Strafgebühr in Höhe des geltenden Bankaktivzinses (Sollzinssatzes) plus 3 Punkte angewandt.

#### **Art. 10 - Strafen:**

Die Nichtbeachtung der vorangehenden Artikel bildet eine Vertragsverletzung dar, die vom Hausverwalter beim Übertreter beanstandet und nachträglich von der Versammlung der Miteigentümer in Hinsicht auf die Verhängung einer eventuellen Maßnahme evaluiert wird.

Es wird als konventionelle Strafe der Betrag von 100,00 Euro vereinbart. Die Nichtbeachtung der Hausordnung bedeutet außerdem eine Verletzung des einzelnen privaten Mietvertrages, wobei sie eine Voraussetzung zur Ausübung des Rücktritts seitens des Vermieters bildet.

#### **Art. 11 - Hinweis auf Gesetzesbestimmungen**

Soweit von der vorliegenden Hausordnung nicht vorgesehen, werden die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und der einschlägigen Gesetzestexte angewandt.

*(bei vertraglicher Hausordnung:)*

Vorliegende Hausordnung wurde von allen Miteigentümern einstimmig genehmigt und beim Registeramt der Region Trentino Südtirol, Sitz Bozen, registriert.

Alle Miteigentümer haben dieses Dokument unterzeichnet.

ordentliche/außerordentliche des Kondominiums  
Hausversammlung in (Ort) am (Datum)

### 3. Lettere tipo

#### 3.1 Inserimento ordine del giorno assemblea condominiale

Volete far inserire una tematica nell'ordine del giorno della prossima assemblea condominiale. Mandate all'amministratore una raccomandata AR.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome, Condominio „X“, Indirizzo*

*Luogo e Data  
Raccomandata AR*

*Spett.le  
Amministrazione Condominiale  
Signor/a Amm.re XXX  
Indirizzo*

#### **Oggetto: richiesta ordine del giorno**

Gentile Amministratore,  
con la presente La prego di inserire nell'ordine del giorno della prossima assemblea ordinaria del Condominio la/e seguente/i tematica/che:

- *A*
- *B*
- *(ad esempio: revisione tabelle millesimali)*

La ringrazio e la saluto cordialmente  
*Firma*

#### 3.2 Convocazione assemblea condominiale straordinaria

Volete convocare un'assemblea condominiale straordinaria. Mandate una raccomandata AR all'amministratore.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome I, Nome Cognome , Condominio „X“, Indirizzo*

*Luogo e data  
Raccomandata AR*

*Spett.le  
Amministrazione Condominiale  
Signor/a Amm.re XXX  
Indirizzo*

#### **Oggetto: richiesta convocazione assemblea straordinaria**

Gentile Amministratore,

a causa di \_\_\_ (*ad esempio: necessità impellenti di spesa non preventivate per il rifacimento del tetto*) i sottoscritti Condomini XXXXXX e YYYYYYY (*almeno 2, che costituiscano almeno 1/67 millesimi di proprietà*) Le chiedono ai sensi dell'Art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, di convocare entro 10 giorni un'assemblea straordinaria del Condominio.

Fanno presente sin d'ora che, in mancanza di un Suo intervento, provvederanno autonomamente a tale convocazione.

La ringraziano e la salutano cordialmente

*Firme mittenti*



**3.3 Dubbi in merito all'attribuzione delle spese**

Avete dei dubbi in merito all'attribuzione delle spese condominiali. Chiedete delucidazioni all'amministratore mediante raccomandata AR.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

<i>Nome Cognome, Condominio „X“, Indirizzo</i>	<i>Luogo e data</i>
	Raccomandata AR
<p><i>Spett.le</i>  <i>Amministrazione Condominiale</i>  <i>Signor/a Amm.re XXX</i>  <i>Indirizzo</i></p>	
<b>Oggetto: richiesta chiarimenti in merito ad attribuzione spese</b>	
Gentile Amministratore,	
<p>in riferimento alla ripartizione delle spese per l'esercizio 20XX/20XX da Lei inviatami, chiedo gentilmente che mi venga chiarito il meccanismo di attribuzione della spesa per ___ (<i>ad esempio: consumo acqua calda</i>).</p> <p>Si tratta infatti ___ (<i>ad esempio: di un valore basato su una lettura errata</i>) e credo che la corretta attribuzione dovrebbe essere la seguente: ___</p> <p>La ringrazio per le delucidazioni e la saluto cordialmente</p>	
<i>Firma</i>	

**3.4 Nullità deliberazione assemblea condominiale**

Non siete stati informati della data di convocazione dell'assemblea condominiale. Chiedete all'amministratore di riconvocare l'assemblea tramite raccomandata AR.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

<i>Nome Cognome, Condominio „X“, Indirizzo</i>	<i>Luogo e data</i>
	Raccomandata AR
<p><i>Spett.le</i>  <i>Amministrazione Condominiale</i>  <i>Signor/a Amm.re XXX</i>  <i>Indirizzo</i></p>	
<b>Oggetto: nullità deliberazioni assembleari</b>	
Gentile Amministratore,	
<p>con la presente Le comunico di non essere stato informato rispetto alla data di convocazione dell'ultima assemblea ordinaria del Condominio.</p> <p>Sono pertanto intenzionato/a a chiedere giudizialmente la pronuncia di nullità delle deliberazioni assembleari ivi assunte, se entro 10 giorni non si provvederà a riconvocare l'assemblea.</p> <p>La ringrazio e la saluto cordialmente</p>	
<i>Firma</i>	

**3.5 Nullità deliberazione assemblea a causa della mancata maggioranza**

Da un controllo del verbale dell'assemblea condominiale emerge che non si era costituita la maggioranza per deliberare. Chiedete all'amministratore di avvertire i condomini della nullità della stessa.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome, Condominio „X“, Indirizzo*

*Luogo e data*  
Raccomandata AR

*Spett.le*  
*Amministrazione Condominiale*  
*Signor/a Amm.re XXX*  
*Indirizzo*

**Oggetto: nullità deliberazioni assembleari**

Gentile Amministratore,  
con la presente Le comunico che dall'esame dell'ultimo verbale assembleare non risulta essersi costituita la maggioranza necessaria a deliberare.

Sono pertanto intenzionato/a a chiedere giudizialmente la pronuncia di nullità delle deliberazioni assembleari così assunte, se non provvederà Lei stesso ad avvertire i Condomini della nullità delle stesse.

La ringrazio e la saluto cordialmente

*Firma*

## PARTE VII: Appendice normativa

### I. Codice Civile

**Art. 895** (Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale) (estratto)

Se si è acquistato il diritto di tenere alberi a distanza minore di quelle sopra indicate, e l'albero muore o viene reciso o abbattuto, il vicino non può sostituirlo, se non osservando la distanza legale.

**Art. 896** (Recisioni di rami protesi e di radici) (estratto)

Quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i regolamenti e gli usi locali.

**Se gli usi locali non dispongono diversamente, i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti.**

**Art. 907** (Distanza delle costruzioni dalle vedute)

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905.

Se la veduta diretta forma anche una veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno tre metri sotto la loro soglia.

**Art. 1100** (Norme regolatrici).

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.

**Art. 1101** (Quote dei partecipanti).

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali. Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

**Art. 1102** (Uso della cosa comune).

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

**Art. 1103** (Disposizione della quota).

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota. Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI.

**Art. 1104** (Obblighi dei partecipanti).

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto. La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa. Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

**Art. 1105** (Amministrazione).

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune. Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente. Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione. Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

**Art. 1106** (Regolamento della comunione e nomina di amministratore).

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.

**Art. 1107** (Impugnazione del regolamento).

Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte. Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

**Art. 1108** (Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione).

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti. È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni. L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.

**Art. 1109** (Impugnazione delle deliberazioni).

Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della maggioranza: 1) nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune; 2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'art. 1105; 3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 1108. L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del

provvedimento deliberato.

**Art. 1110** (Rimborso di spese).

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.

**Art. 1111** (Scioglimento della comunione).

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.

**Art. 1112** (Cose non soggette a divisione).

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

**Art. 1113** (Intervento nella divisione e opposizioni).

I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria o dell'azione surrogatoria. Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione, per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda. Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale. Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione.

**Art. 1114** (Divisione in natura).

La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.

**Art. 1115** (Obbligazioni solidali dei partecipanti).

Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione. La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i dividendi. Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri dividendi.

**Art. 1116** (Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria).

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

**Art. 1117** (Parti comuni dell'edificio).

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

**Art. 1117-bis** (Ambito di applicabilità).

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

**Art. 1117-ter** (Modificazioni delle destinazioni d'uso).

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

**Art. 1117-quater** (Tutela delle destinazioni d'uso).

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

**Art. 1118** (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni).

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione

straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

**Art. 1119 (Indivisibilità).**

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio (1112, 1138; 61, 62 att.).

**Art. 1120 (Innovazioni)**

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (1108).

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1. le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
2. le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
3. l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satelliti o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio (1117) inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (1108, 1121, 1123, 1136, 1138).

**Art. 1121 (Innovazioni gravose o voluttuarie)**

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dall'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

**Art. 1122 (Opere su parti di proprietà o uso individuale).**

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

**Art. 1122-bis (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)**

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, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

**Art. 1122-ter (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni).**

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

**Art. 1123 (Ripartizione delle spese).**

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni (1117, 1130, n. 3) 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 (1101, 1104, 1118).

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 (1134, 1135; 63, 68, 69 att.).

**Art. 1124 (Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori).**

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune (68, 69 att.).

**Art. 1125 (Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai).**

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

**Art. 1126** (Lastrici solari ad uso esclusivo).

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (68, 69 att.).

**Art. 1127** (Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio).

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo (885). La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

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

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

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

**Art. 1128** (Perimento totale o parziale dell'edificio).

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio (1117, 1136), e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse (1127).

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste (1882).

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini (2932).

**Art. 1129** (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

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

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

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

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

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo

dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

**Art. 1130 (Attribuzioni dell'amministratore).**

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
3. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
4. compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
5. eseguire gli adempimenti fiscali;
6. curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
7. curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
8. conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
9. fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
10. redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

**Art. 1130-bis (Rendiconto condominiale).**

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicitativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. 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. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione. 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.

**Art. 1131 (Rappresentanza).**

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dai maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi (1135, 1138).

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (1117); a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini (1136).

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (1129) ed è tenuto al risarcimento dei danni (1138; 64, 65 att.).

**Art. 1132 (Dissenso dei condomini rispetto alle liti).**

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda (1131, 1136; 65 att.), il condomino dissenziente, con atto notificato (137 c.p.c.) all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (1138; 90 ss. c.p.c.).

**Art. 1133 (Provvedimenti presi dall'amministratore).**

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini (1130, 1131). Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previste dall'articolo 1137.

**Art. 1134 (Gestione di iniziativa individuale).**

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.

**Art. 1135 (Attribuzioni dell'assemblea dei condomini).**

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede (66, 67 att.):

1. alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione (1129);
2. all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini (1123);
3. all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione (1130)

4. alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

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 statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea (l.134).

**Art. 1136** (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni).

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima.

L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

**Art. 1137** (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea)

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

**Art. 1138** (Regolamento di condominio).

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni (1117) e la ripartizione delle spese (1123), secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (1106; 68, 70, 72 att.). Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

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

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 (68, 70, 71, 72 att.).

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici

**Art. 1139** (Rinvio alle norme sulla comunione).

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale (1100 ss; 61 ss. att.).

**Art. 1158** (Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari)

La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.

**Art. 1906** - Danni cagionati da vizio di cosa

Salvo patto contrario, l'assicuratore non risponde dei danni prodotti da vizio intrinseco della cosa assicurata, che non gli sia stato denunziato. Se il vizio ha aggravato il danno, l'assicuratore, salvo patto contrario, risponde del danno nella misura in cui sarebbe stato a suo carico, qualora il vizio non fosse esistito.

**Art. 1912** - Terremoto, guerra, insurrezione, tumulti popolari

Salvo patto contrario, l'assicuratore non è obbligato per i danni determinati da movimenti tellurici, da guerra, da insurrezione o da tumulti popolari.

**Art. 1913** - Avviso all'assicuratore in caso di sinistro (estratto)

L'assicurato deve dare avviso del sinistro all'assicuratore o all'agente autorizzato a concludere il contratto entro tre giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o l'assicurato ne ha avuto conoscenza.

## 2. Norme transitorie e di attuazione del Codice Civile

**Art. 61**

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzione di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.



**Art. 62**

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso.

**Art. 63**

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

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

**Art. 64.**

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

**Art. 65**

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 del codice di procedura civile.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

**Art. 66**

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

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, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

**Art. 67.**

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.

Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

**Art. 68**

Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

**Art. 69**

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1. quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

#### **Art. 70**

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

L'irrorazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 del Codice.

#### **Art. 71**

Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e del terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale (1) dei proprietari di fabbricati.

(1) *eliminata con il D.L. 23/11/1944, n. 369*

#### **Art. 71-bis**

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

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

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

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

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

#### **Art. 71-ter**

Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

#### **Art. 71-quater**

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

#### **Art. 72**

I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti art. 63, 66, 67, e 69.

#### **Art. 155 Capo II – Disposizioni transitorie Sezione III – Disposizioni relative al Libro III**

Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941. Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni.

#### **Art. 155-bis**

L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice.

#### **Art. 156 Capo II – Disposizioni transitorie Sezione III – Disposizioni relative al Libro III**

I condomini costituiti in forma di società cooperativa possono conservare tale forma di amministrazione. Ai rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie le quali godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali, tenuto dall'amministratore.



# V Centro Tutela Consumatori Utenti – La voce dei consumatori

Il CTCU è un'associazione di consumatori riconosciuta a livello nazionale ai sensi del Codice del Consumo (D.lgs. 206/2005), e viene sostenuta dalla Provincia Autonoma di Bolzano ai sensi della LP 15/92.

Ogni anno il CTCU assiste oltre 40.000 consumatori, attraverso informazioni, consulenza, formazione e rappresentanza stragiudiziale verso i fornitori. Fra i suoi fini vi è anche quello di cercare di migliorare la situazione economica e la tutela dei consumatori, attraverso anche la collaborazione con le imprese e i vari settori economici, nonché attraverso lavoro di rappresentanza di consumatori e utenti nei confronti del legislatore, dell'economia e della pubblica amministrazione. Grazie a sovvenzioni pubbliche il CTCU può offrire gratuitamente informazioni e consulenza generale. Per le consulenze specialistiche viene richiesto un contributo associativo/spese.

## Le nostre sedi:

- 1. Sede principale:** Bolzano, via Dodiciville 2, 0471-975597, lun-ven 9:00-12:00, lun-gio 14:00-17:00
  - 2. Centro Europeo Consumatori:** Bolzano, via Brennero 3, 0471-980939, lun-gio 8:00-16:00, ven 8:00-12:00
  - 3. Sedi periferiche**
    - Bressanone,** via Roma 7 (0472-820511), 1°, 2°, 3° e 5° mer/mese 9:00-12:00 (+ 14:00-17:00\*)
    - Brunico,** viale Europa 20 (0474-551022), lun 9:00-12:00 + 14:00-17:00, mar + mer 14:00-17:00, gio 9:00 - 12:00
    - Chiusa,** Seebegg 17 (0472-847494), 4° mer/mese 9:00-12:00
    - Egna,** Largo Municipio 3 (331-2106087), mar 15:00-17:00
    - Lana,** via Madonna del Suffraggio 5, (0473-567702-03), 1° lun del mese 15:00-17:00
    - Malles,** via Stazione 19 (0473-736800) 1° gio/mese 14:00-17:00
    - Merano,** via Goethe 8 (si accede via Otto Huber, 84)(0473-270204) lun-ven 9:00-12:00, mer 14:00-17:00
    - Passiria,** S. Leonardo, via Passiria 3, (0473-659265), lun 15-17
    - S. Martino,** Picolino 71 (0474-524517) 2° e 4° gio/mese 9:00-12:00
    - Silandro,** Strada Principale 134 (0473-736800) 2° e 3° 4° gio/mese 9:00-12:00
    - Vipiteno,** Città Nuova 21 (0472-723788), lun 9:00-12:00
- Associazione partner a Trento:** CRTCU, [www.centroconsumatori.tn.it](http://www.centroconsumatori.tn.it)  
\* solo su prenotazione
- 4. Punto informativo-didattico - infoconsum:** Bolzano, via Brennero 34, 0471-941465, mer+gio 10:00-12:00 + 15:00-17:00
  - 5. Sportello Mobile:** vedi elenco date a destra e on-line.
  - 6. Mercato dell'usato per consumatori:** Bolzano, via Crispi 15/A, 0471-053518, lun: 14:30-18:30, mar-ven 9:00-12:30 + 14:30-18:30, sab 9:00-12:30
  - 7. Consulenza condominiale:** Bolzano, via Brennero 3, 0471-974701 (appuntamenti: 0471-975597)

**Per le consulenze è gradito l'appuntamento. Questo ci permette di offrirvi un servizio migliore.**

## Le nostre offerte: *(Il numero fra parentesi indica la relativa sede.)*

### informazioni

- fogli informativi (1, 2, 3, 4, 5)
- rivista "Pronto Consumatore" (1, 2, 3, 4, 5, 6)
- comunicati stampa (1, 2, 3, 4, 5)
- biblioteca (4)
- raccolta test sui prodotti (1, 5)
- nologgio misuratori consumo d'energia - elettrosmog (4)
- trasmissione televisiva PuntoPiù

### servizi online

- [www.centroconsumatori.it](http://www.centroconsumatori.it) - il portale dei consumatori (con informazioni attuali, confronti prezzo, calcolatori, lettere tipo e altro ancora)
- [www.conciliareonline.it](http://www.conciliareonline.it)
- informazioni europee per il consumatore: [www.euroconsumatori.org](http://www.euroconsumatori.org)
- libretto contabile online: [www.contiincasa.centroconsumatori.it/](http://www.contiincasa.centroconsumatori.it/)
- L'esperto dei consumatori risponde: [www.espertoconsumatori.info](http://www.espertoconsumatori.info)
- Mappa del consumo sostenibile (Bolzano): [www.equocentroconsumatori.it/](http://www.equocentroconsumatori.it/)
- Facebook: [www.facebook.com/vzs.ctcu](http://www.facebook.com/vzs.ctcu)
- Youtube: [www.youtube.com/VZSCTCU](http://www.youtube.com/VZSCTCU)
- Twitter: seguiteci @CTCU\_BZ

### consulenze per consumatori

- diritto del consumo (1, 3, 5)
- banche, servizi finanziari (1, 3)
- assicurazione e previdenza (1, 3)
- telecomunicazioni (1, 3, 5)
- abitare, costruire: questioni giuridiche (1) e questioni tecniche (lun 9-12:00 + 14-17:00, 0471-301430)
- condominio (7)
- alimentazione (1)
- viaggi (2)
- consumo critico e sostenibile (4)
- conciliazioni (1, 3)

### formazione dei consumatori

- visite di scolaresche e lezioni degli esperti (4)
- conferenze e seminari per consumatori (1)

### altri servizi offerti:

- accompagnamento per l'acquisto di auto usate
- vasta gamma di servizi nel settore abitare e costruire

Informazioni in un clic

[www.centroconsumatori.it](http://www.centroconsumatori.it)

