



# Condominio

## GUIDA PER CONSIGLIERI E CONDOMINI

La parola CONDOMINIO deriva dal latino e nasce dall'unione di due vocaboli: CUM che significa CON e DOMINUS che significa PROPRIETA', ovvero: COMPROPRIETA'. Il codice civile dedica alla comunione e al condominio gli articoli che vanno dal 1100 al 1139, nonché dal 61 al 72 delle disposizioni di attuazione e transitorie.

L'assemblea dei condomini nomina un amministratore. E' utile scegliere un professionista che da tempo amministri condomini e che sia di provata correttezza morale.

L'incarico di amministratore del condominio può essere esercitato anche da una società di capitali, tenuto conto che la stessa può offrire un livello superiore di efficienza per le competenze multidisciplinari richieste.

## ❖ Amministratore

### Nomina e revoca

L'amministratore è il punto di riferimento per ogni problema condominiale. La legge stabilisce che quando i condomini sono più di quattro l'assemblea deve nominare un amministratore ( comma 1, art. 1129 c.c. )

Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

La proroga dei poteri di rappresentanza dell'amministratore può protrarsi fino alla sua sostituzione con la nomina di un altro amministratore da parte dell'assemblea del condominio o del giudice.

L'amministratore può essere revocato dall'Autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino, e può essere sostituito da un altro nominato dal tribunale se per due anni non ha reso il conto della sua gestione o non adempie all'obbligo di avvertire l'assemblea dei condomini quando gli venissero notificati atti di citazione o provvedimenti esorbitanti per contenuto dalle sue attribuzioni, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Per la nomina e la revoca la deliberazione deve sempre essere approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'assemblea deve essere regolare sia alla convocazione, ciò si verifica quando tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, sia alla costituzione, ossia all'assemblea debbono intervenire tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Se l'assemblea non può deliberare per insufficienza di intervenuti, viene rinviata in seconda convocazione ad un giorno successivo ma non oltre il decimo da quello della prima convocazione.

Per la validità della nomina e/o riconferma dell'amministratore anche in seconda convocazione occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno della metà del valore dell'edificio.

### *PASSAGGIO delle CONSEGNE e ANTICIPAZIONI da parte dell'AMMINISTRATORE*

#### **Elenco dei documenti che l'amministratore deve dare/richiedere al momento del passaggio:**

##### **Da conservare a tempo indefinito:**

- elenco aggiornato dei condomini;
- il regolamento del condominio e le tabelle millesimali;
- i registri dei verbali di assemblea;
- le ricevute degli avvisi di convocazione e quelle relative alla trasmissione dei verbali di assemblea;
- la documentazione tecnica relativa alla costruzione dell'edificio;
- i progetti relativi ad interventi edilizi ed i connessi provvedimenti comunali autorizzativi;
- la documentazione inerente l'impiantistica.

##### **Da conservare, in via cautelativa, per almeno 10 anni:**

- contratti di fornitura dell'energia elettrica;
- contratti per la somministrazione dell'acqua;
- contratti per la somministrazione del calore;
- contratti per la manutenzione dell'ascensore;
- i libretti di ascensore, di centrale termica, ecc.;
- il contratto di assunzione del portiere, del giardiniere, ecc.;
- libro cassa del condominio;
- estratti conto della banca e posta;
- le matrici di pagamento, le dichiarazioni fiscali, ecc.;

Attraverso un riepilogo degli incassi e delle spese inerenti il condominio, con un libro cassa analitico, su cui vengono annotate in ordine cronologico tutte le scritture contabili, si "rende il conto" della gestione al nuovo amministratore, con i relativi giustificativi intervenuti sino al momento conclusivo del mandato.

La richiesta del rendiconto, se inoltrata al precedente amministratore del condominio, è soddisfatta nel rispetto della disciplina del mandato, regolato dall'art.1713 c.c., con la consegna del riepilogo aggiornato delle spese e degli incassi fino alla data del termine del mandato stesso. Consiglio sempre, ai fini di una gestione chiara e precisa, ed in maniera da evitare contestazioni, di provvedere a conservare le matrici degli incassi e dei pagamenti in ordine cronologico con numerazione progressiva. Attraverso il partitario individuale si riesce comunque a giungere rapidamente ad individuare la situazione dei pagamenti del singolo condomino, anche se non è sempre del tutto vero, specialmente in presenza di acconti forfettari. **Al riguardo consiglio sempre l'uso di un software "dedicato" alla contabilità condominiale.**

**Qualora non si possa giungere ad una soluzione positiva, consiglio di nominare un revisore dei conti in grado di risalire, con strumenti appropriati, all'effettiva ricostruzione del saldo contabile; tale attività di revisione non va demandata al Consiglio dei condomini, ne ai condomini stessi, ma a professionisti esterni competenti in materia.**

### **CORRETTA AMMINISTRAZIONE**

#### **1) Documenti sempre a disposizione**

I condomini hanno diritto di prendere visione della documentazione condominiale, anche durante la gestione, e l'amministratore non può rifiutarsi. Il legittimo diritto, però, non può trasformarsi in inutile abuso solo per dare fastidio a quest'ultimo;

#### **2) Criterio di competenza nel bilancio**

Trasparenza e correttezza nella lista delle spese ma anche sulle somme in stand - by, quelle che debbono ancora essere corrisposte ai fornitori ma di competenza dell'esercizio annuo di gestione, in particolare per la gestione del riscaldamento;

#### **3) Rimborso solamente con il sì dell'assemblea**

Il nuovo amministratore non è legittimato a riconoscere le anticipazioni da parte del precedente amministratore del condominio, compito specifico dell'assemblea;

#### **4) Ognuno risponde del suo**

Come si acquisisce un nuovo condominio, si consiglia di scindere la propria gestione da quella dell'amministratore precedente, predisponendo un'assemblea con la discussione del consuntivo di gestione infra - annuale del precedente amministratore;

#### **5) Si da tutto ma si tiene copia**

Terminato il mandato, deve essere consegnata tutta la documentazione condominiale ma va, per prudenza ed in via cautelativa, tenuta copia fotostatica almeno dei documenti contabili, dei verbali di assemblea e della documentazione più importante;

#### **6) Compenso omnia o delibera**

La richiesta di un compenso aggiuntivo per l'attività di passaggio delle consegne non è giustificabile se non è stato stabilito in sede di nomina con i condomini in assemblea e specificato sul verbale di assemblea;

#### **7) Fine mandato e, non, data delle consegne**

La gestione e le responsabilità terminano con la fine del mandato e la contestuale nomina di un nuovo amministratore; da quel momento l'amministratore subentrante è l'unico legittimato a ricevere gli incassi ed impiegare la provvista per far fronte ai pagamenti;

#### **8) Chiarezza per il verbale di nomina del nuovo amministratore**

Per evitare possibili contese, specificare sul verbale di nomina sia il termine per completare le consegne che la data di inizio del nuovo mandato;

#### **9) Privacy**

Consiglio di inserire in calce al verbale di consegna questo inciso: "L'amministratore uscente dimissionario, ai fini della privacy e del relativo trattamento dei dati, non manterrà i dati informatici riguardanti il condominio";

#### **10) Sollecito per ottenere le consegne**

Nel sollecito di richiesta di tutta la documentazione è opportuno inserire questo inciso: "La mancata consegna della documentazione mi impedisce lo svolgimento di qualsiasi attività ed è fonte di grave pregiudizio per il condominio medesimo. In assenza di pronto riscontro e comunque, decorsi 10 giorni dal ricevimento della presente, darò incarico al mio legale di procedere coattivamente nei suoi confronti.

Con ogni più ampia riserva di risarcimento di tutti i danni subiti dal condominio da me amministrato a causa del suo ingiustificato e reiterato inadempimento".

## ❖ CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

**Gli Amministratori di condominio non possono versare le somme riscosse dai condomini a titolo di oneri condominiali su conti correnti bancari e/o postali intestati a sé stessi.**

Il problema venne affrontato per la prima volta dal Tribunale civile di Milano il quale, con sentenza n. 5517 del 26/06/1986, affermò il principio secondo cui non risponderebbe a principi di corretta amministrazione e, conseguentemente, di corretta esecuzione dell'incarico professionale, l'uso dell'Amministratore di fare affluire gli oneri condominiali su un conto corrente bancario a lui intestato piuttosto che su altro intestato al Condominio. Ciò in quanto - precisò il Tribunale di Milano - in detto conto corrente verrebbero a confondersi operazioni di accredito e di addebito in parte riferibili al Condominio ed in parte afferenti al patrimonio personale dell'Amministratore. Inoltre, il problema finirebbe per acuirsi laddove a carico del Condominio venissero poi posti gli interessi passivi maturati nel corso del tempo. In tal caso, il Condominio finirebbe per corrispondere all'Istituto di credito interessi passivi in parte dovuti alle operazioni bancarie compiute dall'Amministratore limitatamente ai propri affari personali.

Per giunta - trattasi d'argomentazione decisiva - il fatto che il conto corrente bancario sia intestato all'Amministratore e non al Condominio finisce per precludere ai singoli condomini la possibilità di verificarne periodicamente la situazione contabile.

Il medesimo principio venne successivamente confermato sempre dal Tribunale di Milano con ordinanza del 29/09/1993 e dal Tribunale civile di Genova con ordinanza del 16/09/1993.

I predetti provvedimenti sottolinearono altri due inconvenienti derivanti dalla mancata tenuta di un conto di cassa da parte del Condominio: in primo luogo, il fatto che laddove il conto intestato all'Amministratore presenti un saldo attivo, stante la confusione delle somme in esso confluite a vario titolo, sarebbe impossibile individuare l'entità degli interessi attivi progressivamente maturati ed appartenenti al Condominio; in secondo luogo, laddove detto conto dovesse presentare un saldo passivo, sarebbe impossibile ricostruire l'entità degli interessi passivi da porre a carico dei condomini morosi.

Per giunta, si può ritenere che il fatto che l'Amministratore percepisca gli interessi attivi maturati sulle somme versate sul proprio conto corrente a titolo di oneri condominiali finisca per assumere anche rilevanza penale, atteso che detti interessi appartengono a pieno diritto alla comunità condominiale (reato di appropriazione indebita e di truffa nei confronti dei singoli condomini o del Condominio in generale).

Giurisprudenza, recente, evidenzia che l'Amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali ordinarie e/o straordinarie su un apposito e separato conto corrente intestato a ciascun condominio da lui amministrato, onde evitare che possa sorgere confusione tra il suo patrimonio personale e quelli dei diversi condominii, nonché tra questi ultimi (Trib. Torino, 3 maggio 2000).

Quest'ultima sentenza costituisce esemplare contenitore o summa di quasi tutta la giurisprudenza in materia riprendendo e facendole proprie le motivazioni delle seguenti ulteriori sentenze, oltre a quelle già citate:

- ❖ "...il singolo condomino ha un diritto soggettivo a veder versate le sue quote, sia per sopperire alle spese che per gli eventuali fondi, su un conto corrente intestato al condominio e non personalmente all'amministratore" (Trib. Milano, 9 settembre 1991);
- ❖ "... essendo illegittima la deliberazione dell'assemblea condominiale laddove preveda il mantenimento del conto corrente intestato all'amministratore, ed avente per oggetto l'amministrazione dei condominii, come conto d'appoggio dell'amministrazione condominiale sul quale far affluire i versamenti di tutti i condomini, in quanto ciò integra lesione del diritto di ciascun condomino alla perfetta trasparenza, chiarezza e facile comprensibilità della gestione condominiale che costituisce un limite inderogabile alle scelte discrezionali e gestionali degli organi di amministrazione e governo del condominio" (Trib. Genova, 16 settembre 1993);

- ❖ "... la mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente separato rispetto al suo patrimonio personale, con conseguente promiscuità gestionale, costituisce irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato" (Trib. S. Maria Capua Vetere, 17 luglio 1997).

Spesso gli amministratori rispondono alle legittime richieste anche del singolo condomino che gli istituti bancari non consentono di procedere a ciò (ovvero all'apertura del conto) poiché necessitano di apposita delibera assembleare di incarico all'amministratore contenente l'autorizzazione all'apertura di un conto corrente intestato al condominio e che in mancanza di ciò viene negata l'apertura del conto medesimo.

Di fronte a tale affermazione occorre ricordare che tale atto (ossia l'apertura del conto corrente) non rientra tra gli atti delegabili da parte dell'assemblea bensì tra quelli obbligatori dell'amministratore in quanto tale dopo l'accettazione dell'incarico così come evidenziato dalle sentenze (ABI – Associazione Bancaria Italiana, parere n. 850/2003): l'amministratore che evita di aprire un conto corrente intestato al condominio amministrato è suscettibile di revoca ed è tenuto al risarcimento dei danni oltre alle conseguenze di natura penale derivanti.

Da ultimo, va precisato che i principi su esposti possono trovare applicazione non soltanto in ordine al conto corrente bancario, bensì anche in ordine al conto corrente postale, essendo sufficiente che l'Amministratore in carica provveda all'apertura di un conto di cassa.

Gli effetti che derivano dalla mancata apertura di un conto di cassa a favore del Condominio si sostanziano nella possibilità di chiedere la revoca giudiziaria dell'Amministratore inadempiente anche su ricorso del singolo condomino.

**Stando così le cose, si può concludere nel consigliare i Condomini a pretendere dal proprio Amministratore di Condominio l'accensione di un conto corrente in cui far confluire gli oneri che periodicamente sono tenuti a versare, pena la richiesta di revoca giudiziaria del medesimo.**

#### **Attribuzioni dell'amministratore**

Le attribuzioni dell'amministratore sono stabilite dall'art.1130 del Codice civile.

Egli deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento del condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini ;
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 dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio

Alla fine di ciascun anno deve rendere il conto della sua gestione all'assemblea dei condomini, alla quale deve presentare il preventivo delle spese occorrenti durante il nuovo anno.

L'amministratore come rappresentante del condominio deve applicare tutte le disposizioni legislative ed amministrative che possono riguardare il condominio, escluse quelle che investono le proprietà individuali e, conseguentemente , i singoli proprietari. Spetta all'amministratore far osservare e rispettare i regolamenti municipali che, più delle leggi, possono disciplinare la proprietà edilizia.

L'amministratore ha la rappresentanza di tutti i condomini per quanto riguarda le cose comuni, i relativi diritti, la prestazione dei servizi, le manutenzioni e riparazioni ordinarie delle cose comuni.

Deve provvedere ad assicurare i beni comuni, al pagamento delle imposte erariali e locali che le gravano, risponde dell'osservanza degli speciali regolamenti municipali, disciplina l'uso delle cose comuni e l'esecuzione dei servizi generali dello stabile secondo le direttive deliberate di volta in volta dall'assemblea o contenute nel regolamento, provvede al pagamento delle spese ripartendone l'onere fra i condomini in base alle regole stabilite da codice civile o dal regolamento.

L'amministratore deve curare l'osservanza del regolamento di condominio da parte di tutti indistintamente i condomini e inquilini del caseggiato. Si tratta di applicare e far rispettare delle regole pratiche volute nell'interesse di tutti, per il miglior godimento delle cose comuni e dei servizi centrali, per il disciplinato uso delle parti dell'edificio e dei mezzi che giustificano l'esistenza del condominio stesso; i singoli proprietari non possono in nessun caso ritenersi esonerati dall'osservare le norme del regolamento.

L'abilità dell'amministratore consiste nel saper imporre il rispetto del regolamento a tutti i condomini, anche a quello che, avendo una proprietà individuale maggiore degli altri, ritenesse di potersi comportare a suo talento.

L'amministratore, inoltre, ordina le riparazioni e le manutenzioni ordinarie scegliendo i fornitori, le imprese e gli artigiani fra quelli di sua fiducia, e provvede alla liquidazione dei loro conti secondo il suo personale apprezzamento, salvo che l'assemblea dei condomini non disponga diversamente, perché anche questi sono atti di ordinaria amministrazione. L'amministratore, invece, non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, perché ciò esorbita dalle sue attribuzioni ed è di esclusiva competenza dell'assemblea dei condomini.

È invece espressamente abilitato dalla legge ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea dei condomini.

Perciò l'amministratore riscuote i contributi ed effettua i pagamenti relativi alle spese. A tale scopo egli presenta all'assemblea il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno che, se viene approvato, gli conferisce il mandato di riscuotere le quote dovute in via anticipata da ogni condomino. I conguagli in più o in meno vengono liquidati in esito alle risultanze del rendiconto annuale che l'amministratore presenta e che l'assemblea discute e approva.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini salvo che siano contrari alla legge o al regolamento di condominio. Non occorre che l'assemblea sia informata di quanto l'amministratore abbia in animo di fare, e nemmeno che lo autorizzi all'atto della nomina o di volta in volta, perché le sue attribuzioni sono fissate dalla legge, sono inerenti alla sua carica, finché i suoi poteri gli derivano dal fatto della nomina. L'assemblea può però limitare o estendere tali poteri.

L'amministratore riscuote dai condomini le quote provvisoriamente calcolate in base al preventivo delle spese occorrenti durante l'anno. Tale preventivo viene fatto dall'amministratore.

L'art.1135 c.c. dice che l'assemblea provvede all'approvazione del preventivo delle spese e alla relativa ripartizione tra i condomini, una complicata operazione aritmetica che è preferibile sia disposta dallo stesso amministratore in calce al preventivo. In pratica l'assemblea approva ad un tempo il preventivo e il piano di ripartizione delle spese che, per effetto dell'approvazione da parte della maggioranza, diventa esecutivo nei confronti di tutti i condomini.

Le norme per l'attuazione del Codice civile (art.63) consentono infatti all'amministratore di ottenere decreto di ingiunzione provvisoriamente esecutivo nei confronti del condomino moroso, appunto in base allo stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea.

La Corte di Cassazione ha precisato che il decreto ingiuntivo può essere chiesto non solo per la riscossione dei contributi condominiali, ma anche per la riscossione di quelli relativi a spese straordinarie.

Inoltre, il regolamento di condominio può autorizzare l'amministratore a sospendere i servizi suscettibili di utilizzazione separata al condomino che da un semestre sia in mora nel pagamento dei contributi.

Per ottenere il rimborso delle somme anticipate per la gestione condominiale, l'amministratore non può citare in giudizio il condominio (che è sprovvisto di personalità giuridica sua propria), ma deve proporre la domanda nei confronti dei singoli condomini rimasti in arretrato nel versamento delle singole quote.

L'erede, il donatario, il compratore ed ogni altro subentrante nei diritti del condomino, rispondono con lo stesso per il pagamento dei contributi. Dice infatti il secondo comma dell'art.63 che 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. Se per subentrante deve intendersi l'erede o il donatario del condomino, oppure l'acquirente dell'appartamento, perché tutti subentrano nei diritti del rispettivo autore, donatore o venditore, non altrettanto può dirsi per il locatario (inquilino) dell'appartamento, perché chi prende in locazione dei locali non subentra affatto nei diritti del proprietario. La locazione di un appartamento in condominio, non sposta affatto i rapporti fra il condomino e il condominio.

Di conseguenza, il condomino che dà in locazione i suoi locali continua a rispondere del pagamento della sua quota di spesa verso l'amministratore del condominio e non può rifiutarsi di pagarla eccependo l'insolubilità del suo locatario.

Non è probabile, ma nemmeno impossibile, il caso dell'amministratore che non riesca a riscuotere le somme dovute dal condomino a titolo di contributo alle spese, nemmeno per via legali. In tal caso l'amministratore può rimborsarsi in due modi, addebitando le quote insolute all'eventuale fondo di riserva oppure ripartendole fra i condomini in sede di rendiconto a fine anno.

La retribuzione dell'amministratore deve essere stabilita dall'assemblea dei condomini ed approvata in sede di assemblea. Si ritiene che il compenso debba essere versato per tutto il periodo del mandato anche se l'amministratore è revocato prima del termine, purché per colpa non sua.

Al termine del suo mandato l'amministratore provvederà al passaggio delle consegne, infatti egli dovrà:

1. restituire le somme riscosse e non impiegate nell'interesse comune e tutti i documenti in originale inerenti la gestione.
2. rendere il conto della propria gestione provando entità e causale delle somme incassate e spese nonché tutti gli elementi utili a vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito.

## ❖ *Assemblee condominiali: Ordinarie e Straordinarie*

**Le assemblee possono essere ordinarie e straordinarie:**

### **Assemblea ordinaria**

L'assemblea ordinaria è quella che si riunisce ogni anno per approvare il preventivo delle spese e relativo stato di ripartizione, per approvare il consuntivo dell'anno precedente, per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e per deliberare in merito alla conferma o sostituzione dell'amministratore ed alla sua eventuale retribuzione. Se esiste è l'amministratore che provvede a convocare l'assemblea ordinaria. Se l'amministratore non esiste o non provvede, ciascun condomino può prendere l'iniziativa di convocarla, ciò che potrebbe verificarsi anche ove l'amministratore dovesse ritardare la convocazione senza giusto motivo.

Però non avendo il codice stabilito alcun termine per la convocazione dell'assemblea ordinaria, a stretto rigore, se il termine non è fissato dal regolamento di condominio, non si può parlare di ritardo.

In pratica, i regolamenti stabiliscono che l'assemblea ordinaria debba essere convocata entro due o tre mesi dalla chiusura dell'anno finanziario.

### **Assemblea straordinaria**

Sono assemblee straordinarie :

1. quella convocata in ogni tempo dall'amministratore quando lo ritiene opportuno;
2. quella che deve essere convocata dall'amministratore quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.
3. quella che ciascun condomino può convocare di sua iniziativa quando manchi l'amministratore.

Che l'amministratore sia investito della facoltà di convocare l'assemblea straordinaria ogni qualvolta lo creda opportuno, è più che logico, potendosi presentare diverse occasioni per sentire il parere dei condomini anche nel corso dell'esercizio finanziario.

Questo per gli affari di ordinaria amministrazione che egli ritenga di sottoporre ai condomini e che non possono rinviarsi fino all'epoca di convocazione dell'assemblea ordinaria.

Inoltre, l'amministratore è obbligato a convocare l'assemblea straordinaria nel caso previsto dall'art.1131, ossia quando le citazioni o i provvedimenti che gli vengono notificati hanno un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni.

Anche i condomini hanno la facoltà di chiedere la convocazione dell'assemblea, quando il condominio è sprovvisto di amministratore. I richiedenti debbono essere almeno due, e debbono rappresentare almeno la sesta parte del valore dell'edificio.

Almeno due e almeno il sesto del valore per evitare che un solo condomino, per mero capriccio o senza fondamento possa disturbare tutti gli altri. Non occorrono particolari formalità; basta che i richiedenti manifestino tale desiderio, verbalmente o per iscritto, anche perché, se l'amministratore non provvede entro dieci giorni, essi stessi acquistano il diritto di provvedere direttamente alla convocazione.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Il regolamento di condominio non può stabilire limitazioni al diritto del condomino di farsi rappresentare in assemblea da persona da lui liberamente scelta.

Per intervenire all'assemblea, chiunque non sia condomino deve essere munito di mandato o semplice delega scritta da esibire al presidente o al segretario dell'assemblea.

### **Regolarità dell'assemblea e validità delle deliberazioni**

L'assemblea è regolarmente costituita, quando tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, e quando gli intervenuti in proprio o per delega, rappresentano i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

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

Se l'assemblea, non può deliberare per mancanza di numero, viene rinviata di uno o più giorni, al massimo di dieci giorni.

In seconda convocazione l'assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti almeno il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, ma soltanto per le deliberazioni di ordinaria amministrazione, escluse quelle per la nomina e per la revoca dell'amministratore.

Nelle assemblee di seconda convocazione, se i votanti a favore superano il terzo dei condomini ed anche i contrari superano il terzo, prevale il voto della corrente che rappresenta il maggior numero di millesimi, quando anche la corrente contraria, rappresenti a sua volta, almeno un terzo dei millesimi.

Dovendosi decidere se debba prevalere la maggioranza numerica delle persone o quella dei valori delle quote, si applica il principio generale stabilito dall'articolo 1105 del codice civile che attribuisce maggior peso al valore delle quote ( Tribunale di Palermo, sentenza, 22 aprile 1964).

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, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima, che in seconda, convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni devono, tanto in prima quanto in seconda convocazione, essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno due terzi del valore dell'edificio.

Lo stesso dicasi per deliberare l'istituzione del servizio di portineria.

Per modificare la tabella dei millesimi occorre sempre il consenso unanime di tutti i componenti del condominio.

#### **Riassumendo:**

Per l'approvazione del preventivo e del consuntivo e per tutti gli affari di ordinaria amministrazione, in prima convocazione occorrono i voti favorevoli della maggioranza degli intervenuti e della metà almeno del valore dell'edificio, mentre in seconda convocazione bastano i voti favorevoli di almeno un terzo dei partecipanti al condominio e di almeno un terzo del valore dell'edificio.

Per la riconferma, la nomina o per la revoca dell'amministratore, per le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, per la ricostruzione dell'edificio e per le riparazioni straordinarie di notevole entità tanto in prima che in seconda convocazione occorrono i voti favorevoli della maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio.

Per le innovazioni e per la ricostruzione con variazioni, sia in prima che in seconda convocazione, occorrono sempre i voti favorevoli della maggioranza dei partecipanti al condominio e di almeno due terzi del valore dell'edificio.

Il numero di voti richiesto per la ricostruzione o per le riparazioni straordinarie di notevole entità è minore di quello stabilito per le innovazioni.

La ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità possono indubbiamente richiedere spese superiori rispetto a quelle relative a talune innovazioni, ma, per deliberare queste ultime occorre una maggioranza più forte perché trattasi di opere non indispensabili seppure utili, mentre per la riparazione o la ricostruzione di quello che già esisteva od esiste tuttora presenta un carattere di utilità maggiore e sovente riveste anche quello di opera necessaria ed urgente, per cui la maggioranza richiesta è minore.

Abbiamo visto che l'assemblea di seconda convocazione delibera validamente col voto favorevole di almeno un terzo dei proprietari componenti il condominio, rappresentanti almeno 334 millesimi, quando trattasi di ordinaria amministrazione ( approvazione del consuntivo e del preventivo ed altri affari di ordinaria amministrazione), escluse le deliberazioni che concernono la riconferma, sostituzione o la revoca dell'amministratore e tutte quelle altre deliberazioni per le quali il quarto ed il quinto comma dell'articolo 1136 codice civile richiedono sempre ( anche in seconda convocazione) maggioranze superiori.

Se in seconda convocazione non sono presenti almeno un terzo dei proprietari ed almeno 334 millesimi bisogna riconvocare nuovamente l'assemblea perché in ogni ipotesi non può esservi delibera valida.

Quando l'assemblea, non può validamente deliberare nemmeno in seconda o terza convocazione, l'amministratore non può restare indifferente. Deve quindi adoperarsi in ogni modo per indurre i condomini ad intervenire alla prossima riunione o per delegare altre persone a rappresentarli.

Se gli indifferenti, ove non intervengano o non firmano la delega, egli dovrà designare le dimissioni, perché un amministratore non può logicamente restare in carica quando l'assemblea non funziona e non gli approva il rendiconto.



Gli atti costitutivi del condominio ed il regolamento approvato dall'assemblea non possono decidere delle maggioranze diverse da quelle stabilite dall'art. 1136 che sono tassative ed inderogabili.

Può capitare che all'inizio di un'assemblea, il numero dei presenti sia diverso da quello dei votanti e per la validità delle assemblee si contano i condomini presenti all'inizio della seduta, quando il presidente e il segretario dell'assemblea procedono alla cosiddetta verifica dei poteri cioè all'identificazione dei condomini presenti, all'esame delle deleghe ed al computo di tutte le persone che hanno diritto di votare; se il numero dei presenti e dei rappresentanti all'inizio della seduta è sufficiente, l'assemblea viene dichiarata valida dal presidente, e resta valida anche se successivamente qualcuno si assenta, quali che siano i motivi che provocano il ritiro, quali che siano le dichiarazioni o le proteste di coloro che si ritirano.

Per il computo dei voti favorevoli bisogna distinguere:

- quando è richiesta la maggioranza dei partecipanti al condominio i voti favorevoli debbono essere almeno la metà più uno di quelli spettanti a tutti i condomini che compongono il condominio;
- quando è richiesta la maggioranza dei presenti, basta che i voti favorevoli siano almeno la metà più uno dei condomini presenti o rappresentanti all'inizio della seduta; per le maggioranze di valore, secondo i casi, occorre che i voti favorevoli rappresentino almeno un terzo, la metà, i due terzi rispetto a mille, somma complessiva dei valori espressi in millesimi.

Quando si tratta di stabilire se sia raggiunta la maggioranza dei partecipanti al condominio, oppure dei presenti o rappresentati in assemblea, il soggetto intestatario di due o più appartamenti conta sempre per una sola entità.

Nel computo dei millesimi, vale per il totale dei millesimi di tutti i suoi appartamenti. Questo condomino, perciò non può farsi rappresentare in assemblea da tanti delegati quanti sono gli appartamenti da lui posseduti, ma può nominare un solo delegato.

Dalla necessità di accertare se vengono raggiunte le maggioranze di valore, deriva l'impossibilità di fare le votazioni per scheda segreta.

Di solito, l'amministratore funge da segretario e provvede alla compilazione del verbale da trascrivere, a sensi dell'ultimo comma dell'art. 1136, nel libro dei verbali del condominio.

Quando i condomini sono pochi, l'assemblea può funzionare anche senza presidente, purché non sorgano incidenti gravi e vi sia qualcuno, l'amministratore oppure uno degli stessi condomini, che scriva il verbale.

L'ultimo comma, dell'art. 1136 dice che, delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Il segretario nominato dal presidente redige il verbale dell'assemblea, il verbale viene trascritto nel libro dei verbali del condominio che viene custodito dall'amministratore; ogni verbale perché non sia privo di valore probatorio, deve essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea.

La firma dell'amministratore non avrebbe alcun valore perché egli rappresenta i condomini negli affari che concernono le parti comuni dell'edificio e non nelle loro manifestazioni di voto in sede d'assemblea.

Il verbale dell'assemblea deve essere letto e approvato seduta stante dai condomini presenti, prima che l'adunanza sia sciolta, perché ciascuno in caso di dissenso ha diritto di farvi inserire le sue osservazioni.

### **Opposizione alle delibere delle assemblee**

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma dell'art. 1136 e precedenti del Codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini. In altre parole ogni deliberazione che non sia, contraria alle leggi o al regolamento di condominio è obbligatoria anche per i condomini dissenzienti, tanto nel caso che abbiano manifestato il loro dissenso votando contro la proposta, quanto nel caso che non abbiano presenziato all'assemblea.

Quando le deliberazioni dell'assemblea sono contrarie alla legge o al regolamento, ogni condomino dissenziente può ricorrere all'autorità giudiziaria perché ordini la sospensione del provvedimento.

L'autorità giudiziaria decide se l'esecuzione del provvedimento debba essere sospesa fino all'esito della causa, se non la sospende, l'amministratore può dare esecuzione alla deliberazione ma il condominio risponde degli eventuali danni nei confronti dei dissenzienti.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti (articolo 1137).

L'impugnazione può essere proposta dal condomino assente o dissenziente, non da quello che fu presente all'adunanza e non manifestò il proprio dissenso dalla deliberazione.

L'art.1137 del Codice civile ha stabilito il termine perentorio di trenta giorni evidentemente allo scopo di togliere incertezza alla validità delle delibere, autorizzando l'esecuzione del provvedimento deliberato quando siano trascorsi trenta giorni senza alcuna opposizione, termine ragionevolmente breve, ma sufficiente per consentire ai condomini di esaminare le delibere e valutarne le conseguenze.

Tuttavia, questo termine di trenta giorni deve giudicarsi perentorio soltanto quando il condomino dissenziente contesti la validità della delibera per vizio di forma, cioè per violazione delle norme legali o regolamentari in materia di funzionamento dell'assemblea, come nei casi di irregolare convocazione, insufficiente numero di presenti, illegale partecipazione alla votazione, mancata discussione.

**Se invece la deliberazione fosse viziata nella sostanza perché contraria ai diritti dei condomini, alle norme inderogabili di legge o anche semplicemente al regolamento di condominio, allora ogni condomino potrebbe sempre contestarla anche trascorsi i trenta giorni, perché l'assemblea non può deliberare in violazione della legge e/o al regolamento condominiale.**

L'azione per impugnare le delibere nulle può essere esercitata da chiunque vi abbia interesse in qualunque tempo.

Le delibere delle assemblee affette da nullità non possono essere convalidate, ma possono essere rinnovate eliminando il vizio che dava luogo alla nullità, purché sia preventivamente comunicato l'oggetto in discussione e tutti i condomini siano invitati alla riunione.

L'art.1137 del Codice Civile consente l'impugnazione delle delibere assembleari solo ai condomini e non all'amministratore, in quanto quest'ultimo essendo un mandatario dell'assemblea, ha il dovere di eseguire le delibere e non impugnarle.

## ❖ ANTENNE PARABOLICHE

L'11 novembre 2005 è stato emanato il Decreto Ministeriale del Ministero delle Comunicazioni che fissa alcuni criteri per evitare la proliferazione delle antenne paraboliche sugli edifici condominiali anche ai fini di tutela dell'estetica degli edifici e dell'armonia architettonica in generale delle nostre città.

Occorre però premettere che il diritto a ricevere le emittenti radiofoniche e televisive desiderate è costituzionalmente garantito e pertanto non si può vietare l'installazione di quegli apparati, come le antenne, che ne consentono l'esercizio: infatti l'art. 21 della Costituzione dice che "tutti hanno diritto di manifestare liberamente il proprio pensiero con la parola, lo scritto ed ogni altro mezzo di diffusione" e comprende per ormai consolidata interpretazione anche il diritto di ricevere tutte le emittenti radiotelevisive che si desidera. Per la Cassazione (sentenza n. 1139/93) "il diritto riconosciuto dall'art. 232, comma 2, del DPR n. 156/73 a ogni occupante, proprietario o inquilino, di unità immobiliari di appoggiare antenne televisive sui muri e sulle coperture dei fabbricati si configura come un diritto soggettivo perfetto ed assoluto di natura personale, avente la sua fonte nella primaria libertà costituzionalmente garantita, all'informazione."

Limiti vi sono invece negli immobili storici e di particolare pregio architettonico: la legge 31 luglio 1997 n. 249 conferisce ai comuni il potere di emanare un regolamento sull'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari nei centri storici al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici.

Quindi il diritto privato al decoro architettonico del proprio edificio può essere superato dal diritto costituzionale alla ricezione delle trasmissioni; il diritto pubblico alla salvaguardia del patrimonio storico - artistico può invece porre dei limiti al diritto alla installazione delle antenne.

Tutto ciò premesso vediamo come la normativa regola il diritto all'installazione di antenne:

- 1) l'art. 209 del Codice delle Comunicazioni (decreto legislativo n. 209/2003) dice che "i proprietari di immobili o di porzioni di immobili non possono opporsi alla installazione sulla loro proprietà di antenne appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso destinate alla ricezione dei servizi di radiodiffusione e per la fruizione dei servizi radioamatoriali. Le antenne, i relativi sostegni, cavi ed accessori non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà, secondo la sua destinazione, né arrecare danno alla proprietà medesima o a terzi." Gli impianti devono essere realizzati secondo le norme tecniche emanate dal Ministero;
- 2) l'art. 91 del Codice delle Comunicazioni stabilisce che "il proprietario o il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini. I fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione. Il proprietario è tenuto a sopportare il passaggio nell'immobile di sua proprietà del personale dell' esercente il servizio che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti di cui sopra"

- 3) il decreto ministeriale 11/11/2005 "disciplina gli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio di radiodiffusione, terrestre e satellitare, per favorirne la diffusione con conseguente riduzione della molteplicità di antenne individuali, per motivi sia estetici che funzionali" fermo restando quanto prescritto dall'art. 209 sopra citato;
- 4) secondo tale decreto "gli impianti centralizzati sono realizzati in modo da ottimizzare la ricezione delle stazioni emittenti radiotelevisive ricevibili e annullare o minimizzare l'esigenza del ricorso ad antenne individuali" prevedendo anche "la realizzazione di un impianto che consenta i servizi interattivi";
- 5) a tale scopo gli impianti centralizzati non possono discriminare tra le stazioni emittenti i cui programmi siano contenuti in segnali terrestri primari e satellitari né possono determinare condizioni discriminatorie nella distribuzione dei segnali alle diverse utenze.
- 6) la qualità di ricezione del segnale deve essere analoga per ogni emittente senza discriminazioni di sorta per cui l'impianto centralizzato deve essere dotato di apparati e componenti tecnici idonei a conseguire gli obiettivi prescritti nel decreto;
- 7) l'installazione di ogni impianto centralizzato deve essere preceduta dalla individuazione di almeno tutti i segnali primari terrestri ricevibili nel luogo considerato e da quelli satellitari prescelti; l'impianto centralizzato deve permetterne l'integrale distribuzione a tutti i condomini;
- 8) l'impianto centralizzato, a seguito delle decisioni dell'assemblea condominiale, deve consentire la distribuzione, oltre che dei segnali terrestri e satellitari sopra individuati, dei seguenti:
  - a) segnali terrestri secondari (quelli di radiodiffusione terrestri)
  - b) segnali necessari per i servizi interattivi.

Il decreto ministeriale dispone anche che ogni nuovo impianto debba essere corredato dalla documentazione tecnica attestante la conformità a quanto in esso prescritto. Quanto ai tempi si stabilisce che le nuove norme si applichino a tutti gli impianti centralizzati di nuova installazione mentre per quelli già installati l'adeguamento alle nuove disposizioni deve avvenire in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria.

#### **Per concludere si può dire che in condominio:**

- l'installazione di antenna centralizzata può essere deliberata in assemblea a maggioranza semplice (almeno un terzo dei condomini che rappresentino almeno un terzo dei millesimi) e che a tale delibera anche le minoranze sono tenute ad attenersi: infatti la legge definisce l'installazione di antenne centralizzate "innovazione necessaria" alla cui spesa, se deliberata con le maggioranze di legge, devono partecipare tutti, anche coloro che dispongono di propria antenna individuale;
- ogni condomino può indicare le emittenti che desidera ricevere (naturalmente gli eventuali abbonamenti sono a suo carico) in quanto esistono oggi degli impianti che consentono di ricevere tutte le emittenti "in chiaro" (**cioè non a pagamento**) oltre a riservare canali per quelle a pagamento; il singolo condomino resta comunque libero di utilizzare una propria antenna ma tale comportamento, in presenza di adeguato impianto centrale, risulterebbe illogico ed antieconomico oltre che fonte di possibile pregiudizio estetico nel palazzo;
- se però l'impianto centralizzato non consente la ricezione di una particolare emittente o satellite o servizio, il condomino è libero di installare a sue spese un'antenna individuale senza che altri, tranne i limiti imposti dai comuni nei centri storici o che sia violato il decoro architettonico del palazzo, possano impedirlo.

## **❖ ASCENSORE**

### **E' di proprietà di tutti i condomini.**

**L'ascensore è da considerarsi di proprietà di tutti i condomini, compresi coloro che non lo usano.**

L'installazione di un ascensore in condominio di cui prima era sprovvisto costituisce una innovazione, con la conseguenza che la delibera deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art.1136 c.c. secondo cui l'approvazione deve avvenire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Dovendo installare l'ascensore dove alcuni condomini non intendono trarne vantaggio e rinunciano a servirsene (i proprietari di negozi o di appartamenti al piano terra), la spesa di impianto va ripartita fra i condomini dei piani superiori a quello di partenza della cabina, mentre i proprietari dei negozi e dei locali situati al piano di partenza sono esonerati dalla spesa.

La ripartizione delle spese di esercizio di ascensori deve farsi in proporzione all'altezza dei piani, trattandosi di servizi destinati a servire i condomini in misura diversa, trova applicazione il secondo comma dall'art.1123 che dispone la ripartizione all'uso che ciascuno può fare del servizio.

Quando vi sono diversi ascensori si applica anche il criterio enunciato dal terzo comma del citato art.1123, nel senso che le spese relative ad ogni ascensore si dividono soltanto fra i condomini che ne possono trarre utilità . Ciò si può verificare quando vi siano diverse parti dell'edificio, oppure diverse scale, e ognuna sia dotata di ascensore, per cui è logico che la ripartizione delle spese venga eseguita separatamente per ogni ascensore; ma può verificarsi anche quando negli edifici di notevole altezza vi siano contemporaneamente nella stessa scala ascensori che fermano a tutti i piani ed altri ascensori diretti che cominciano a fermare soltanto dopo un determinato numero di piani.

Riguardo la ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori deve esserci il concorso di tutti i condomini, esclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.

Le spese per gli interventi di adeguamento dell'ascensore, mirate al conseguimento di obiettivi di sicurezza, devono essere sopportate da tutti i condomini , in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.

Le spese per il mantenimento e per l'uso dell'ascensore vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio, mentre quelle che riguardano l'impianto come tale, per le modificazioni e migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi.

## ❖ ASSICURAZIONE

Quasi tutti i condomini sono coperti da una polizza: la cosiddetta "globale fabbricati". Globale perché nasce da almeno due diverse garanzie, quella contro gli incendi e quella per la responsabilità civile, a cui si unisce ormai quasi sempre quella per i danni da acqua corrente. Ogni anno è utile per decidere se disdettare o modificare la vecchia polizza: anche se il contratto vale per più anni, può essere interrotto o modificato almeno sessanta giorni prima della scadenza annuale, senza versare alcuna penale.

**Il riesame delle polizze si impone per almeno due ragioni.** La prima è che troppo spesso sono stipulate "in proprio" dall'amministratore condominiale (ed è classico il sospetto di una provvigione). Il secondo è che questo tipo di assicurazione è spesso un contratto "standard" molto simile da una Compagnia all'altra, mentre è necessario coprire in modo flessibile le reali esigenze dei Condomini.

### **Cosa è la polizza globale fabbricati.**

Presente in quasi tutti i condomini, è detta "globale fabbricati" perché risarcisce diversi tipi di eventi, che in genere sono assicurati da polizze diverse. Nasce infatti dall'unione di almeno due diverse garanzie, quella "incendi" e quella di responsabilità civile. Una terza garanzia, quella dei "danni acqua condotta", un tempo aggiuntiva, è quasi sempre inclusa.

### **Caratteristica della globale fabbricati:**

è tutelare i danni alle parti comuni e alle proprietà individuali ( solo la conduzione dell'alloggio). Il danno va segnalato all'amministratore condominiale, che agirà quindi anche a favore di un singolo proprietario, in ciò facendo eccezione al principio secondo cui è suo compito prendersi cura solo delle parti comuni.

## Chi la stipula:

deve farlo l'assemblea. Le maggioranze necessarie sono quelle ordinarie (quella dei presenti che possiedono almeno un terzo dei millesimi).

Un dubbio che aleggia spesso nelle menti dei condomini è: "la polizza, se non è scelta in assemblea, può essere liberamente stipulata dall'amministratore, che ha come obbligo di legge (art. 1130 c.c.) la tutela delle parti comuni condominiali da rovine e pericoli?". **La Cassazione ha risposto "no", con sentenza 13 agosto 2004, n. 15735. All'amministratore che fa tutto da solo il condominio può chiedere i danni, con azione che si prescrive in dieci anni.**

**Solo l'assemblea, infatti, può dare un apposito mandato al professionista.** Bisogna considerare, però: il contratto resta valido nei confronti della Compagnia, se l'amministratore ha ingenerato la convinzione di essere stato incaricato di sottoscriverla. Premesso che la disdetta annuale è comunque possibile, non è conveniente intentare causa alla Compagnia Assicuratrice, dichiarandone l'invalidità: **sarebbe opportuno comunque che le Compagnie Assicuratrici, prima di stipulare, chiedessero copia della delibera assembleare che autorizza la stipula.**

L'amministratore potrebbe però cautelarsi, affermando che i suoi atti sono stati ratificati dall'assemblea con l'approvazione del rendiconto consuntivo del condominio, nel quale sia stata inserita anche questa

spesa. Una giustificazione insufficiente (dal momento che una polizza non è fatta solo di spese, ma anche di condizioni contrattuali di cui non si aveva conoscenza).

Un altro caso di lite condominiale abbastanza comune è quando un polizza esistente risarcirebbe un danno, ma l'amministratore non l'ha fatta valere (o, peggio, ha addirittura dichiarato che la copertura non esisteva). A questo proposito vale la pena ricordare che il diritto al risarcimento da parte della Compagnia Assicuratrice si prescrive in un anno, a condizione che sia stato denunciato per tempo il sinistro: in caso contrario resta possibile chiedere i danni all'amministratore stesso. Il diritto al risarcimento nei confronti di un eventuale responsabile è invece di 5 anni.

## Limiti di copertura:

Va posta particolare attenzione, soprattutto in caso di danni gravi, al principio secondo cui funzionano tutte le "polizze globali fabbricati": quello del cosiddetto "valore intero". Con valore intero si intende il costo per la ricostruzione integrale dell'edificio, escluso il valore dell'area. A questo dato deve corrispondere la somma assicurata dichiarata nella polizza, a cui viene commisurato il premio. Se invece il fabbricato è sotto-assicurato al momento del sinistro, scatta "la regola proporzionale" e cioè un indennizzo ridotto, a seconda della differenza tra il valore effettivo e quello assicurato. Facciamo un esempio. Poniamo che il condominio valga 10 milioni di euro, ma sia assicurato solo per 7 milioni: al danneggiato verrà rimborsato solo il 70% del danno subito, anche se esso non coinvolge tutto lo stabile. Solo se il meccanismo è diverso (e vige, anziché il "valore intero", la cosiddetta "stima accettata") la proporzionale non scatta. La polizza a "stima accettata" è quella in cui la somma assicurata è stabilita in base a una perizia che viene allegata al contratto.

E' anche possibile pretendere una deroga, per esempio del 15%, alla clausola del valore intero. Si tratta di una franchigia, ma stavolta a favore dell'assicurato. Se il valore coperto è inferiore, poniamo, del 15% a quello reale, la "proporzionale" non scatta. Inoltre è possibile indicizzare il valore del fabbricato.

### **Il dolo:**

non sono in genere coperti i danni causati per dolo (volontà intenzionale) o per colpa grave (notevole trascuratezza o scarsa cura), dall'assicurato (condomino, familiari, conviventi o dipendenti) **o dal contraente (l'amministratore condominiale)**. E' ammesso derogare alla colpa grave, per danni ben precisi, ma deve essere riportata la deroga in polizza.

### **Le franchigie:**

secondo il tipo di danno esiste quasi sempre una somma "a franchigia" (detta anche scoperto), cioè una certa quantità di denaro che l'assicurazione comunque non rimborsa (ad esempio 200 euro). Quindi, se il danno è di 500 euro, la compagnia ne rimborsa 300, se è invece di 200 euro, non si riceve nulla. La franchigia, deve essere ripartita tra i condomini. Se il Condominio ha arrecato un danno ad un condomino, essendo quest'ultimo per legge un terzo, deve essere risarcito integralmente.

### **La rivalsa:**

la compagnia, una volta pagato, ha diritto di rivalsa contro il responsabile del danno: è spesso caldamente consigliabile, però, pretendere che sia inserita nel contratto la rinuncia a tale diritto. In caso contrario, infatti, capita che l'assicurazione con una mano dia, e con l'altra tolga.

Per esempio, risarcisca un danno provocato a un condomino e chiedi al condominio, considerato responsabile, di rimborsare il risarcimento effettuato.

### **Garanzia incendi:**

La polizza incendi copre innanzitutto i danni conseguenti ad incendio, fulmine, esplosione (ma non di bombe), scoppio,, implosione, caduta di aeromobili e veicoli spaziali, onda sonora, rovina di ascensori e montacarichi.

Inoltre è prestata spesso garanzia anche per:

- ❖ danni provocati dai ladri agli infissi che danno sulle parti comuni (in genere entro certi limiti);
- ❖ scariche ed altri fenomeni elettrici delle apparecchiature (non dovuti a cattiva manutenzione);
- ❖ fumo, gas e vapori;
- ❖ danni causati ad impianti ed apparecchi di terzi (aziende erogatrici di gas, acqua, energia elettrica ecc.);
- ❖ rimpiazzo del combustibile versato per la rottura accidentale degli impianti di riscaldamento o di condizionamento.

Possono essere indennizzate anche alcune conseguenze dei danni, ma in genere occorrono garanzie aggiuntive: per esempio la mancata riscossione di canoni di locazione, il trasporto delle macerie in

discarica, i danni volontari per prevenirne o arrestare il sinistro (i pompieri che sfondano le finestre), i danni causati alle cose dal fumo, ecc.

Sono le strutture e le finiture del fabbricato ad essere "coperti" e non gli oggetti in esso contenuti (mobili, tappeti, apparecchi).

#### **Garanzia di responsabilità civile:**

risarcisce il capitale, gli interessi e le spese di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi gli inquilini, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatti accidentali. Terzi, rispetto al condominio, sono gli stessi proprietari degli appartamenti, i loro familiari, conviventi, domestici. Può essere compreso o escluso (salvo integrazioni della polizza) il portiere del fabbricato.. Per intenderci, mentre il danno subito dalle parti comuni in seguito a un incendio è coperto dalla polizza incendi, quello provocato dallo stesso incendio a un appartamento adiacente è attribuito alla responsabilità civile. L'assicurazione può comprendere i rischi delle antenne radiotelevisive, gli spazi adiacenti di pertinenza del fabbricato, anche tenuti a giardino. Possono essere esclusi parchi, alberi di alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private, recinzioni in muratura oltre una certa altezza, cancelli automatici, danni derivanti da materiali di costruzione (**amianto**). Si escludono i danni provocati da lavori edili (manutenzione straordinaria, ampliamento e sopraelevazione), anche nei confronti del personale che li esegue.

Tra le integrazioni possibili c'è spesso quella dell'interruzione forzata di un'attività professionale o aziendale (studio medico, negozio o ufficio).

#### **Garanzia danni da acqua condotta:**

copre le rotture accidentali degli impianti idrici, di riscaldamento, pluviali e gronde e le loro conseguenze (danneggiamenti alle cose, ma anche lesioni e morte delle persone).

Le esclusioni sono in genere importanti: danni da gelo, occlusioni e rigurgiti di scarichi fognari, eventi atmosferici, cose contenute in locali seminterrati e interrati. Per ciascuna di esse è possibile stipulare garanzie aggiuntive, pagando i relativi premi. **Un'integrazione essenziale** è quella delle spese di ricerca del guasto e della riparazione della rottura. Facciamo un esempio: quando compare su una parete una macchia d'umidità, è perché un tubo si è rotto. Per individuare dove, occorre rompere il muro (o il pavimento del vicino di sopra). Dopo la riparazione, il muro va ricostruito, intonacato e imbiancato e sul pavimento vanno inserite nuove piastrelle. Le spese delle opere murarie sono di solito ben più elevate di quelle per la riparazione dell'impianto. Tali costi potranno essere coperti dalla Compagnia (a patto che il tubo rotto sia di proprietà condominiale, **se è del singolo, sono guai se non abbiamo inserito in polizza il rischio da conduzione alloggio**).

Escluse comunque le calamità naturali: terremoti, eruzioni vulcaniche, inondazioni, alluvioni, uragani, bufere, nubifragio, vento, ciclone, trombe d'aria, mareggiate e frane. Per garantire gli "eventi atmosferici", è necessaria una garanzia aggiuntiva, utile soprattutto dove il tempo è spesso inclemente. In tal caso vengono coperti i danni causati da vento, grandine, tempesta al fabbricato oltre a quelli che può causare l'acqua piovana entrando da rotture del tetto o la caduta di alberi. La garanzia "eventi atmosferici" è integrabile anche con quella di "sovraccarico neve".

#### **Garanzie integrative**

<b>Rottura vetri</b>	Riguarda la rottura accidentale di porte vetrate, specchi e finestre condominiali. In genere vi è comunque una limitazione all'indennizzo, per ciascuna lastra rotta, porta d'ingresso e altri infissi.
<b>Danni da ladri</b>	Danni fatti dai ladri non solo al portone di ingresso, ma anche alle porte che danno dal pianerottolo agli appartamenti dei condomini.
<b>Urto di veicoli</b>	Se l'edificio è urtato, nel corso di un incidente, può esistere una garanzia integrativa nel contratto, che in genere non scatta se è l'auto di un condomino.
<b>Fenomeni elettrici</b>	Danni da fulmini, correnti, scariche, corto circuiti in apparecchi elettrici o elettronici (escluse lampade). Se però l'impianto condominiale non ha la messa a terra o non è a "regola d'arte", la garanzia prestata in genere decade. Stesso discorso se sono

	riscontrati difetti di materiali e di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione o dovuti a manomissione o perfino ad usura. Interpretare se l'evento è risarcibile o meno può scatenare gravi litigi con la Compagnia.
<b>Infortuni custode e/o addetto alle pulizie.</b>	E' previsto un risarcimento in caso di morte e uno, più consistente, in caso di invalidità permanente.
<b>Allagamenti, smottamenti, catastrofi</b>	E' raro che la polizza globale fabbricati copra anche i danni da alluvione. Una simile copertura va sempre contrattata con la compagnia. Quando è concessa, il premio è elevato.
<b>Eventi sociopolitici</b>	Copre sommosse, tumulti, scioperi, atti di terrorismo o sabotaggio, non gli atti vandalici comuni, come le scritte sulle pareti esterne, ne quelli conseguenti ad azioni di polizia nell'edificio. E' poco richiesta, per premi e franchigie elevate.
<b>Tutela Giudiziaria</b>	Copre le spese per l'assistenza legale e per eventuali perizie nel caso di controversie ( <b>compresa anche la difesa penale</b> ) relative al condominio assicurato. Sono incluse le spese per il recupero delle quote condominiali o per violazioni del regolamento condominiale.
<b>Responsabilità civile amministratore di condominio</b>	Non copre il "dolo", ma la "colpa" dell'amministratore, cioè i comportamenti dovuti a imperizia, sbadataggine, mancato impegno <b>e non le appropriazioni indebite o le truffe. E' una copertura professionale che deve stipulare l'amministratore con premio a suo carico e non inserita nella polizza condominiale.</b>

### Esistenza e cumulo di più assicurazioni

Spesso capita che lo stesso rischio sia coperto da più polizze assicurative stipulate, in genere con compagnie differenti. Un esempio è quando si sottoscrive una polizza incendio per la propria abitazione, mentre è già in essere una polizza globale fabbricati per il condominio. Oppure quando si ottengono gratuitamente con il conto corrente e/o con l'assicurazione dell'auto.

#### L'articolo 1910 del codice civile regola e stabilisce quattro concetti:

- ❖ Se per lo stesso rischio ci sono più polizze, l'assicurato deve darne avviso a tutte le compagnie. Se non lo fa non ha diritto al risarcimento.
- ❖ Le somme complessivamente rimosse da più compagnie non possono comunque superare l'ammontare del danno subito. Si capisce bene come la stipula cumulativa non sia un vantaggio, ma solo una spesa, a meno che una delle polizze abbia un premio basso e si riesca così a "coprire" quanto non pagato dall'altra compagnia, con cui si è stipulata una polizza con franchigia o una polizza a valore intero.
- ❖ L'assicurato può liberamente scegliere a quale assicurazione rivolgersi. Se si rivolge a più di una, il sinistro va segnalato a tutte. In tal caso il danno è ripartito in proporzione alle indennità dovute secondo i rispettivi contratti. **La Cassazione ha chiarito (sentenza 26/6/2006, n. 14962) che non è valida la clausola inserita nel contratto in cui si accolla in tutto in parte il pagamento del danno ad altre assicurazioni, con cui il contraente eventualmente ha concluso altre polizze.**

#### Le regole per non sbagliare

- ❖ Leggere attentamente il contratto, magari riservandosi qualche giorno per riflettere, e chiedere chiarimenti sulle clausole poco chiare.
- ❖ Accertarsi della durata della polizza. Deve essere annuale per legge.
- ❖ Valutare la reale copertura della polizza, con particolare attenzione alle esclusioni previste, eventuali limiti di indennizzo e dell'applicazione di possibili franchigie e/o scoperti.

## Al momento del sinistro

Prendere visione della procedura di denuncia del sinistro indicata nella polizza.

Per la globale fabbricati, rivolgersi all'amministratore.

Se si è coperti da più polizze per lo stesso sinistro, denunciare a tutte le compagnie il sinistro stesso. Altrimenti si rischia di perdere il risarcimento (**art. 1910 del codice civile**).

**Effettuare la denuncia nei tempi massimi previsti.**

## Al momento della liquidazione

Farsi rilasciare dal perito assicurativo la copia dell'atto di transazione, in cui in genere la Compagnia pretende che sia riconosciuto che nulla è più dovuto. **Se a firmare è l'amministratore condominiale, dovrà porre grande cautela: rischia di vedersi richiesto dal condomino, in termini di risarcimento, la mancata soddisfazione di sue pretese..**

**Attenzione ai termini entro i quali la compagnia è tenuta a pagare il risarcimento: in caso di ritardi, non esitare a inviare un sollecito.**

**Ricordare che nei sinistri attivi (cioè quando si ha ragione) il costo dell'avvocato è sempre a carico della compagnia.**

## ❖ Autorimesse

### Androne carraio

Ciascun condomino può servirsi della cosa comune qualora non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso, deve però ritenersi illegittimo parcheggiare automezzi o depositare altri ingombri nell'androne carraio di un condominio qualora ciò renda difficoltoso per le sue dimensioni, l'uso dell'androne stesso.

### Autorimesse individuali

Il condomino che abbia acquistato in proprietà esclusiva lo spazio destinato al parcheggio di un autoveicolo, ancorché sito nel locale adibito ad autorimessa del condominio, ha facoltà a norma dell'art. 841 c.c. di recintarlo anche con la struttura di un cosiddetto "box", sempre che non gliene facciano divieto l'atto di rogito o il regolamento condominiale avente efficacia contrattuale e non derivi un danno alle parti comuni dell'edificio ovvero una limitazione al godimento delle parti comuni dell'autorimessa. Cass. civ. 25 maggio 1991, n. 5933.

**Il condominio deve provvedere alle riparazione ed al risarcimento dei danni derivanti dall'infiltrazione di acqua piovana o di irrigazione nei box, la cui copertura è rappresentata dal fondo del giardino, di cui il condominio è detentore e custode. Trib. civ. Milano, Sez. VIII, 9 marzo 1989.**

**Posta la natura comune del cortile sovrastante i box e posto il conseguente godimento del medesimo da parte di tutti i condomini, ne consegue la necessità di ripartizione delle relative spese di manutenzione tra tutti i condomini, sia pure con l'adozione di criteri correttivi in riferimento all'ulteriore godimento della cosa comune da parte dei proprietari dei box, non potendo i condomini non proprietari di box pretendere di essere esclusi da tale ripartizione. Trib. Civ. Milano, sez. VIII, 5 aprile 1993**

**I giudici nelle sentenze più recenti hanno ritenuto che le spese di rifacimento della pavimentazione dei cortili che coprono box sotterranei competano per il 50% ai proprietari dei box coperti dal piano e per il 50% ai proprietari del cortile (in genere tutti gli abitanti del palazzo). Questo principio va applicato con buon senso, per esempio se sottoterra esistono anche locali comuni coperti dal cortile (vani caldaia, vani deposito, ecc.), se ne dovrà tenere conto per riparametrare le spese.**

**Per estensione dell'articolo 1125 del codice civile, infatti, la copertura ha la funzione di proteggere i box ed il cortile, di consentire il calpestio, di alloggiare i posti macchina, i parchi giochi e quant'altro. Inoltre la vegetazione e gli alberi sono una concausa al deterioramento precoce della soletta.**

**Un caso particolare è quando i lavori di rifacimento del cortile che sovrasta i box impongono il rifacimento di aiuole o giardini con alberi e cespugli. In questo caso pare logico che le spese per rifare il giardino, diversamente da quelle per la soletta sottostante, competano a tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, perché tutti traggono vantaggio dall'abbellimento.**

### Autorimessa sotterranea

In tema di condominio, costituisce innovazione vietata ai sensi del secondo comma dell'art. 1120 c.c



( pertanto, deve essere approvata dall'unanimità dei condomini), la costruzione di autorimesse nel sottosuolo del cortile comune, in quanto comporta il mutamento di destinazione del sottosuolo da sostegno delle aree transitabili e delle aree verdi a spazio utilizzato per il ricovero di automezzi (con conseguente modifica di destinazione anche dell'area scoperta soprastante a copertura di locali sotterranei) e determina una situazione di permanente esclusione di ogni altro condomino dall'uso e dal godimento di ciascuna autorimessa sotterranea, assegnata ai singoli condomini, ancorché rimasta di proprietà comune. - Cass. Civ. sez. II 14 dicembre 1988.

La costruzione di "autorimesse interrato" fatta utilizzando un'area comune destinata a giardino con conseguente trasformazione della stessa in una somma di singole proprietà, corrispondenti ai "boxes" erigendi, traducendosi in un mutamento di destinazione della cosa comune in pregiudizio dei diritti dei singoli condomini, non può essere validamente deliberata dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste per le innovazioni utili (art. 1120, e 1136, cod. civ.), ma richiede il consenso di tutti i condomini - Trib. Civ. Milano, sez. V 6 giugno 1985, n. 5410.

## ❖ Canne Fumarie

Possono essere di proprietà comune se servono ad eliminare esalazioni di impianti comuni; possono servire solo un gruppo di condomini se riguardano impianti che servono solo alcuni di essi.

Se sono costruite per eliminare i fumi di combustibile di un caminetto o di una cucina di proprietà esclusiva, anche se la tubazione viene applicata o incastrata nel muro comune, sono " di proprietà esclusiva del condomino cui serve.

Se sono di proprietà comune le spese vengono ripartite tra tutti coloro che se ne servono, in base ai millesimi di proprietà; se di proprietà esclusiva, le spese gravano sul proprietario dell'unità a cui servono.

## ❖ CITOFOONO

Il citofono mette in contatto fonico il singolo appartamento con l'esterno o con il portiere.

L'installazione di un nuovo impianto di citofono in edificio sprovvisto dà luogo normalmente a una spesa non rilevante e soprattutto non voluttuaria, in quanto il citofono è un servizio ormai entrato in modo diffuso nella convivenza in condominio.

Pertanto, il condomino dissenziente non può essere esonerato dal partecipare alla spesa.

Sia le spese di installazione che quelle di gestione si ripartiscono in parti uguali e non per millesimi di proprietà, essendo l'uso del citofono omogeneo per ciascun appartamento.

## ❖ CONDONO EDILIZIO

La deliberazione dell'assemblea dei condomini, la quale, ai fini della sanatoria degli abusivismi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, determini la ripartizione fra i condomini delle somme da corrispondere a titolo di oblazione in base alle superfici dei singoli appartamenti anziché in base ai millesimi di proprietà, non è affetta da nullità né per contrasto con norme imperative né sotto il profilo della lesione dei diritti individuali dei condomini, in considerazione della rispondenza di detto criterio a quelli previsti dagli art. 34 e 51 della citata legge. (Cass. Civ. sez. II, 11 novembre 1992 n. 12125).

## ❖ CONDUITTURE

La volontà di valorizzare sempre più intensamente la proprietà di un edificio porta ad aggiungere in molte unità immobiliari servizi igienici e a valutare quindi l'opportuna dislocazione dei tubi di scarico. Un'affrettata valutazione potrebbe portare ad inquadrarlo nell'ambito dell'art. 889 c.c. che dispone quali debbano essere le distanze per fosse e canali, ma un più approfondito studio del problema in un altro ambito: quello dell'art.1102 c.c. Questo articolo, infatti, evidenzia che l'uso più intenso della cosa comune non sia legittimo solo quando alteri la destinazione della cosa stessa e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Il lavoro cioè che si vuole realizzare non dovrà essere tale da ostacolarne uno uguale a nessuno dei partecipanti alla proprietà comune a proprio beneficio.

Pertanto, la creazione di un nuovo servizio igienico nella proprietà di un condomino, che comporta ovviamente tubazioni di scarico, rientra in questo ambito. E in tale ambito rimane anche se le condutture, ad uso di un singolo condomino, siano alloggiare nel solaio che separa due piani prima di trovare l'innesto con la tubazione comune a tutti gli altri scarichi di smaltimento delle acque luride.

## ❖ **CONIUGI** (separazione dei beni)

### **La ripartizione delle spese condominiali fra coniugi separati**

Quando i coniugi si separano, ai molti problemi da risolvere, possono aggiungersi anche le questioni condominiali. Molte sono le controversie che nascono quando il Tribunale accorda ad uno dei coniugi il godimento della casa familiare di proprietà di entrambi o anche del solo coniuge non assegnatario. L'assegnazione della casa coniugale è gratuita: il coniuge assegnatario (il quale è quasi sempre anche affittuario dei figli) non è tenuto a versare all'ex partner alcun canone, indipendentemente dal fatto che l'abitazione sia in comproprietà oppure sia un bene esclusivo del coniuge non assegnatario.

### **Come ripartire le spese condominiali**

La Cassazione ha stabilito che la gratuità dell'uso dell'abitazione non si estende alle spese collegate all'utilizzo del bene, quali sono appunto le spese ordinarie di condominio. Queste sono, infatti, finalizzate alla manutenzione delle cose comuni poste al servizio della casa familiare. Il coniuge, a cui è stato assegnato il godimento dell'immobile dovrà, quindi, sobbarcarsi del relativo onere. Restano a carico dell'altro coniuge, non assegnatario se unico proprietario dell'immobile, il pagamento delle spese di carattere straordinario.

Se la casa è in comproprietà, il coniuge assegnatario dovrà sempre accollarsi le spese ordinarie, mentre quelle straordinarie andranno ripartite in proporzione alla quota di proprietà di ognuno. Solitamente il 50% ciascuno, se i coniugi sono in comunione dei beni; oppure in misura proporzionale alle percentuali di possesso, come può accadere, ad esempio, se la casa è stata acquistata dai coniugi in proporzioni diverse (un terzo ad uno e due terzi ad un altro).

Se i coniugi, in sede di separazione consensuale, si sono accordati in modo che sia il proprietario non assegnatario a sostenere tutte le spese, anche quelle ordinarie, si applica questo diverso criterio, in quanto prevale la volontà delle parti.

Per quanto riguarda invece i rapporti coniugi - condominio, l'amministratore è legittimato a chiedere il pagamento al coniuge cui è stato assegnato l'uso dell'appartamento a meno che il medesimo amministratore non sia stato informato, con lettera raccomandata, del fatto che i coniugi avevano raggiunto una diversa intesa.

## ❖ **CORTILE**

Il cortile (sia esso interno al fabbricato condominiale ovvero racchiuso da costruzioni di proprietà distinta è destinato a dare ad esse accesso, luce e aria) rientra fra le cose in comunione art. 1117 c.c. che i proprietari pro quota usano, con la conseguenza che il comportamento relativo del singolo partecipante alla comunione costituisce utilizzazione legittima della cosa comune art. 1102 c.c., se mantenuto nei limiti posti dalla norma stessa (nella specie, transito pedonale veicolare attraverso il cortile, previa apertura di nuovi accessi ad esso attraverso il muro delimitante fabbricati insistenti sul cortile stesso). Cass. Civ. sez. II, 23 novembre 1982 n. 6336.

In tema di condominio di edifici, poiché la naturale e principale funzione dei cortili (cose comuni art. 1117 c.c.) è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi, l'assemblea condominiale, con deliberazione presa a maggioranza, ha il potere di predeterminare, nel cortile comune, le aree destinate a parcheggio delle automobili e di stabilire, al loro interno, le porzioni separate in cui ciascun condominio può disporre, ma non quello di deliberare la trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, configurandosi un'innovazione vietata dalla norma del comma ultimo dell'art. 1120 c.c., in ragione, oltre che del venire meno della stessa funzione della detta area comune, della sua utilizzazione esclusiva da parte di alcuni condomini, con la sottrazione all'uso ed al godimento anche di un solo condomino. Cass. Civ., sez. II, 9 dicembre 1988 n. 6673.

Il cortile, quale bene comune, può essere posto al servizio di più fabbricati che circondano il cortile medesimo dando ad alcuni fabbricati accesso alle unità abitative ovvero ai parcheggi sotterranei. In tutti i casi di comproprietà del cortile per la presenza di più fabbricati si verifica la situazione del supercondominio relativa allo stesso cortile.

Per la manutenzione comune dovrebbe essere nominato un amministratore da parte di tutti i partecipanti alla comunione.

La manutenzione di fatto può essere curata dai singoli amministratori degli stabili.

Le spese di pulizia, riparazione e manutenzione del cortile debbono ripartirsi tra tutti i condomini in proporzione delle rispettive quote millesimali. Nel caso in cui il cortile sia destinato a parcheggio con posti assegnati soltanto ad un gruppo di condomini, le spese dovranno far carico solo ai medesimi, esentando gli altri. Nel regolamento di condominio assembleare può essere prevista una serie svariata di usi del cortile (es.: deposito di merci, gioco dei bambini). Il proprietario singolo può a sua volta utilizzare il cortile per tutti gli usi compatibili con la funzione primaria del cortile di dare luce ed aria agli appartamenti.

#### **Uso del cortile**

Il diritto di accesso alla proprietà esclusiva di un condomino (nella specie un box) non può essere compresso dall'occupazione da parte di altri condomini del cortile comune per un uso di per sé non connaturato alla specifica funzione del cortile stesso, che è quella di dare aria e luce alle proprietà esclusive e di consentire l'accesso a quelle che vi si aprono direttamente. E' pertanto invalida la delibera che autorizza la collocazione nel cortile comune di piante da parte dei condomini nei mesi estivi. Tribunale Milano 24 maggio 2001 n. 5736

In mancanza di vincoli convenzionali l'assemblea condominiale, con deliberazione presa a maggioranza e non all'unanimità dei partecipanti, ha soltanto il potere di predeterminare le forme di disciplina dell'uso del cortile, ma non può disporre la sottrazione all'uso e al godimento anche a uno solo dei condomini. Trib. Milano 29 aprile 1991.

#### **Parcheggio auto**

È nulla la delibera assembleare con cui si concede in locazione, a vantaggio esclusivo di alcuni condomini, il cortile per uso di parcheggio delle moto e delle auto, senza stabilire, a fronte delle esiguità dello spazio esistente in rapporto al numero complessivo dei condomini, forme di godimento turnario del bene da parte di tutti gli aventi diritto. Trib. Milano, 12 febbraio 1987.

#### **Sosta auto**

L'espressione "sosta di autoveicoli", usata nel regolamento di un condominio, al fine di consentire la medesima delle autovetture dei condomini nel cortile interno dello stabile, va interpretata alla luce della situazione dei luoghi, al fine di stabilire se la citata espressione faccia riferimento ad un uso a parcheggio stabile, ovvero ad un uso a sosta temporanea di automezzi per carico e scarico di merci o per altre necessità eccezionali. Trib. Milano, 25 maggio 1992.

#### **Posti auto**

La mancanza di posti auto sufficienti per ciascuna unità esclusiva non impedisce di per sé una disciplina di parcheggio rispettosa del principio del pari uso, principio che ben può essere assicurato, ad esempio, a mezzo di uso turnario del bene da parte di ciascun condomino. E' quindi esente da censure la delibera che assegna un solo posto macchina per due condomini, poiché si realizza così una compressione del diritto dei condomini di godimento della cosa comune in via paritetica rispetto agli altri condomini. Tribunale Milano 8 febbraio 1999

## **❖ DANNI**

Il condominio risponde, in qualità di custode dell'immobile, dei danni arrecati a terzi dalle parti comuni dell'edificio. In particolare, il condominio è tenuto al risarcimento dei danni subiti dal terzo a seguito della caduta della plafoniera staccatasi dal soffitto dell'ascensore comune. A tal fine non è necessaria l'individuazione della precisa causa che ha generato la caduta della plafoniera, in quanto, in presenza di un uso corretto dell'impianto, la causa ignota dell'evento dannoso incombe sul custode che deve dare la prova liberatoria del caso fortuito (Tribunale Firenze, Sez. III, 27 luglio 1998 n. 2187)

L'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali può integrare, ove siano compromessi l'abitabilità ed il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art.1669 c.c.. Qualora tale fenomeno originato da difettosa coibentazione delle parti comuni dell'edificio, sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di questi è responsabile, in via

autonoma ex art. 2051 c.c., il condominio, che è tenuto, quale custode ad eliminare le caratteristiche lesive.

Si deve affermare la responsabilità per colpa dell'imprenditore che, dopo aver costruito un'impalcatura a ridosso di un edificio condominiale, non ha adottato le consuete cautele suggerite dalla comune esperienza, di modo che l'impalcatura abbia costituito mezzo unico ed efficiente al fine di penetrare nell'appartamento del danneggiato per fini illeciti. Tale responsabilità per colpa deve ritenersi per inosservanza dell'obbligo previsto dal capoverso dell'art.40 c.p. (non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo), in quanto l'obbligo di cui alla citata disposizione può nascere anche da una situazione specifica in relazione alla quale il soggetto è tenuto a compiere una determinata attività a protezione del diritto leso, quando dal compimento di un'attività lecita derivi un'accertata situazione di pericolosità per il diritto del terzo.(Corte Appello Milano 28 giugno 1994 n.1519, conforme Cass. 24 novembre 1979 n.359 e 17 maggio 1979 n. 2836).

La doglianza avente ad oggetto la richiesta declaratoria di responsabilità del condominio per furto commesso utilizzando le impalcature su facciata e che ancora la responsabilità art. 2051 c.c. del condominio al fatto di essere questi "custode di tutto il condominio", è all'evidenza infondata in una ipotesi in cui non è in discussione la responsabilità del condominio con riferimento all'edificio condominiale (responsabilità per cose comuni in custodia: rotture di tubazioni condominiali, cedimento di parti comuni, incendi da centraline elettriche, ecc.), ma con riferimento ad un manufatto esterno all'edificio stesso, come tale di per se estraneo alla sfera istituzionale di custodia del condominio. Ciò esime dall'esaminare altri profili di responsabilità ( non presunta, ma concreta ) art. 2043 c.c., poiché questa è da valutarsi in relazione al soggetto chiamato a rispondere dell'evento di danno e prescinde dalla sussistenza, o meno, di colpa generica in capo ad altri soggetti.(Corte Appello di Milano 11 marzo 1997 n.670 che conferma Tribunale Milano n. 3844/94.

Deve considerarsi invalida la delibera assembleare con la quale viene statuito in senso negativo in materia di diritto al risarcimento del danno richiesto da un condomino. Tale accertamento di invalidità della delibera, di per sé non necessariamente pregiudiziale rispetto all'accoglimento giudiziale della pretesa risarcitoria, va comunque pronunciato su domanda specifica del condomino danneggiato, in ogni caso interessato alla rimozione di disposizioni assembleari di per se contrastanti con la propria posizione di diritto soggettivo.(Tribunale Milano 6 febbraio 1995).

Deve ritenersi fondata la pretesa risarcitoria di un condomino nei confronti del condominio per i danni conseguenti alla occupazione dell'area esterna all'edificio antistante il negozio in occasione di lavori di ristrutturazione della facciata, consistente in un "gabbiotto" estendentesi per tutta la lunghezza dell'apertura del negozio su strada, con una distanza largamente inferiore a quella di tre metri prescritta dalla disposizione prevista dall'art.873 c.c.. Pertanto, deve ricevere applicazione la disposizione prevista dall'art. 2043 cod. Civ., confermata in questa materia dall'art. 872 cod. Civ., che attribuisce al proprietario il diritto soggettivo al risarcimento dei danni, dato che la lesione della sua posizione di vantaggio è immediatamente e direttamente determinata, non potendo questa difficoltà rendere lecito un comportamento che reca comunque un pregiudizio al diritto soggettivo di uno dei partecipanti.(Tribunale Milano 25 luglio 1996). Nessuna rilevanza può essere attribuita al fatto che il condominio non potesse disporre di aree nel cortile interno dell'edificio per il deposito di materiali ed attrezzi, non potendo questa difficoltà rendere lecito un comportamento che reca comunque un pregiudizio al diritto soggettivo di uno dei partecipanti.(Tribunale Milano 25 luglio 1996).

### **Gioco dei bambini**

Nessuna violazione del regolamento si è verificata con l'ammissione del "gioco bimbi" perché la relativa disciplina in orari (dalle 11 alle 12,30 e dalle 17 alle 19), qualità (divieto di giochi che creino particolare disturbo o molestia) e numero degli ammessi (con esclusione dei bimbi estranei al condominio) non determina una modifica della naturale destinazione del cortile che, facendo parte di un edificio ad uso abitativo, non può avere tale destinazione accessoria e non crea comunque pregiudizio ai diritti dei condomini. App. Milano 26 gennaio 1988 n. 168

La deliberazione dell'assemblea del condominio che autorizza la temporanea permanenza dei bambini nei viali condominiali per i loro giochi non modifica la disposizione, contenuta nel regolamento contrattuale del condominio, che vieta ai condomini di occupare gli spazi comuni e non deve perciò essere approvata all'unanimità. Cassazione 8 luglio 1981 n. 4479.

La disciplina dei giochi dei bambini nei viali del cortile - giardino condominiale non integra un'occupazione degli stessi né un'alterazione della destinazione della cosa comune, con impedimento del pari uso degli altri condomini, risolvendosi in una forma di utilizzazione diversa da quella normale ma non illegittima,

essendo compatibile con la destinazione del bene. Essa può, di conseguenza, essere disposta dall'assemblea con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. ancorché il regolamento di condominio di natura contrattuale vieti l'occupazione delle parti comuni da parte dei condomini. Cassazione 8 luglio n. 4479.

## ❖ **Decoro Architettonico**

Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 del c.c., per decoro architettonico deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia senza che occorra si tratti di edificio di particolare pregio artistico. Ovviamente l'art.1120 del c.c. non vieta ogni innovazione che, comunque, modifichi l'aspetto dell'edificio, ma solo quelle che ne determinino una vera e propria alterazione, cioè, mutamenti sufficienti ad apportare una disarmonia nell'insieme, risolvendosi in un deterioramento di carattere estetico e dell'aspetto decorativo del fabbricato tale da comportare un deprezzamento dell'edificio nel suo insieme e nelle singole unità che lo compongono.

Ciò significa che, anche se è vero che ogni edificio ha una sua certa dignità, per cui il divieto di alterazione del decoro architettonico vale anche per i fabbricati che non rivestono particolari pregi artistici, la valutazione deve essere più o meno rigorosa a seconda del carattere dell'edificio. Ne consegue anche che debbono essere tenute presenti non solo le condizioni originarie dell'edificio, ma anche quelle in cui esso, in concreto, versava prima dell'esecuzione delle opere da esaminare.

Il criterio estetico, pertanto, deve essere opportunamente temperato con quello utilitaristico.

Deve essere, perciò, ritenuto lecito un mutamento estetico che non turbi in maniera appariscente e apprezzabile le preesistenti condizioni dell'edificio.

## ❖ **Disinfestazione**

La lotta contro i topi, scarafaggi, ecc., ora anche zanzara tigre deve essere affidata ad imprese specializzate sia perché si possa così ottenere un risultato effettivo sia perché la legge lo impone.

La disinfestazione è quella attività che riguarda il complesso di procedimenti e operazioni atti a distruggere piccoli animali in particolare artropodi, sia perché parassiti, vettori o riserve di agenti infettivi sia perché molesti e specie vegetali non desiderate. La disinfestazione può essere di due tipi: integrale (se rivolta a tutte le specie) ovvero mirata (se rivolta contro la singola specie); tra le attività di disinfestazione rientra quella di derattizzazione che ha come fine quello di determinare o la distruzione completa oppure la riduzione del numero della popolazione dei ratti o dei topi al di sotto di una certa soglia.

Diversa è l'attività di disinfezione: questa riguarda il complesso dei procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti confinanti e aree di pertinenza attraverso la distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni.

Diversa ancora è l'attività cosiddetta di sanificazione: riguarda il complesso di procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti mediante l'attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione, ovvero mediante il controllo e il miglioramento delle condizioni del microclima per quanto riguarda la temperatura, l'umidità e la ventilazione, ovvero per quanto riguarda l'illuminazione e il rumore. L'attività di disinfestazione, come le altre sopra elencate, deve essere affidata a ditte specializzate: queste debbono avere caratteristiche attività come indicate dalla legge 82/1994; infatti prima dell'entrata in vigore della citata legge era possibile affidare la disinfestazione (e di pulizia in genere) di un edificio, oltre che a lavoratori assunti quali dipendenti o a imprese appaltatrici, anche a singoli lavoratori autonomi, con la semplice sottoscrizione di un contratto d'opera; tale contratto costituiva lo strumento più semplice e agile per affidare ad un terzo l'incarico di occuparsi della pulizia del condominio.

Ma numerosi problemi sono sorti, specie per ciò che riguarda il versamento dei contributi previdenziali e la responsabilità per i danni conseguenti a infortunio del lavoratore avvenuto durante lo svolgimento delle mansioni.

Per questi motivi è stata emanata la legge 82/1994 che ha imposto l'obbligo di stipulare un contratto di anche per la sola disinfestazione (o per le pulizie in genere), prevedendo sanzioni a carico di chi viola il divieto di rivolgersi a imprese non iscritte o cancellate dal registro delle imprese artigiane. Di conseguenza oggi non è più possibile incaricare una persona perché si occupi dell'attività di cui si discute utilizzando il contratto d'opera.

## ❖ DOCUMENTAZIONE CONTABILE

Non costituisce causa di invalidità della delibera di approvazione del consuntivo delle spese relative all'esercizio condominiale, l'assenza materiale in assemblea della documentazione contabile a supporto del conto, laddove nessuno dei partecipanti abbia richiesto di esaminare detta documentazione e non vi sia alcuna prova che l'amministratore ne abbia negato la visione nei giorni precedenti l'assemblea in cui era obbligato a tenere la contabilità a disposizione dei condomini (Tribunale di Bologna 25 marzo 1999)

Il diritto di esaminare la documentazione contabile e amministrativa del condominio deve essere riconosciuto al condomino in misura e con larghezza tale da consentirgli un controllo effettivo sull'operato dell'amministratore. Pertanto il condomino ha diritto di estrarre, a proprie spese, copia di tutta la documentazione relativa alla gestione da approvarsi in sede di assemblea, prima della riunione e comunque in tempo utile a consentirgli un esame approfondito dei documenti ed un riscontro effettivo della gestione.

**In tema di comunione dei diritti reali ciascun comproprietario ha la facoltà di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dei documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti. (Cass. n. 15159 del 29 novembre 2001).**

## ❖ Facciata condominiale

La facciata di un edificio condominiale è di proprietà comune: ciascun condomino può apportarvi modificazioni in corrispondenza della sua proprietà, purché non venga menomato l'aspetto architettonico o il decoro stesso dell'edificio e non limiti agli altri condomini i diritti di affacciarsi o di goderne.

Con le stesse limitazioni, ciascun condomino può servirsi, nel proprio interesse, del muro comune.

Gli ornamenti della facciata sono elementi estetici che valorizzano l'intero edificio e pertanto sono di interesse comune

Il rifacimento della facciata è opera che deve essere approvata dall'assemblea che è sovrana.

Diversa è l'ipotesi in cui la facciata sia in condizioni fatiscenti da provocare danni a terzi.

In questa tassativa ipotesi i condomini interessati possono rivolgersi all'Autorità giudiziaria perché questa ordini l'intervento, il quale coinvolgerà tutti i condomini, anche i dissenzienti .

### **FINESTRE**

Le finestre sono di proprietà esclusiva se servono una singola unità; di proprietà comune quelle che danno luce alle scale o all'androne. Il condomino può aprirne di nuove o ingrandire quelle esistenti in corrispondenza della sua proprietà, purché resti inalterato il decoro architettonico dell'edificio.

**Le spese di manutenzione, riparazione di finestre, tapparelle e balconi di proprietà esclusiva sono a carico dei rispettivi proprietari.**

Per quelle di proprietà comune le spese si ripartiscono con lo stesso criterio adottato per le scale o per altre parti comuni cui le finestre servono.

E' necessario sapere che:

la collocazione delle inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio è legittima in quanto si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile in quanto, pur arrecando tale pregiudizio, si accompagni ad una utilità che compensi l'alterazione architettonica (es. la sicurezza dei beni e delle persone); sono illegittime le modificazioni apportate da uno dei condomini agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio, in quanto pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio.

Se una finestra, pur aprendosi esternamente su un muro perimetrale comune, internamente si apre nel perimetro di un'area di proprietà esclusiva, appartiene esclusivamente al proprietario di quest'area, pur se le aree altrui, contigue e non separate, ne ricevono la luce; pertanto se il proprietario di tale area esercita la facoltà di chiuderla (art. 841 c.c.) - nella specie erigendovi una parete; è irrilevante che da ciò derivi la

perdita di luce dalla finestra per le predette aree contigue (Cassazione. Civ., sez. II, 14 marzo 1997, n. 2267).

### **FOGNATURA**

Il condotto di proprietà condominiale va dalle aperture di immissione delle singole unità immobiliari sino alla presa stradale. Le spese relative vanno ripartite in base alle quote millesimali di proprietà.

La fognatura stradale è di proprietà comunale.

### **FONDAZIONI**

Le fondazioni comprendono le opere poste nel sottosuolo necessarie alla stabilità dell'edificio; sono di proprietà comune, salvo quanto disposto dal titolo. Tutte le opere di consolidamento, rafforzamento o riparazione sono ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

**FOSSE BIOLOGICHE** In ordine alla manutenzione delle fosse biologiche, le spese relative quali:

- rottura della pozza biologica di acque scure nella quale si immettono alcuni condomini;
- rottura della pozza di acque chiare nella quale si immettono anche i canali di scarico dei pluviali;
- perdita d'acqua sulla rete fognaria;

si suddividono tra i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Questa regola è superabile se ricorre l'ipotesi di cui al terzo comma dell'articolo 1123 e cioè se la fossa biologica è utilizzata esclusivamente da un gruppo limitato di condomini, il quale è obbligato a pagare le relative spese.

### **FRONTALINI**

Per "frontalino" s'intende il rivestimento del fronte della soletta dei balconi di un edificio.

Si ritiene che la sua natura di bene comune, in quanto destinato all'uso comune a norma del comma 3 dell'art. 1117 c.c. oppure di pertinenza a ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva ove i balconi sono siti, deve essere accertata in base al criterio della sua precisa e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio.

Il principio seguito dalla giurisprudenza è quindi quello per cui le spese di manutenzione relative al frontalino devono gravare su tutti i condomini, secondo i principi generali previsti dall'art. 1123 c.c., dal momento che si tratta di un elemento della struttura esterna del balcone destinato a garantire l'integrità architettonica dell'edificio come componente della facciata.

Più precisamente, è stato rilevato che gli elementi verticali dei balconi, soprattutto quando si tratta di edifici moderni nei quali i balconi incolonnati e allineati secondo un preciso disegno architettonico rappresentano il tratto ornamentale essenziale della facciata, devono essere considerati parti integranti della facciata e componenti del bene del decoro dell'edificio; fra tali elementi, le cui spese di riparazione devono quindi essere suddivise fra tutti i condomini, rientrano insieme ai frontalini anche le piantane e le fasce marcapiano.

### **GIARDINO**

Il giardino è di proprietà comune, salvo che il titolo ne attribuisca la proprietà esclusiva ai condomini delle unità situate a piano terra.

Nel caso di giardino di proprietà comune, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento debbono essere ripartite fra tutti i condomini in proporzione al valore della proprietà di ciascuno.

Le uniche spese alle quali un condomino può opporsi sono quelle riguardanti un'innovazione gravosa o voluttuaria quali interrimento di piante rare e costose, fontane, impianti sportivi, ecc.

Se il giardino è di proprietà esclusiva, il proprietario non può mutarne la destinazione in quanto il giardino deve assolvere la funzione di dare aria e luce ai locali sovrastanti; in questo caso, i proprietari delle unità situate al piano terreno debbono sostenere le spese necessarie per mantenere il decoro del giardino.

E' bene sapere che:

- il giardino di proprietà esclusiva, in quanto bene distinto dal fabbricato, non concorre alle spese condominiali, ciò vale, ad esempio per la riparazione del tetto
- la costruzione di un parcheggio per autovetture su di un'area destinata a giardino, comportando un'alterazione radicale della cosa comune alla destinazione originaria, è da ritenersi inammissibile.

### **GRONDAIE**

Le grondaie sono di proprietà comune anche se il lastrico è di proprietà esclusiva o dato in uso a un solo condomino; quest'ultimo non può impedire che vengano eseguiti lavori di riparazione a parapetti, gronde di pluviali, fumaioli che servono alla copertura di tutto l'edificio.

Le spese di manutenzione, riparazione e sostituzione sono a carico di tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

## **IMMISSIONI**

### **La disciplina sulle immissioni in generali**

L'art. 844 c.c. contiene una disciplina che, da lungo tempo, viene considerata valida per qualunque genere di immissioni immateriali e che quindi è stata applicata ai casi più svariati:

- per tutelare la salute delle persone;
- per garantire il bisogno di quiete e di riposo degli individui;
- per combattere l'inquinamento dell'ambiente;
- per regolare i rapporti fra condomini.

Le immissioni, ai fini dell'applicazione della legge, sono soltanto quelle indirette.

La disciplina prevista dalla legge è unica, qualunque sia la fonte dell'immissione.

Stretto fra la necessità di tutelare chi subisce gli effetti dannosi legati alle immissioni e l'esigenza di non ostacolare senza distinzione le immissioni soltanto quando queste superano la normale tollerabilità l'art.844 c.c. dispone che il proprietario può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino soltanto se superano la normale tollerabilità, considerate anche le condizioni dei luoghi dove vengono prodotte le immissioni stesse.

Subito dopo, la norma aggiunge che, nella determinazione del limite oltre il quale si cade nel divieto, il giudice deve temperare le ragioni della proprietà con le esigenze delle attività produttive.

Viene, invece, lasciata alla valutazione dell'Autorità giudiziaria l'opportunità di tenere conto anche del fatto che un particolare uso avveniva già prima che il soggetto leso si lagnasse delle immissioni.

### **Le immissioni e il condominio**

E' opinione pacifica che la normale tollerabilità, che costituisce il limite che distingue le immissioni lecite da quelle vietate deve essere valutata secondo un criterio oggettivo (nel senso che non influiscono le caratteristiche di un determinato soggetto) anche se si deve tenere conto dei luoghi, dei tempi e delle attività svolte.

In tal modo si cerca di evitare che la valutazione effettuata per casi specifici porti a trattare in modi diversi situazioni analoghe.

Vediamo qualche criterio:

1. la valutazione deve essere meno rigorosa di quella normale perché i vicini sono legati da un particolare legame che sorge dalla proprietà in condominio;
2. al contrario, la valutazione dov'essere più rigorosa del normale perché i condomini sono tenuti a rispettare un particolare dovere di solidarietà e di cooperazione che è proprio dell'istituto condominiale;
3. ancora, la valutazione deve avvenire secondo i soliti principi che si applicano nei rapporti di vicinato;
4. infine non esiste una regola particolare per i concetti di immissioni e tollerabilità in materia condominiale valida in ogni caso; la particolarità del condominio richiede una maggiore larghezza in alcune ipotesi ed una maggiore severità in altre ipotesi.

### **Immissioni e le lesioni alla salute dei condomini**

L'art. 844 risulta applicabile anche ai rapporti condominiali. sia in caso che uno dei condomini, nel godimento della proprietà individuale o del bene comune, dia luogo ad immissioni moleste per gli altri, sia nel caso che le immissioni, che disturbano coloro che abitano nell'edificio, siano provocate da soggetti estranei al condominio.

Il diritto alla salute ha carattere assoluto e primario e va protetto da ogni attività suscettibile di menomarlo, relativamente alle conseguenze delle immissioni sul diritto alla salute la giurisprudenza più recente ha affermato che l'assolutezza del diritto non esclude la necessità di accertare quali siano le condizioni obiettive entro le quali esso viene esercitato e se sia razionale sacrificare totalmente ogni altra esigenza che può entrare in conflitto con esso; ciò anche perché non è possibile stabilire mediante criteri puramente astratti (in altre parole senza tenere conto dell'ambiente in cui in concreto una persona si trova) il confine fra un'attività soltanto fastidiosa e un'attività che è causa di una vera e propria menomazione di quel bene, nel senso che dà luogo ad oggettivi fenomeni patologici fisici o psichici.

Alcune immissioni possono essere causa di per sé di una lesione all'equilibrio e al benessere psicofisico e quindi al diritto alla salute riconosciuto dall'art. 32 della Costituzione; per quanto riguarda in particolare le immissioni rumorose è stato affermato che il rumore che eccede la normale tollerabilità, anche se non



produce un vero e proprio stato patologico, crea una lesione al diritto alla salute e il danno prodotto - che resta distinto dal cosiddetto "danno biologico" – non deve essere provato.

### **Immissioni di fumo e di calore**

Per quando riguarda questo tipo di immissioni trova applicazione anche la Legge 13/7/1966. n. 615 recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Molto problematico può essere valutare il limite oltre il quale le immissioni di fumo diventano intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c.

Non è certo ammissibile bloccare in tutti i casi anche la minima propagazione di fumo; si ritiene che, per dichiarare illecite le immissioni, non basti la sussistenza del fumo o del calore, ma sia necessaria anche la presenza almeno di qualche altro elemento. (es.: detriti solidi di combustione).

Applicando una regola di questo tipo, in giurisprudenza è stato deciso che le immissioni di fumo originate da una caldaia a nafta eccedono la normale tollerabilità quando superano in maniera sensibile (valutabile, appunto, in base ai detriti solidi di combustione) le immissioni provenienti da caldaie di altro tipo, come quelle a carbone o gas.

### **Immissioni rumorose**

Si tratta del tipo di immissioni che hanno luogo più spesso e che perciò causano i maggiori problemi.

Anche per quanto riguarda questa materia è stata emanata una disciplina specifica recante i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Rumore è ogni stimolo sonoro sgradito all'orecchio umano; caratteristica dello stimolo rumoroso è che quando ha luogo in maniera intensa e prolungata nel tempo, può causare un danno per la salute

dell'individuo. Capita spesso che le immissioni rumorose siano causate dal funzionamento di impianti come quello di riscaldamento e simili; in questi casi, si ritiene che, in ogni caso, i proprietari dell'impianto siano tenuti ad adottare tutti gli accorgimenti possibili idonei a ridurre la rumorosità; se non lo fanno, devono rispondere del danno che causano.

L'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni moleste solo qualora nel ricorso stesso venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune art. 1117 c.c. (Trib. Napoli, 26 ottobre 1993)

Sussiste l'obbligo del condominio di risarcire sia il danno biologico che il danno morale subito da un condomino a causa delle immissioni sonore, superiori alla normale tollerabilità, provenienti dalla centrale dell'impianto comune di riscaldamento; la liquidazione del danno va effettuata con criterio equitativo dal giudice e non può consistere in una somma meramente simbolica (Corte App. Milano, 18 settembre 1990).

## **❖ INGRESSI**

E' nulla, per il suo contenuto fortemente limitativo del diritto d'uso spettante ad ogni singolo condomino sulle cose comuni, al punto di comprometterne totalmente l'esercizio, la deliberazione assembleare di affidare le chiavi del cancello di ingresso esclusivamente alla custode e ai consiglieri (Tribunale Milano, 26 maggio 1999).

E' illegittima la collocazione da parte di un condomino, di insegne luminose, targhe e cartelli pubblicitari sul portone di ingresso, sul muro e nel corridoio dell'atrio condominiale, in quanto tale utilizzazione, non concessa dal condominio, è comunque in contrasto con la funzione o la destinazione tipica di tali parti comuni. Tribunale Brescia 26 aprile 1994.

Nel caso di incendio sviluppatosi nell'ambito di un edificio condominiale privo di servizio di portierato, il semplice fatto che tale incendio sia stato provocato ad opera di soggetto estraneo, introdottosi nell'edificio attraverso il portone d'ingresso lasciato incautamente aperto, non è di per sé sufficiente ad escludere la responsabilità del condominio in ordine all'origine dell'incendio, qualora si accerti che, per le particolari circostanze in cui è stato in concreto posto in essere l'atto illecito del terzo, il compimento di tale atto è stato reso possibile dall'assenza di idonea custodia da parte del condominio. Tribunale Milano, 11 agosto 1997.

## **❖ INNOVAZIONI**

L'art.1120 c.c stabilisce che l'assemblea dei condomini, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio, può disporre le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

L'art.1136 c.c. stabilisce che l'assemblea non può deliberare se non constatata che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione e delle deliberazioni si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Per innovazione in senso tecnico, deve intendersi non già qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solo quella modificazione materiale della cosa stessa che comporti alterazione nell'entità sostanziale o mutamenti nella destinazione della cosa.

Nel condominio sono consentite soltanto le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni.

Ma non basta che le innovazioni portino a tali risultati positivi, occorre che siano discusse dall'assemblea alla quale tutti i condomini debbono essere invitati. Occorre poi che l'innovazione proposta venga approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condomini e i due terzi del valore dell'edificio.

### **Innovazioni utili**

Tipici esempi di innovazioni utili sono:

- il rifacimento di un muro maestro su basi più solide;
- il consolidamento delle fondazioni;
- il collocamento di aiuole, piante e fontane nel cortile;
- le escavazioni e le costruzioni di cantine e scantinati in genere;
- la trasformazione di un lastrico solare inaccessibile in terrazza accessibile;
- l'adattamento della costruzione per collocarvi montacarichi, ascensori e relativi congegni;
- la trasformazione e l'abbellimento dell'ingresso e delle scale;
- l'installazione del riscaldamento centrale o dell'impianto per la distribuzione dell'acqua calda;
- la trasformazione di un impianto centrale di riscaldamento, ecc.

### **Innovazioni vietate**

Dopo aver detto che i condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni l'art.1120 del codice civile avverte che sono vietate le innovazioni che:

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

Per le innovazioni pregiudizievoli alla stabilità e alla sicurezza, il divieto di cui all'art. 1120 c.c. può sembrare superfluo dal momento che la maggioranza dei condomini potrebbe deliberare innovazioni di tal genere soltanto per ignoranza o per errore d'altra parte bisogna ammettere che si tratta di questioni tecniche, per cui la maggioranza potrebbe approvare un'innovazione convinta, in buona fede, della sua utilità, mentre la minoranza o anche uno solo dei condomini potrebbe opporsi dimostrando che l'innovazione è tale da attendere alla stabilità dell'edificio o da menomare la sicurezza.

Una perizia tecnica è in grado di dire se la stabilità dell'edificio può essere pregiudicata dall'innovazione; la sicurezza va esaminata nei confronti dell'edificio e dei rischi dei condomini; l'innovazione potrebbe aumentare il rischio per la caduta del fulmine, per l'incendio, per i furti e via dicendo.

L'innovazione, inoltre, non deve alterare il decoro architettonico dell'edificio inteso come il risultato dell'insieme delle linee e dei motivi ornamentali i quali, in definitiva, costituiscono la nota dominante della costruzione e imprimono alle varie sue parti una determinata fisionomia e un particolare pregio estetico. L'apertura di negozi o garage sulla strada per esempio, potrebbe alterare lo stile di un edificio; si tratta di vedere se l'innovazione possa armonizzare o anche semplicemente essere giudicata tollerabile in relazione alle sue caratteristiche e a quelle dell'edificio.

Naturalmente, se questo ha un rilevante pregio artistico, si devono seguire i criteri di maggior rigore nel giudicare se la modificazione ne turbi il decoro architettonico.

Lo stesso dicasi delle installazioni e scritte pubblicitarie, collocate sul tetto e in altre parti comuni, potrebbe far aumentare il reddito della proprietà indivisa con o senza alterazione del decoro architettonico dell'edificio. L'innovazione infine, non deve rendere le parti comuni inservibili all'uso e al godimento.

Pertanto, le innovazioni vietate nella cosa comune sono soltanto quelle opere che ne mutano la sostanza e la forma in relazione all'uso in cui essa è destinata o a questo arrecano limitazione o danno; non già quelle che permettono di trarne una maggiore normale utilizzazione conforme all'uso, tale, però, da non limitare gli altri partecipanti di servirsene parimenti secondo il loro diritto.

Costituisce, ovviamente, innovazione la trasformazione del tetto in una terrazza a livello, praticabile da un solo condomino.

Deve ritenersi vietata ogni altra innovazione che si traduce in accrescimento di diritto o di utilità a favore di uno dei condomini e in pregiudizio degli altri.

### **Innovazioni gravose o voluttuarie**

La maggioranza può deliberare anche innovazioni che comportino una spesa molto gravosa o che abbiano carattere voluttuario.

Non ha tuttavia, facoltà, in questi casi di imporre alla minoranza dissenziente l'obbligo di contribuire alle spese.

Si distinguono, a tal proposito, due casi:

- se le innovazioni deliberate sono suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Essi, i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque momento, partecipare ai vantaggi dell'innovazione versando la quota loro spettante delle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. Tale quota viene calcolata sulla base dei costi sostenuti dagli altri condomini nel momento di effettiva costruzione dell'opera, senza tenere conto della svalutazione monetaria. Il contributo alle spese di esercizio inizia, dal momento dell'accettazione, senza tenere conto di quelle spese sostenute precedentemente dagli altri condomini;
- se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione è consentita solo se la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata intenda sopportare integralmente la spesa.

Non vi sono norme precise per valutare quando una innovazione sia da ritenersi molto gravosa e di carattere voluttuario (art.1121 c.c.) .

In ogni caso per giudicare se la spesa per l'opera debba considerarsi molto gravosa, occorre tenere conto dell'importanza dell'edificio, dell'utilità che si può trarre dall'innovazione e delle possibilità economiche del condominio.

Il carattere voluttuario risulta dalla non indispensabilità dell'opera, sempre rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio.

I condomini dissenzienti, per essere esonerati dal contribuire alle spese devono, se presenti all'assemblea, far verbalizzare il proprio dissenso, mentre se assenti, devono comunicarlo per iscritto all'amministrazione entro 30 giorni dalla data di ricevimento relativo verbale.

### **Innovazioni incerte**

Molto spesso per concretizzare il concetto di "innovazione" nel condominio degli edifici si usano termini impropri, o meglio, nell'innovazione sovente si fa convergere una gran percentuale dei valori voluti dall'assemblea, mentre la si dovrebbe classificare più adeguatamente.

Infatti, oltre che le innovazioni consentite, comuni, gravose e voluttuarie, di cui parla espressamente il codice civile con le norme degli art. 1120 e 1121 dovremmo distinguere i lavori di riparazione, della sostituzione e della modifica di materiale logoro e avariato.

A titolo di esempio, i lavori di seguito elencati, se pur lavori innovativi, non rientrano nell'innovazione in senso stretto:

- 1) la sostituzione della cabina dell'ascensore;
- 2) la sostituzione di un blocchetto della serratura dell'ascensore con chiavi, con altra chiusura automatica;
- 3) la costruzione di una diramazione di un impianto degli scarichi di acque nere e chiare;
- 4) la sostituzione di serrature di sicurezza a portoni e cancelli;
- 5) la sostituzione di caldaia e bruciatori per l'utilizzo del gas metano;
- 6) la sostituzione di un portone danneggiato.

La casistica di sostituzione di materiale con altro più moderno è certamente più ampia di quella sopra accennata e quindi è necessario consultarsi.

## **❖ LASTRICO SOLARE**

Per lastrico s'intende una copertura stabile dell'edificio, costruita sotto il palco morto o sopra l'ultimo piano, generalmente accessibile e a superficie piana. La copertura può essere di cemento asfaltato, di

piastrelle o di materiali impermeabili. L'inaccessibilità può essere data dal fatto che il lastrico sia chiuso o privo d'ingresso, oppure può risultare dal titolo. Quando il lastrico è aperto s'intende che tutti i condomini possono accedervi e usarlo. Ma il fatto di essere chiuso e inaccessibile non toglie al lastrico solare la caratteristica di essere di proprietà comune dei vari condomini.

Per distinguere fra il lastrico solare di proprietà comune e terrazza a livello di proprietà esclusiva, occorre considerare la diversa struttura e funzionalità dell'opera, che nel caso del lastrico solare è destinata principalmente alla copertura dell'edificio, mentre nel caso della terrazza a livello la funzione principale è quella di dare aria, luce e veduta ai piani laterali dell'edificio, per cui deve considerarsi come facente parte dell'appartamento da cui vi si accede e al servizio del quale è destinata.

Il codice civile nomina il lastrico solare elencando le parti comuni dell'edificio all'art. 1117 facendo capire chiaramente che il regime giuridico del lastrico solare è del tutto parificato a quello del tetto, inteso in senso tradizionale. Nella pratica, alla situazione giuridica del lastrico solare viene equiparata anche quella della terrazza a livello.

Il codice civile menziona nuovamente il lastrico solare in altre disposizioni:

- all'art. 1123 comma 3 nel caso in cui l'edificio abbia più lastrici solari che sono destinati a servire soltanto una parte dell'intero fabbricato (ma la stessa regola vale per le scale, i cortili e le altre opere o gli altri impianti che pure servono una sola parte dell'intero fabbricato) le spese originarie dalla loro manutenzione sono a carico esclusivamente dei condomini che ne traggono utilità;
- all'art. 1124 sulla manutenzione e ricostruzione delle scale, dopo avere stabilito che le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono e che la relativa spesa è ripartita fra essi per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, al comma 2 aggiunge che, al fine del concorso nella metà della spesa che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani, insieme alle cantine, ai palchi morti, alle soffitte o camere a tetto, anche i lastrici solari qualora non siano di proprietà comune;
- all'art. 1126 in materia di lastrici solari di uso esclusivo, prevede che 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 ricostruzione del lastrico solare, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo cui il lastrico solare serve;
- all'art. 1127 comma 1 dopo avere stabilito che il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo, riconosce la facoltà di sopraelevare anche a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare;
- all'art. 1127 comma 4 stabilisce che chi realizza la sopraelevazione, oltre a dover pagare agli altri condomini un'indennità, è tenuto a ricostruire il lastrico solare che i condomini avevano il diritto di usare.

Nel caso del lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino, il parapetto, così come il piano di calpestio, servono in modo prevalente all'uso particolare del singolo proprietario, piuttosto che a quello degli altri condomini a cui il lastrico non è comune. Il parapetto, infatti, permette al proprietario di sporgersi e di affacciarsi senza incorrere in pericoli mentre il piano di calpestio si sovrappone al manto impermeabile per consentire che del lastrico venga fatto un uso più intenso di quello insito nella sua funzione di riparo, così da permetterne la praticabilità anche alle persone. Al contrario, la destinazione d'uso si estende anche agli altri condomini di quella parte di edificio cui il lastrico serve da copertura per le parti di lastrico che assolvono, al pari di un tetto, la funzione tipica di protezione dell'edificio dagli effetti degli agenti atmosferici, quale è assolta dal manto impermeabile dalle strutture sottostanti.

Corte Appello Milano 5 dicembre 2000

## ❖ LOCALI COMUNI

L'art. 1117 indica, in modo specifico, una serie di locali dell'edificio condominiale per i servizi in comune: la portineria, l'alloggio del portiere, il riscaldamento centrale, gli stenditoi. Lo stesso art. 1117 c.c. lascia aperta la porta ad altri servizi in comune definiti in modo generico ed elastico quali locali ad uso assemblea, per gioco bambini, ecc. Con l'art. 1117 n. 2 il legislatore attribuisce una particolare qualità alle parti dell'edificio (indicate genericamente come locali) sempre che destinate oggettivamente ai servizi condominiali.

I locali in rassegna si presumono destinati all'uso comune in ragione della funzione oggettiva espressa dal costruttore dell'edificio. La destinazione oggettiva del locale per un determinato servizio in comune non

può che riferirsi all'intero edificio ed al conseguente uso di tutti gli abitanti. Per le cose indicate dall'art. 1117 e, quindi, anche per i locali di cui al n. 2, l'art. 1118 prevede l'esercizio dei diritti di godimento di tutti i condomini.

Ai fini della presunzione di comproprietà comune, non potrebbe assumere alcun rilievo il comportamento soggettivo di condomini che di fatto destinano un locale ad un determinato loro servizio.

### **LOCAZIONE DI PARTI COMUNI**

Le parti di proprietà comune possono essere concesse in locazione a terzi solo con il consenso unanime dei condomini; ovviamente il contratto di locazione dovrà avere la forma scritta e sottostare alla normativa sulle locazioni in generale.

Il reddito che si trae dalla locazione viene accreditato a tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà; per il pagamento degli oneri fiscali si richiama quanto scritto alla voce "tributi".

## ❖ MOROSITA'

**Cosa fare con i condomini morosi?** E' doveroso da parte dell'amministratore agire tempestivamente, nell'interesse del Condominio, contro i condomini morosi per evitare che il protrarsi della morosità possa pregiudicare fortemente l'interesse di tutti i condomini nei rapporti con i fornitori, collaboratori e dipendenti.

L'amministratore, come espressione istituzionale **potere - dovere**, può procedere con la richiesta del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e questa formalmente, non richiede alcuna delibera assembleare.

Prima di procedere con il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo, è necessario inviare al condomino moroso un atto di costituzione in mora. In caso di mancata risposta, seguirà la scelta di un legale di fiducia cui affidare l'incarico per procedere giudizialmente con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Il condominio normalmente deve anticipare un fondo spese al legale.

Questi in linea di massima recupererà, in tutto o in gran parte le spese legali con la richiesta di condanna del condomino moroso al pagamento delle spese, diritti e onorari di lite.

In alcuni regolamenti di condominio è prevista l'applicazione di penalità a carico dei condomini che ritardano i pagamenti delle quote condominiali: tali pene sono, normalmente, espresse con un interesse di mora percentuale da applicarsi sulla somma di cui è ritardato il pagamento.

Il calcolo dell'interesse di mora va fatto a partire dalla data di scadenza (o termine) per il pagamento della quota condominiale, data o termine che può indifferentemente risultare nel regolamento di condominio, oppure nella delibera assembleare di approvazione del preventivo della gestione.

Le somme introitate a titolo di interessi di mora dovranno essere accreditate, in ragione delle rispettive quote di comproprietà, a tutti i condomini (ivi compresi i ritardatari nei pagamenti).

In linea di principio, ove il regolamento di condominio non contenga alcuna disposizione a riguardo, un interesse di mora dovrebbe spettare ugualmente al Condominio, per i ritardati pagamenti di cui trattasi, ma solo nella misura dell'interesse legale in corso (attualmente 3,0 in ragione di anno).

## ❖ NORME ANTINCENDIO

All'interno di un edificio civile, le attività soggette al controllo da parte delle Autorità competenti e quindi obbligate ad avere il Certificato di Prevenzione Incendi sono le seguenti:

### **Centrale Termica**

Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido, gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h.

### **Autorimessa**

Autorimesse private con più di 9 autoveicoli. Autorimesse pubbliche, ricovero natanti, ricovero aeromobili.

### **Edificio**

Edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda (altezza compresa tra il piano di calpestio più basso e l'intradosso del solaio che copre l'ultimo piano abitabile) superiore a 24 metri.

## **Ascensori**

Vani ascensori e montacarichi in servizio privato, aventi corsa sopra il piano terreno, maggiore di 20 metri installati in edifici civili.

Quando in un edificio troviamo una o più di queste attività aventi le caratteristiche sopra riportate, si deve far richiesta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, del C.P.I. nel quale vengono specificate tra le altre cose, tutte le limitazioni e condizioni di esercizio dell'attività con la relativa SEGNALETICA e i mezzi di estinzione incendi che devono essere presenti all'interno del locale, quali idranti antincendio, estintori portatili, ecc.

Le stesse attività che non sono soggette al controllo delle Autorità competenti e quindi non obbligate ad avere il C.P.I., devono comunque adottare le misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi, in modo tale da salvaguardare l'edificio e gli stessi Condomini.

## **CENTRALE TERMICA**

Installazione di un estintore portatile a polvere di tipo approvato per fuochi di classe ABC con capacità estinguente non inferiore a 21A113BC e relativa segnaletica composta da:

- Cartello "Estintore"
- Cartello "Centrale Termica"
- Cartello "Vietato Fumare e/o Usare Fiamme Libere"
- Cartello "Vietato Depositare Sostanze Infiammabili"
- Cartello "Interruttore Generale"
- Cartello "Valvola Intercettazione Combustibile" (ove presente)

## **LOCALE MOTORE ASCENSORE**

Installazione di un estintore portatile ad anidride carbonica di tipo approvato per fuochi di classe BC con capacità estinguente non inferiore a 13BC e relativa segnaletica composta da:

- Cartello "Estintore"
- Cartello "Locale Ascensore"
- Cartello "Vietato Fumare e/o Usare Fiamme Libere"
- Cartello "Vietato Depositare Sostanze Infiammabili"
- Cartello "Interruttore Generale"

## **AUTORIMESSA**

Installazione di un estintore portatile a polvere di tipo approvato per fuochi di classe ABC con capacità estinguente non inferiore a 21A113BC ogni 5 autoveicoli e relativa segnaletica composta da:

- Cartello "Estintore"
- Cartello "Divieti in Autorimessa"

Installazione di un estintore a polvere ogni cinque autoveicoli per i primi venti; per i rimanenti, fino a duecento autoveicoli, uno ogni dieci autoveicoli; oltre duecento, uno ogni venti autoveicoli.

## **PORTINERIA (ove presente)**

Installazione di una valigetta di Pronto Soccorso conforme al D.M. 15/07/2003. Installazione di un estintore portatile a polvere di tipo approvato per fuochi di classe ABC con capacità estinguente non inferiore a 21A113BC e relativa segnaletica composta da: cartello "Estintore"



## **Divisori**

I muri divisori che suddividono la singola unità immobiliare in locali o più unità fra di loro appartengono ai soli condomini interessati, cui è permesso appoggiarvi mobili, tubi, contatori ecc.

## **Maestri**

Per muri maestri non debbono intendersi soltanto quelli perimetrali o esterni, ma tutti i muri portanti, ossia quelli che hanno la funzione di sostenere i vari piani dell'edificio ed il tetto e che costituiscono l'ossatura o il telaio della costruzione.

Non possono essere modificati dal singolo condomino quindi i muri portanti e quelli perimetrali con funzione architettonica nonché, negli edifici in cemento armato, pilastri e travi che formano lo scheletro della costruzione.

In caso di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano, i muri maestri costruiti sopra a quelli sottostanti, sono pure di proprietà, e le spese di manutenzione di tali muri devono essere sopportate da tutti i condomini in proporzione ai millesimi, e non soltanto dal condomino che ha sopraelevato.

Porte e finestre che si aprono nei muri comuni e che servono all'uso dei singoli appartamenti, appartengono ai rispettivi proprietari.

Essi hanno facoltà di aprirne di nuove o di spostare quelle esistenti, purché venga accertato maggior godimento di uno o più condomini e avuto riguardo alla stabilità dell'edificio e all'estetica dell'edificio.

In tema di condominio di edifici l'apertura su un muro comune di un varco che metta in comunicazione il terreno di proprietà esclusiva di un singolo condomino con quello comune non dà luogo alla costituzione di una servitù quando il terreno comune viene già usato come passaggio pedonale e carrabile, sempre che l'opera realizzata non pregiudichi l'eguale godimento della cosa comune da parte degli altri condomini, vertendosi in una ipotesi di uso della cosa comune a vantaggio della cosa propria che rientra nei poteri di godimento inerenti al dominio. (Cassazione sez. II, 11/08/99 n. 8591)

La presunzione di comunione del muro divisorio stabilita dall'art.880 c.c., ha carattere operativo e spiega la sua piena operatività fino a rendere irrilevante, nel caso di muro di separazione fra due edifici, l'eventuale anteriorità di uno di questi rispetto all'altro soltanto in mancanza di prova contraria, non operando invece quando risulti altrimenti, che il muro rientra nel dominio esclusivo di uno dei due confinanti, in forza di uno qualunque dei modi di acquisto, originario o derivativo, della proprietà immobiliare. Pertanto, la presunzione anzidetta è vinta anche dall'accertamento che il muro è stato costruito nella sua interezza su di una sola delle aree contigue, con conseguente acquisto per accessione (art. 934 c.c.), salvi gli effetti di un titolo pattizio successivamente intervenuto ovvero dell'usucapione. (Cassazione sez. II, 17/06/99 n. 6034).

## ❖ PARTI COMUNI

L' art. 1117 del Codice Civile indica, a titolo esemplificativo, le cose che sono oggetto di proprietà comune e, precisamente:

- ❖ il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- ❖ i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per gli altri simili servizi in comune;
- ❖ le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua e per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Come si vede, tre sono le categorie alle quali possono ascriversi le cose comuni:

- ❖ parti inerenti alla struttura dell'edificio;
- ❖ locali destinati a servizi;
- ❖ pertinenze, installazioni e mobili;

L'espressione parti dell'edificio necessarie all'uso comune potrebbe far presupporre che per essere di proprietà comune le parti debbano essere necessarie, mentre è sufficiente che abbiano tale destinazione per volontà dei condomini.

L' art. 1117 vuol dare una regola da applicarsi in mancanza di designazione contrattuale, e perciò parla di parti necessarie all'uso comune, senza le quali non sarebbe possibile ai condomini di usare le singole proprietà esclusive, ma è evidente che i condomini possono rendere comuni anche delle parti non necessarie ma semplicemente utili e anche delle parti inutili.

Anche nel caso le parti siano necessarie all'uso comune, la proprietà di esse può sempre spettare individualmente ad uno o più condomini, se ciò risulta dal titolo costitutivo del condominio.

In tal caso il titolo dovrà stabilire gli obblighi dei proprietari affinché tali parti, benché di proprietà esclusiva di uno o più condomini, possano servire anche agli altri.

Per contro, il maggior vantaggio che ad uno dei condomini possa derivare dal particolare godimento di una parte comune dell'edificio, per la sua ubicazione, non costituisce motivo sufficiente per presumere che il condomino avvantaggiato sia l'esclusivo proprietario di quella parte dell'edificio.

L' art. 1117 che indica quali parti dell'edificio si presumono di proprietà comune dei condomini, è applicabile ad ogni categoria di edifici in condominio, tanto urbani quanto rurali.

La prima categoria di cose comuni indicata dall'art. 1117 del Codice civile comprende il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Come si è visto, tale elenco non è tassativo, e i condomini possono rendere comuni altre parti inerenti alla struttura dell'edificio, siano esse necessarie o anche semplicemente utili, difficilmente si renderanno comuni delle parti inutili o dannose, ma il caso non è da escludersi poiché i condomini possono decidere liberamente al riguardo.

In pratica si tratterà di parti inutili alla struttura dell'edificio ma utili dal punto di vista economico, come nel caso di un appezzamento confinante di terreno che successivamente potrà essere venduto a profitto comune dei condomini.

Alle parti indicate dall'art. 1117 possiamo quindi aggiungere il sottosuolo, le porte che danno sul cortile e quelle che servono per l'accesso alle cantine, alle scale ed alle altre eventuali parti comuni, le terrazze, i giardini e le opere destinate a recintare il terreno comune, come i muriccioli e le cancellate. In particolare, i solai tra l'uno e l'altro piano dell'edificio, devono considerarsi comuni ai proprietari interessati, in applicazione del principio fissato dall'articolo in esame.

La seconda categoria, quella dei locali destinati ai servizi, comprende i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per gli altri servizi in comune. Non importa che si tratti di servizi simili a quelli indicati, anzi si tratterà senz'altro di servizi niente affatto simili; quello che importa è che si tratti di servizi in comune a tutti i condomini. Sono comuni perciò anche i vani destinati agli ascensori ed ai montacarichi e la cabina dei relativi motori, i gabinetti di uso promiscuo, la cabina telefonica ed eventuale locale destinato a magazzino.

La terza categoria, quella delle pertinenze e del mobili, comprende le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili

A tale esemplificazione dell'art. 1117 del Codice civile possiamo aggiungere i montacarichi, le suonerie d'allarme, gli attrezzi, le lampade, le serrande ed i battenti delle porte comuni, il casellario della corrispondenza, l'apparecchio di custodia delle biciclette, i telai ed i vetri delle finestre comuni, i mobili del locale di portineria, i motori dei vari impianti, gli indumenti di servizio del portiere, i mezzi di lotta contro l'incendio, i parafulmini, le piante e le aiuole dei cortili e dei giardini.

Tutte queste cose sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani, se il contrario non risulta dal titolo. Ciò vuol dire che la volontà delle parti è preminente alla regola stabilita dal codice, ossia che in ogni caso si deve prima vedere quello che le parti hanno stabilito e soltanto quando il titolo non dispone si deve applicare l'art. 1117.

La proprietà esclusiva di una cosa può essere acquisita da un condomino per usucapione, ma, è necessario che il condomino possieda la cosa, in modo esclusivo, ossia in modo da escludere il possesso concorrente degli altri condomini, comportandosi in maniera tale da rendere palese la sua volontà di tenere la cosa propria.

Talvolta si presenta il caso di cortili interni, di giardinetti, di portici, di passaggi e simili pertinenze dell'edificio che per la loro ubicazione servono ad uno solo dei condomini, perché gli altri non hanno la possibilità di accedervi o non hanno motivo di usufruirne.

Può anche darsi che quel condomino provveda, per mandato esplicito o tacito, all'ordinaria manutenzione e pulizia del giardino, del cortile o della terrazza, in cambio dell'uso che gli è consentito. Ma, tutto questo non basta per attribuire a quel condomino la proprietà esclusiva del giardinetto, del cortile o del portico, se tale proprietà esclusiva non gli venne espressamente attribuita dal titolo.

L'uso esclusivo di queste pertinenze dell'immobile, sia che derivi da una concessione prevista dal titolo o da semplice tolleranza degli altri condomini, non autorizza a presumere che l'utente ne sia l'esclusivo proprietario perché nel condominio, la presunzione di proprietà è sempre a favore della massa dei condomini.

Sorge però il dubbio che, per effetto del possesso continuato almeno venti anni, quel condomino possa attribuirsi la proprietà esclusiva del giardino, del porticato o del cortile, richiamandosi al diritto di usucapione, a norma degli articoli 922 e 1158 del codice civile, per il solo fatto che gli altri condomini per venti anni si siano astenuti dal fare uso del cortile o del giardino.



Ma il diritto di comproprietà degli altri condomini non può estinguersi per il solo fatto del non uso, quando il possessore esclusivo non si sia comportato in modo inconciliabile con la possibilità da parte degli altri comproprietari di usare a loro volta delle suddette pertinenze.

Perché si estingua il diritto di comproprietà degli altri condomini è necessario che il possessore si comporti in modo da rendere palese la sua intenzione di possedere come proprietario esclusivo e non come semplice condomino, altrimenti il suo possesso sarebbe equivoco e quindi non idoneo a determinare l'usucapione.

Per meglio intendere il problema occorre anche considerare che se il giardinetto o il cortile può tornare di qualche utilità al condomino che può accedervi per coltivarvi fiori o per passeggiare, esso è essenzialmente destinato a dare aria, luce e prospetto alle proprietà degli altri condomini, per cui si deve avere riguardo alla sua destinazione, non al solo fatto che un solo condomino possa accedervi per la sua particolare ubicazione.

## ❖ PARCHEGGI

In base alla normativa vigente si possono individuare diverse categorie di parcheggi:

- i parcheggi realizzati - prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967 - che sono sottoposti alle regole di diritto comune contenute nel codice civile, il loro uso e la loro alienazione sono del tutto liberi;
- parcheggi realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 765/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge 47/1985, che sono regolati dall'art.18 della legge 765/1967 – la loro alienazione e la loro utilizzazione sono vincolati all'unità immobiliare;
- i parcheggi realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 47/1985, ma prima dell'entrata in vigore della legge 122/1989, regolati dall'art. 26 della legge 47/1985;
- i parcheggi realizzati in attuazione della legge 122/1989, per i quali l'alienazione e l'utilizzazione sono sicuramente vincolate all'unità immobiliare.

### **La più recente normativa prevede che:**

- è possibile costruire parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, oltre che nel sottosuolo dell'edificio di proprietà;
- si richiede, però, di rispettare sempre i piani urbani del traffico e di tenere conto dell'uso della superficie sovrastante;
- inoltre, la realizzazione dei parcheggi deve avvenire compatibilmente con la tutela dei corpi idrici;
- i parcheggi da realizzare nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato, però, devono essere destinati all'uso esclusivo dei residenti e non ad altri soggetti diversi da questi; per effetto di tale precisazione e della generale destinazione dei parcheggi a pertinenza delle singole unità immobiliari è corretto concludere che i parcheggi devono essere considerati legati da vincolo alle unità immobiliari di proprietà di coloro che li hanno realizzati;
- le nuove previsioni si possono applicare soltanto per quanto riguarda i parcheggi che vengono realizzati nel sottosuolo degli immobili;
- **l'approvazione da parte dell'assemblea è necessaria soltanto se l'area su cui si vogliono realizzare i parcheggi è di proprietà comune e non serve, invece, nel caso in cui per i parcheggi dev'essere utilizzata un'area di proprietà non condominiale.**

## ❖ PASSI CARRAI

I passi carrai condominiali sono di proprietà comune: il condomino può usufruirne o introdurvi, a sue spese, modifiche materiali per il suo miglior godimento, purché non ne alteri la destinazione e non venga limitato il diritto degli altri condomini. Le spese di manutenzione e ricostruzione sono a carico di tutti i condomini e ripartite in base ai millesimi di proprietà; se il passo carraio è usato solo da alcuni condomini, la spesa è ripartita solo tra coloro che se ne servono, sempre in base ai millesimi di proprietà.

## ❖ PERIMETRO EDIFICIO

Posto che la distruzione totale di un edificio in regime condominiale, determinando l'estinzione del Condominio per mancanza dell'oggetto fa sorgere una comunione pro indiviso fra tutti i proprietari

dell'immobile distrutto sul suolo su cui esisteva l'edificio, i condomini possono porre fine alla suddetta contitolarità o costruendo (**col consenso unanime**) l'edificio, o vendendo all'asta il suolo e i materiali (**su richiesta di ciascun condomino**) o sciogliendo la comunione (Cassazione 19/01/94 n. 446).

Nella ipotesi di perimetro totale di un edificio in condominio, il condominio viene meno e permane la comunione sul suolo, con la conseguenza che: nel caso in cui il fabbricato venga ricostruito come era in precedenza, si ripristina il condominio; ove venga ricostruito in maniera diversa, ad iniziativa di alcuni soltanto dei condomini, il condominio stesso non rinasce e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata su suolo comune e soggetta alla disciplina della accessione (Cass. 21/02/99, n. 1543).

## ❖ PISCINA CONDOMINIALE

### La responsabilità della gestione

Quando una persona subisce un incidente o contrae un'infermità collegata in qualche modo all'uso della piscina (per esempio, scivola e cade nella piscina priva di acqua, infortunandosi, oppure, dopo avere fatto il bagno, contrae un'infezione perché l'acqua non era stata disinfettata a dovere) sorge una responsabilità sia civile che penale.

Dal punto di vista civilistico, il proprietario della piscina (cioè il condominio, quando l'impianto si trova in un edificio condominiale) risponde verso la persona che ha subito il danno secondo i principi del risarcimento per fatto illecito.

Al gestore della piscina, invece, può essere chiesto il risarcimento dei danni in forza di 2 rapporti:

- Contrattuale, (che sorge dal contratto di mandato) nei confronti del condominio, che è proprietario dell'impianto;
- Extracontrattuale, nei confronti della persona che effettivamente subisce il danno.

Circa la responsabilità contrattuale è sufficiente dire che il gestore dell'impianto deve eseguire il contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, che deve rendere conto al condominio del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato e che, quando nell'esecuzione del contratto sostituisce altri a se stesso senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita e delle istruzioni che ha impartito al sostituto.

Per quanto riguarda la responsabilità extracontrattuale che sorge in capo al proprietario o al gestore della piscina quando coloro che utilizzano l'impianto subiscono un incidente, va precisato che essa può essere regolata da tre norme diverse:

- 1) l'art. 2043 c.c., che impone a tutti coloro che hanno cagionato il danno ingiusto con dolo o anche con semplice colpa, di risarcirlo;
- 2) l'art. 2051 c.c., che obbliga il custode a rispondere per i danni cagionati dalle cose custodite, salvo che egli possa provare il caso fortuito;
- 3) l'art. 2050 c.c. che impone a chiunque cagiona un danno ad altri nello svolgimento di un'attività pericolosa, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, di risarcire il danno, se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitarlo.

Come è evidente, se si applicassero i principi contenuti negli art. 2050 o 2051 c.c., la responsabilità del proprietario o del gestore di una piscina condominiale dovrebbe essere certamente valutata con grande rigore perché entrambe le norme escludono tale responsabilità soltanto nelle specifiche ipotesi del caso fortuito (art. 2051) e della prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare il danno (art. 2050).

In proposito, va detto che il proprietario di una piscina (e, quindi, anche l'amministratore, se è stato nominato) è certamente tenuto alla custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dell'edificio e di tutte le sue parti, compresa ovviamente la piscina. D'altra parte, l'attività collegata a una piscina costituisce un'attività che deve essere qualificata come **pericolosa** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2050 c.c.

Se si optasse per l'applicazione alla fattispecie soltanto dei principi dettati dall'art. 2043, la responsabilità del proprietario della piscina e quindi, anche quella dell'amministratore resterebbe ugualmente molto gravosa: infatti l'art. 2043 prevede che il danno sia stato cagionato, oltre che con dolo, anche con la semplice colpa che sussiste ogni volta che l'atto non è voluto specificamente, ma dipende da mera negligenza, imprudenza e imperizia o da inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline. Infine, va ricordato che dall'evento dannoso possono derivare a carico del proprietario della piscina e quindi, pure dell'amministratore anche conseguenze di carattere penale. Più esattamente possono configurarsi ipotesi di reato di omicidio colposo e di lesioni personali colpose.

**La Regione Lombardia ha emanato la Delibera n. 8/2552 del 17.5.2006, pubblicata sul B.U.R. 20060148, con la quale è stato approvato un documento avente ad oggetto: "Requisiti di gestione, controllo e sicurezza, ai fini igienico - sanitari, delle piscine ad uso natatorio".**

Tale documento introduce molte norme che riguardano le caratteristiche strutturali delle piscine, le modalità della relativa gestione, i requisiti igienico - sanitari attinenti all'acqua ecc. creando notevoli problemi soprattutto a quelle strutture già esistenti al momento della emanazione della suddetta Delibera e per le quali, in quanto costruite e regolate sulla base della disciplina previgente, un adeguamento al quadro normativo attuale si renderebbe particolarmente oneroso.

La nuova normativa sembrerebbe imporre modifiche strutturali anche importanti, ad esempio:

- la realizzazione di recinzioni;
- l'installazione di vaschette lavapiedi;
- l'innalzamento del fondo per non essere soggetti all'obbligo di prevedere un servizio di assistenza ai bagnanti.

Le modifiche strutturali sarebbero imposte in virtù di quanto stabilito dall'allegato "C" approvato dalla Delibera intitolato "Caratteristiche delle piscine condominiali" e che sembrerebbe individuare la specifica disciplina per tali tipologia di piscine.

La Delibera dispone che "Una particolare disciplina è stabilita per le piscine collocate in edifici e complessi condominiali, secondo quanto specificato nell'Allegato C".

L'allegato C, in sintesi, impone la identificazione e separazione di diverse aree (area di rispetto, area a piedi nudi, area bagnanti ecc.), individuate "in relazione ai differenti gradi di tutela igienico - sanitaria" nonché l'impiego del servizio di assistenza ai bagnanti obbligatorio "qualora il volume totale delle vasche sia > 300 metri cubi e/o la profondità sia > 1,40 metri".

L'obbligo di tali modifiche viene percepito anche come ingiusto, oltre che estremamente oneroso, in quanto comporterebbe la necessità di intervenire su una piscina di recente costruzione con lavori che, peraltro, pregiudicherebbero l'estetica del complesso, all'origine valutata su presupposti normativi diversi da quelli attuali.

Bisogna comunque tenere conto del principio di irretroattività delle leggi sancito dall'art. 11 delle c.d. (preleggi) il quale stabilisce che la legge non dispone che per l'avvenire e che essa non ha effetto retroattivo e quindi la Deliberazione della Regione Lombardia dovrebbe interessare soltanto le piscine costruende e non quelle già costruite.

Infatti, sotto la voce "Disposizioni transitorie e finali" della Deliberazione si trova una disciplina transitoria che parrebbe riferibile soltanto alle "piscine di cui agli allegati A e B", e che, in sintesi, consente alle piscine esistenti di non adeguarsi alla normativa contenuta nei medesimi allegati purché siano individuate, con il consenso dell' ASL, soluzioni che consentano di ottenere i medesimi obbiettivi in tema di sicurezza ed igiene.

Occorre comunque verificare le conseguenze del mancato adeguamento alla nuova normativa.

In primo luogo, la Deliberazione prevede alcune sanzioni di carattere amministrativo, alla voce "Provvedimenti e sanzioni" e queste non sembrerebbero applicabili in ogni caso alle piscine condominiali in quanto:

- non paiono essere strutturate per essere applicate alle piscine condominiali riferendosi a concetti che sembrano interessare poco tale tipologia di piscine: ci si riferisce a "eventuale sospensione dell'attività", "provvedimenti di chiusura", "il provvedimento di chiusura sopra descritto, è limitato alle vasche interessate " sembrerebbero sanzioni riferibili alle piscine pubbliche o ad uso pubblico e non alle piscine condominiali.
- la Deliberazione tratta delle "Piscine collocate in edifici o complessi condominiali" successivamente al capitolo dedicato a "Provvedimenti e sanzioni": non se ne vedrebbe altra ragione se non quella di voler escludere l'applicazione del regime delle sanzioni alle piscine condominiali.

Le conseguenze del mancato adeguamento alla nuova normativa devono essere valutate anche con

riferimento alla responsabilità civile e penale: è probabile che, nella male augurata ipotesi in cui si verifichi un incidente e tale incidente sia in qualche modo riconducibile alla inosservanza delle disposizioni della Deliberazione (per esempio quelle inerenti il piano di autocontrollo), un Giudice condannerebbe il Condominio ad un qualche risarcimento e/o, ancor peggio, ad una sanzione penale. "in caso di incidente si dovrà dimostrare davanti al giudice di aver messo in atto quanto possibile per evitare l'accaduto".

La responsabilità, sia civile sia penale, è fondata sulla colpa, la quale colpa può consistere anche nella "inosservanza della regola cautelare imposta da legge, regolamento, ordine o disciplina" (Cass., sez. IV, 15.10.1997): tecnicamente, si tratta della colpa specifica. Ma la stessa colpa può consistere anche in una "negligenza" e/o in una "imprudenza" e/o in una "imperizia" (colpa generica).

Un Giudice potrebbe valutare che, ancorché la norma della Deliberazione non sia direttamente applicabile alle piscine condominiali già esistenti, il Condominio diligente l'avrebbe comunque dovuta osservare proprio per scongiurare il rischio del verificarsi di infortuni che, infatti, le norme della medesima Deliberazione sono finalizzate ad evitare. Lo stesso Giudice potrebbe concludere che il Condominio che non abbia osservato le norme della Deliberazione, pertanto, sia un condominio negligente con la conseguenza che dovrebbe rispondere degli infortuni malauguratamente verificatisi in piscina. Tuttavia, occorre precisare che la colpa generica (negligenza, imprudenza, imperizia) viene valutata avendosi a riguardo il criterio del "buon senso": la riflessione sopra svolta porta a concludere che pur non dovendosi osservare, per le piscine già esistenti, ogni singola norma della nuova Deliberazione Regione Lombardia, sarà comunque opportuno adeguarsi alle stesse con buon senso e, quindi, adottando quantomeno tutti gli accorgimenti non eccessivamente onerosi (es. piano di autocontrollo) tanto da non poter essere accusati di negligenza. Nell'ambito di questa sintetica analisi occorre affrontare ancora un tema: se si verificasse un sinistro ed occorresse valutare la responsabilità civile e/o penale proprio per l'inosservanza della Deliberazione della Regione Lombardia, quale sarebbe il soggetto imputato di tale responsabilità? La questione posta è molto delicata e, nella pratica, ha generato molte difficoltà. Infatti, proprio in quanto il rischio di imputazione potrebbe ricadere anche sugli Amministratori Condominiali, questi, per la ragionevole volontà di cautelarsi, hanno tendenzialmente imposto alle assemblee condominiali di deliberare ogni intervento che fosse finalizzato all'adeguamento della piscina alla nuova disciplina introdotta.

Le assemblee condominiali, che percepiscono tutta la onerosità ed il disagio derivanti dall'eventuale adeguamento, spesso si sono rifiutate di provvedere all'adeguamento senza, tuttavia, voler far correre rischi ai propri Amministratori.

Era anche questo l'oggetto del quesito posto e che ha contribuito a dare spunto a questa trattazione: valutare se i condomini potessero, in qualche modo, manlevare gli Amministratori Condominiali da ogni responsabilità.

La giurisprudenza, infatti, tende ad attribuire la responsabilità degli incidenti che si verificano nei complessi condominiali ed a causa di difetti strutturali dei medesimi complessi ai condomini, piuttosto che agli Amministratori.

#### **T. Pisa, 27-05-1996**

Nel caso di azione promossa ex art. 2051 c.c. per ottenere il risarcimento dei danni derivanti dall'uso di una cosa di proprietà comune dei condomini (nella specie, ascensore), l'obbligazione risarcitoria può essere riferita esclusivamente ai condomini stessi, che sono collettivamente titolari dell'obbligo di custodia, e non al condominio in quanto tale, che è un semplice ente di gestione e non assume soggettività autonoma, né al suo amministratore, la cui figura giuridica deve essere assimilata a quella del mandatario; ne consegue che la citazione in giudizio notificata all'amministratore è valida solamente a condizione che quest'ultimo sia effettivamente titolare del potere di rappresentare la collettività dei condomini.

#### **Cass. 11-02-1981, n. 850**

Nell'espletamento delle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c. l'amministratore è un rappresentante dei

partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la propria attività; la violazione di tale dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti, compreso tra questi il singolo condomino, distinto dal gruppo e come tale rimasto danneggiato per la difettosità di parti comuni dell'edificio, da considerarsi nella custodia del condominio agli effetti dell'art. 2051 c.c.

#### **Cass. sez. II, 20-08-1993, n. 8804**

L'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini - salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni - né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare.

#### **T. Ferrara, 28-12-1999**

In caso di annegamento di un bimbo nella piscina condominiale in cui non era previsto il servizio di salvataggio, la piscina medesima (pur essendo privata, e quindi non assoggettata al D.M. 18 marzo 1996, che prevede come obbligatoria la figura dell'assistente per gli stabilimenti né essendo soggetta all'atto di intesa 17 febbraio 1992, siccome non recepito dalla regione nella quale collocasi la piscina stessa) integra comunque gli estremi della cosa pericolosa di cui all'art. 2051 c.c., la cui custodia deve espletarsi da parte di colui che abbia l'effettivo potere materiale sulla cosa che, nel caso del condominio, è il condominio medesimo e non l'amministratore condominiale.

**L'orientamento giurisprudenziale sopra esposto suggerisce agli Amministratori Condominiali di cautelarsi segnalando alle Assemblee la necessità e/o l'opportunità di adeguare le piscine alla nuova normativa.**

**Fermo restando che gli Amministratori non hanno alcun potere coercitivo nei confronti del Condominio, ove l'Assemblea decidesse di non ottemperare alla segnalazione e rifiutasse tale adeguamento, si assumerebbe la responsabilità per gli infortuni derivanti da tale scelta, responsabilità dalla quale gli Amministratori risulterebbero così manlevati.**

## ❖ PORTINERIA

I locali di portineria e quelli destinati all'abitazione del custode sono di proprietà di tutti i condomini, compresi i proprietari che non usufruiscono di tale servizio quali quelli di negozi con ingresso direttamente dalla via pubblica.

Le spese di portineria (salari e contributi previdenziali, materiale di pulizia, spese per l'alloggio del custode ecc.) si ripartiscono in base ai millesimi di proprietà tra tutti i condomini salvo attribuzione quote differenti a coloro che usufruiscono in misura diversa del servizio.

Negli edifici con più ingressi e più portieri le spese sono a carico del gruppo interessato e non di tutti i condomini.

## ❖ REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Molti condomini non danno sufficiente importanza al regolamento di condominio. Invece, il regolamento di condominio è molto importante e, se si vuole far valere i propri diritti condominiali, occorre leggerlo

attentamente. Il regolamento condominiale è importante perché esso, nel rispetto delle norme inderogabili previste dalla legge, determina:

- l'uso delle parti comuni;
- i limiti all'uso delle parti esclusive;
- i criteri di ripartizione delle spese comuni (tabelle millesimali);

Naturalmente, anche nell'applicazione delle disposizioni contenute nel regolamento, si deve usare una certa elasticità. Infatti, talvolta alcuni regolamenti contengono dei divieti piuttosto severi e difficili da rispettare alla lettera. In tal caso, il buon senso dovrebbe sopperire alla severità letterale della norma, che ha pur sempre una benefica funzione deterrente per evitare abusi e violazioni dei diritti altrui.

### **Quando è obbligatorio il regolamento**

Nel caso in cui in condominio non esista un regolamento, è importante per il condominio, sapere se esso sia obbligatorio oppure no. A questo quesito risponde l'art. 1138 c.c., il quale dispone che "quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci deve essere formato il regolamento". Quindi, se i condomini non superano il numero di dieci, il regolamento non è obbligatorio. Ciò non toglie, però, che gli interessati possano decidere di disporre ugualmente un regolamento per agevolare la gestione delle parti comuni e la ripartizione delle spese condominiali.

### **Cosa deve contenere il regolamento**

Il regolamento condominiale, ai sensi dell'art. 1138 del c.c., dovrà contenere:

1. le norme circa l'uso delle cose comuni;
2. le norme sulla ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino;
3. le norme per la tutela del decoro dell'edificio;
4. le norme relative all'amministrazione.

Oltre all'art. 1138 del codice civile, del regolamento di condominio si occupa anche l'art. 68 delle norme di attuazione al c.c..

Il predetto art. 68 dispone, fra l'altro, che:

- ❖ il regolamento condominiale deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettanti in proprietà esclusiva ai singoli condomini;
- ❖ i valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliate a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio;
- ❖ nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano. Occorre ricordare che la tabella millesimale dei valori delle singole unità immobiliari **deve essere approvata all'unanimità.**

**Così come occorre l'unanimità di tutti i condomini per la sua modifica.**

### **Tipi di regolamento**

Esistono due tipi di regolamento condominiale:

- ❖ **contrattuale;**
- ❖ **assembleare.**

Si dice "**contrattuale**" quel regolamento predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio, e/o dal costruttore, successivamente divenuto condomino.

Detto regolamento, ove sia richiamato nell'atto di acquisto dei singoli condomini, così da formarne parte integrante, trae la sua forza vincolante, non dal consenso della maggioranza dei condomini, ma dalla volontà negoziale delle parti contraenti, le quali sono libere di fissare i limiti che credono, sia relativamente al diritto esclusivo del condomino acquirente, sia relativamente all'uso delle parti comuni dell'edificio. Naturalmente nell'ambito dell'anzidetta autonomia negoziale, i condomini possono sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli sulle cose comuni.

Si dice "**assembleare**" quel regolamento approvato dall'assemblea dei condomini.

In questo caso, le sue norme non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto o dalle convenzioni. Inoltre, in nessun caso possono derogare le disposizioni di legge (art. 1138 c.c. comma 4).

Il regolamento assembleare deve essere approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Per quanto riguarda l'iniziativa per la formazione del regolamento condominiale, essa può essere presa da ciascun condomino.

## Approvazione del regolamento assembleare

Il regolamento condominiale approvato dall'assemblea deve essere deliberato con l'approvazione di un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Per quanto riguarda l'eventuale impugnazione del regolamento, si ricorda che l'art. 1107 dello stesso c.c. stabilisce che: "Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'Autorità giudiziaria il regolamento entro trenta giorni dalla deliberazione. L'Autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte; decorso il termine sopra indicato, senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dei singoli partecipanti".

## Le sanzioni per chi non rispetta il regolamento

Fermo restando il diritto di ogni condomino di chiedere all'amministratore di rispettare e far rispettare le norme del regolamento condominiale, ed eventualmente di chiedere il risarcimento dei danni causati dal suo mancato rispetto, l'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile dispone che: "Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie."

Paradossalmente la sanzione sopra indicata, e cioè "una somma fino a lire cento" non risulta essere mai stata aggiornata. Comunque, il regolamento condominiale può derogare a detto limite prevedendo una sanzione di importo superiore. Ciò perché tra le norme inderogabili dal regolamento di condominio, di cui all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del c.c., non è indicato l'art. 70; quindi, esso può essere derogato dal regolamento.

## ❖ RIFIUTI

Il Comune impone una tassa raccolta rifiuti solidi che colpisce ogni singolo condomino; talvolta, la tassa viene invece applicata al condominio come tale e, in tal caso, deve venire ripartita. La ripartizione della tassa viene fatta in base alla superficie reale in mq di ciascuna unità.

Se queste hanno una destinazione diversa (appartamenti, negozi, laboratori) alle rispettive superfici si applicano aliquote differenziate.

## ❖ RISCALDAMENTO

Un impianto di riscaldamento, destinato a riscaldare vari appartamenti di uno stabile, è proporzionato, nei suoi organi (caldaia, bruciatore, tubazioni), alla quantità di calorie necessaria a riscaldare l'intero stabile.

Le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria possono essere ripartite:

- in base alla cubatura dell'unità;
- in base alla superficie radiante;
- per metà in base alla cubatura, per metà in base alla superficie radiante.

Le spese di manutenzione straordinaria e nuovo impianto:

- in proporzione ai millesimi di proprietà.

I proprietari di unità non servite non partecipano alle spese.

L'installazione dell'impianto in un edificio che ne è sprovvisto è considerata una spesa gravosa per cui è ammesso l'esonero dei condomini dissenzienti.

L'esonero parziale dalle spese di esercizio per gli appartamenti non occupati è consentito solo se ammesso dal regolamento condominiale. E' frequente il caso di un condomino che, per non aver occupato il suo appartamento durante la stagione invernale e per non aver quindi fruito del servizio di riscaldamento, pretende di essere esonerato dalla relativa spesa.

La prima cosa da farsi è esaminare quanto dispone il regolamento di condominio in merito al servizio di riscaldamento. In ogni caso, se il condomino per qualsiasi motivo (assenza prolungata, impossibilità di affittare l'appartamento, ecc.) non può fruire del servizio di riscaldamento per tutta la stagione invernale o per un lungo periodo di essa, può ottenere una riduzione parziale o totale della sua quota di spesa per l'esercizio, **previa naturalmente la sigillatura degli elementi irradianti da farsi in epoca precedente all'inizio della fornitura del calore.**

Spessissimo i regolamenti, dopo aver dettato la norma generale secondo cui ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle cose e dei servizi comuni, si limitano a disporre, per quanto riguarda le spese per il riscaldamento, che queste saranno ripartite in base alle superfici irradianti oppure al volume dei locali riscaldati oppure anche ai millesimi di proprietà. Se questo dispone il regolamento, il condomino, per poter beneficiare dell'esonero dal contributo (o della sua

parziale riduzione) non ha che un mezzo, quello di rivolgersi all'assemblea e chiedere l'approvazione della stessa per l'esonero o la riduzione del contributo. Qualora l'assemblea respinga la richiesta del condomino resta da vedere se questo, in base alle vigenti norme di legge, possa presentare reclamo contro la deliberazione negativa dell'assemblea con fondata speranza che il ricorso possa essere accolto.

La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima, quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, **non derivano né aggravamenti di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio**, solo nel caso in cui il regolamento di condominio di natura contrattuale non la vieti esplicitamente. (Nella specie la Corte di Cassazione ha affermato che il regolamento condominiale, anche se contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato con esonero dalle spese, può, invece, prevedere il divieto dal distacco non essendo detto divieto in contrasto con la disciplina dell'uso della cosa comune). Cassazione civile sez. II, 21 maggio 2001, n. 6923

Le obbligazioni a carico del condomino connesse alla proprietà comune dell'impianto centralizzato di riscaldamento vengono meno nella ipotesi in cui costui sia stato escluso dal relativo servizio per distacco della diramazione ai locali di sua esclusiva proprietà, disposto dallo stesso condominio allo scopo di procedere alle necessarie riparazioni, e per il protrarsi di tale distacco a causa della inerzia del condomino medesimo, senza che rilevi in contrario la decisione, presa, in conseguenza di ciò, dal condomino, di attivare un impianto autonomo di riscaldamento. (Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano accolto la impugnazione della delibera condominiale con la quale le spese di gestione dell'impianto centralizzato di riscaldamento per gli anni 1989 - 90 e 1990 - 91 erano state poste a carico anche dei condomini di una delle palazzine del condominio che, per detto periodo, era stata esclusa dalla fruizione del servizio per distacco, protrattosi nel tempo, disposto dal condominio stesso, con taglio della condotta dell'alimentazione, allo scopo di eliminare le perdite di pressione e di acqua riscontrate). Cassazione civile sez. II, 2 agosto 2001, n. 10560.

Devono ritenersi legittimi tanto la rinuncia da parte di ciascun condomino a fruire del servizio erogato mediante l'impianto centralizzato di riscaldamento, purché questo non ne sia pregiudicato, quanto, conseguentemente, l'esonero dall'obbligo di contribuire alle spese necessarie a tale erogazione, salvo per la parte di esse corrispondente all'aggravio subito dagli altri condomini rispetto alla gestione precedente, contribuzione questa compensata, peraltro, dal vantaggio comunque derivante, anche all'unità distaccata, dal riscaldamento delle altre rimaste collegate all'impianto centralizzato. Cass. sez.II, 2 luglio 2001, n. 8924.

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'art.26 - 2° comma, Legge 9 gennaio 1999 - n.10, in relazione all'art.8 - 1 comma, lett. g), stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28 - 1 comma, legge stessa, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera assembleare (Cass.26 maggio 1999 n.5117; Cass.11 febbraio 1999 n.1165; Cass. 1 luglio 1997 n.5843) Cassazione, 2° sez. 29 gennaio 2002, n.1166; Corte app. di Torino 946/98. La delibera con la quale l'assemblea condominiale decida esclusivamente la soppressione dell'impianto termico centralizzato, ma non anche la sua trasformazione in impianti individuali a gas, adottata con la semplice maggioranza delle quote millesimali di cui alla Legge n. 10/1991 (Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), è affetta da nullità, stante la non riconducibilità della stessa nell'ambito delle delibere privilegiate quanto alla non necessità dell'unanimità dei consensi, di cui alla legge citata. Tribunale di Bologna sez. I n. 370/99.

Il diritto del condomino al distacco dall'impianto di riscaldamento comune, anche se riconosciuto dal regolamento condominiale, non è pieno ed incondizionato, bensì subordinato alla fattibilità tecnica della soluzione e alla dimostrazione concreta della non incidenza del distacco sul funzionamento e sul costo di gestione dell'impianto per i restanti condomini.

## ❖ SCALE

Anche le scale sono di proprietà comune dei vari condomini, indipendentemente dall'uso che ne fanno, perché l'uso influisce soltanto nella ripartizione delle spese.

Quindi, se il titolo non dispone diversamente, la proprietà comune della scala spetta anche al proprietario di un negozio che non abbia motivo di servirsi della scala stessa, e ciò si comprende pensando al fatto



che la scala aumenta il valore dell'edificio e che ogni singolo proprietario trae vantaggio dell'accresciuto valore.

Se nell'edificio vi sono due o più scale, ognuno delle quali serve soltanto ad un gruppo di condomini, non per questo ogni condomino è comproprietario di una scala sola, ma ognuno di essi è comproprietario di tutte le scale benché possa servirsi soltanto di quella che conduce al suo appartamento.

Lo stesso dicasi di un proprietario di appartamento avente un ingresso unico dalla scala secondaria: egli è comproprietario anche della scala principale, ma, deve concorrere al pagamento delle spese di manutenzione della sola scala di cui si serve (art. 1123).

Al pari delle scale che danno accesso agli appartamenti sono di proprietà comune anche le scale che conducono alle cantine ed ai locali interrati.

### **Manutenzione e ricostruzione delle scale**

Art. 1124 c.c. Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita fra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o in porzioni di piano per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piano le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari qualora non siano di proprietà comune.

La disciplina dell'art.1124 c.c. impone di dividere la somma necessaria alla manutenzione e ricostruzione in due metà:

- alla prima contribuiranno i condomini in proporzione al valore delle quote millesimali di proprietà esclusiva. Per valore si intende la consistenza economica del singolo appartamento, box, o altro locale di proprietà individuale, rapportata al valore globale dell'edificio;

- alla seconda metà i condomini saranno tenuti in base all'altezza del loro piano dal suolo.

Il secondo comma dell'art.1124 c.c. è di difficile interpretazione. Se dovessimo fermarci alla norma non ci sarebbero particolari problemi in quanto dovremmo semplicemente considerare come piani le cantine, i lastrici solari ecc. di proprietà individuale, senza alcuna differenza pratica. Queste parti dell'edificio verranno, quindi, considerate piani solamente per la metà delle spese da ripartirsi in base al valore di proprietà individuale e soltanto per tale metà dovranno contribuire i relativi proprietari. Tutto questo discorso viene a cadere quando detti locali siano destinati ad abitazione. Poiché in questo caso la presunzione di minor consumo non può in tutta evidenza operare. Come pure non è applicabile il principio generale sancito dall'art.1124 c.c. laddove queste parti risultino di proprietà comune: in questo caso i condomini dovranno contribuire solo in proporzione alla loro quota di proprietà esclusiva. Il criterio fissato dal codice civile si basa sulla presunzione del maggior logorio delle scale determinato dai proprietari dei piani più alti che, dovendo compiere un percorso più lungo, usano la scala in maggior misura.

Ciò era senz'altro vero nel 1942, anno di entrata in vigore del nostro codice civile, quando l'ascensore era un lusso riservato a pochi stabili, ma, attualmente, non esiste praticamente edificio più alto di tre piani che ne sia privo con la conseguenza che i condomini degli ultimi piani usufruiscono delle scale in misura certamente inferiore rispetto a quelli dei primi che spesso raggiungono a piedi il loro appartamento. Questa contraddizione, che in assemblea viene talvolta evidenziata, può essere superata da una diversa disposizione del regolamento di condominio o dall'unanimità dei condomini. Le spese, di cui stiamo trattando comprendono, oltre quelle per la manutenzione e ricostruzione delle scale vere e proprie anche quelle necessarie alla conservazione dell'ambiente che le scale contiene. Pertanto, ricadranno nella disciplina dell'art.1124 c.c., le spese per la tinteggiatura delle pareti, quelle di illuminazione, di pulizia, di sostituzione o manutenzione delle eventuali finestre, quelle relative alla passatoia, alle ringhiere e perfino quelle per vasi e piante ornamentali.

**Ad onor del vero, la giurisprudenza più recente ha suggerito di ripartire tra i condomini tali spese accessorie in proporzione al valore delle singole unità immobiliari; ciò sul presupposto che esse si riferiscono a parti non soggette alla presunzione di maggior logorio su cui si fonda la disciplina contenuta nell'art.1124 c.c.**

### **❖ Piano terra e piano rialzato**

La spesa relativa alle scale grava esclusivamente sui condomini cui le scale servono, non sul proprietario del pianterreno che accede ai suoi locali direttamente dalla strada o dall'androne.

E' vero, però, che talvolta anche il proprietario del pianterreno adopera le scale per raggiungere il lastrico solare o altri locali comuni. In questi casi, dato che il suo uso è certamente inferiore a quello degli altri,

sarebbe auspicabile un accordo tra i condomini, quando ciò non sia già previsto dal regolamento condominiale.

Il proprietario del piano rialzato dovrà partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della parte delle scale che utilizza, quindi dei primi gradini: questi gradini fanno parte dell'androne e, pertanto, la spesa loro relativa va ripartita unicamente in base alle quote millesimali di proprietà.

L'uso che i condomini fanno di tale parte comune è infatti uguale per tutti.

## ❖ SOFFITTI E SOLAI

### **Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai**

Art. 1125 c.c. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai 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 e la tinteggiatura del soffitto.

Con l'art. 1125 c.c. il legislatore ha inteso regolare la ripartizione delle spese relative alle opere per la manutenzione e ricostruzione di quelle parti dell'edificio che dividono orizzontalmente le singole proprietà. Il codice civile divide in tre parti l'insieme delle opere che separano un piano:

- La prima parte, comprendente ogni tipo di pavimentazione del piano superiore (piastrelle, parquet, marmi ecc.), è di proprietà esclusiva del condomino che se ne serve, e pertanto restano totalmente a suo carico le spese di manutenzione e sostituzione dei materiali impiegati;
- la seconda, formata dall'intonaco, dalla tinteggiatura, da eventuali decorazioni e stucchi, destinata a esclusivo godimento del proprietario del piano di sotto, deve essere interamente pagata da quest'ultimo;
- la terza è composta da quelle strutture intermedie tra le due parti, che permettono al tempo stesso di sostenere il piano superiore e di coprire i locali sottostanti: le spese relative a detta proprietà saranno divise in parti uguali tra i proprietari dei due piani poiché servono a entrambi in uguale misura.

### **Le spese**

Tra le spese cui si riferisce l'art. 1125 c.c. vanno comprese quelle relative a opere complementari alle volte, soffitti e solai come quelle di rifacimento dei muri nei quali quelle parti si innestano e quelle per le travi che sostengono la struttura.

Le spese vanno evidentemente ripartite secondo il disposto dell'art.1125 c.c. unicamente quando si riferiscono a lavori determinati da ordinaria manutenzione o da altre cause imputabili ai due condomini interessati. Se detti esborsi si rendono necessari per lo svolgimento di opere che riguardano tutto il condominio andranno divisi in base all'art.1123 c.c. (e cioè per quote millesimali di proprietà).

Lo stesso discorso vale naturalmente nel caso in cui i danni siano prodotti da uno dei condomini che sarà tenuto a ripararli completamente a sue spese.

### **Derogabilità della norma**

Anche l'art.1125 c.c. è norma derogabile dalla volontà delle parti.

In questo caso per parti non s'intendono tutti i partecipanti al condominio o la maggioranza di essi, ma solo i due condomini interessati alla ripartizione che potranno scegliere di comune accordo la soluzione migliore.

E' possibile infatti che soltanto uno dei due abbia interesse al rifacimento del soffitto (per esempio, per sostenere un carico superiore) e sia disposto ad assumersi completamente il relativo onere economico o la maggior parte di esso.

## ❖ SOTTOTETTO

Nel condominio, qualora il lastrico solare risulti di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., la nuova copertura dell'edificio ed il risultante sottotetto realizzati dal proprietario dell'ultimo piano appartengono al condominio e pertanto il primo non ne può validamente disporre unitamente all'appartamento di sua proprietà e quali sue pertinenze. CASSAZIONE CIVILE sez. II, 28 aprile 1999, n. 4266.

Il sottotetto di un edificio condominiale può essere considerato pertinenza dell'appartamento all'ultimo piano, ad esso direttamente sottostante, se ha l'esclusiva funzione di intercapedine coibente per il medesimo, e non anche se le sue caratteristiche, dimensioni e funzioni evidenzino l'utilizzazione o anche la sola utilizzabilità del medesimo da parte di tutti i condomini. In quest'ultimo caso, infatti, salvo che

risulti il contrario dal titolo, deve presumersi che esso rientri tra le parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in ragione dell'oggettiva destinazione all'uso e al godimento collettivi. CASSAZIONE CIVILE sez. II, 4 dicembre 1999, n. 13555.

## ❖ SPESE DI PULIZIA

Le spese di pulizia comprendono le spese per i materiali impiegati e, soprattutto, la remunerazione e i carichi contributivi per gli addetti alle pulizie. Nel servizio di pulizia rientra sicuramente anche qualsiasi servizio di disinfestazione. Così pure l'attività preliminare al servizio di raccolta rifiuti.

## ❖ SUOLO E SOTTOSUOLO

Il suolo e il sottosuolo sono di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo.

La facoltà di effettuare scavi e costruzioni può essere concessa con delibera approvata da tutti i condomini, nessuno escluso, e le opere fatte nel sottosuolo sono di proprietà comune.

Le spese si ripartiscono tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

## ❖ SUPERCONDominio

È nulla, ai sensi degli artt. 1138, ultimo comma e 1136 c.c. la clausola del regolamento contrattuale di condominio che prevede che l'assemblea di Supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio. Cassazione, 2° sez. 6.12.2001 n. 15476

In base alle norme inderogabili concernenti la composizione dell'assemblea condominiale, l'assemblea del cosiddetto supercondominio deve essere composta da tutti i partecipanti ai singoli condomini che ne fanno parte, ed è quindi nulla la clausola del regolamento contrattuale che preveda la partecipazione all'assemblea del supercondominio degli amministratori dei singoli edifici condominiali, in luogo dei partecipanti ai singoli condomini. Cassazione civile. 2° sez. 28 settembre 1994 n. 7894.

È nulla la delibera adottata da un'assemblea di supercondominio, a maggioranza dei suoi componenti, istitutiva di un unico condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condomino di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliari; sono altresì nulle, di conseguenza, le delibere assunte successivamente da assemblee convocate come se esistesse un unico condominio, per deliberare su materie attinenti ai singoli fabbricati. Cassazione civile. sez. II 11 luglio 28 ottobre 1995 n. 11276.

Il supercondominio può sorgere da un'originaria convenzione e dalle caratteristiche funzionali e strutturali del complesso oppure per una successiva iniziativa dei partecipanti. L'orientamento più recente della giurisprudenza ritiene applicabili al supercondominio le norme dettate dal codice in tema di condominio se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva. Pertanto, nel caso di condominii separati aventi in comune cose rientranti fra quelle indicate nell'art. 1117 c.c. questi beni e/o servizi comuni formano oggetto di un condominio generale intercorrente fra tutti i partecipanti ai condomini separati. Ne consegue che oltre alle assemblee e agli amministratori di ciascun condominio separato, vi sarà un amministratore e un'assemblea del supercondominio, formata dai partecipanti ai singoli condominii. Corte Appello Milano n. 1275, 12 maggio 1998.

## ❖ TABELLA MILLESIMALE

### La norma

Art.68 disp. att. c.c. Per gli effetti indicati dagli art. 1123 – 1124 - 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini. I valori dei piani o delle porzioni di piano ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori non si tiene conto dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

La ripartizione delle spese del condominio è in gran parte basata sul valore proporzionale delle singole unità immobiliari, valore che entra anche nella determinazione delle maggioranze necessarie per le delibere assembleari.

L'art.68 disp. att. c.c. richiede che i valori dei piani o di singole porzioni di piano siano espressi in millesimi: si considera 1000 il valore globale dell'edificio e si attribuiscono a ciascuna proprietà esclusiva un numero di millesimi proporzionale alla consistenza materiale dell'unità immobiliare in rapporto all'intero stabile. Se la tabella millesimale non è stata predisposta dall'unico proprietario venditore o all'atto di costituzione del condominio, essa può essere sempre introdotta mediante delibera assembleare. E' però importante precisare che, in questo caso, si renderà necessaria l'unanimità dei consensi e, in mancanza di accordo, le parti potranno rivolgersi al giudice.

#### **Lo scopo della tabella millesimale**

L'importanza della tabella millesimale, che deve essere allegata al regolamento condominiale, entra in essere per:

- la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni (art. 1136 c.c.);
- la ripartizione delle spese per la conservazione, per il godimento delle parti, dei servizi comuni e per le innovazioni (art.1123 c.c.);
- la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (art. 1124 c.c.);
- la ripartizione delle spese di riparazione e ricostruzione dei lastrici solari (art. 1126 c.c.);

Per ragioni pratiche, vengono spesso formate più tabelle millesimali per la ripartizione delle varie spese: sono le cosiddette tabelle di gestione. Il valore delle varie unità immobiliari, oltretutto per mezzo della tabella millesimale, può essere determinato anche in altri modi, poiché l'art. 68 disp. att. c.c. non è norma inderogabile.

#### **Condizioni dell'unità immobiliare**

Ai fini dell'accertamento del valore di ogni singola unità immobiliare non ha rilevanza lo stato di conservazione o eventuali miglioramenti. La legge ha voluto dunque impedire che un condomino possa alterare il valore della propria quota effettuando opere che interessano solo la sua proprietà individuale senza procurare alcun vantaggio al condominio.

#### **Revisione della tabella millesimale**

Art. 69 disp. att. c. c. I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino 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 della sopraelevazione di nuovi piani o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Il codice civile prevede la possibilità di rivedere o di modificare i valori dei vari piani o porzioni di piani in due ipotesi precise e circoscritte:

- quando risulta evidente un errore;
- quando il rapporto tra i valori delle singole unità immobiliari risulta notevolmente alterato in seguito a modifiche dello stabile.

L'errore si verifica in seguito a uno sbaglio nel calcolo matematico del rapporto tra le varie unità immobiliari, cosicché si attribuiscono, per esempio, a un appartamento di 50 metri quadrati di superficie un maggior numero di millesimi di quelli assegnati a uno di 100 metri quadrati.

Per quanto riguarda la seconda ipotesi, il mutamento che lo stabile deve subire per legittimare la modifica della tabella millesimale deve derivare da sopraelevazione di nuovi piani o di innovazione di vasta portata. Inoltre il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano deve risultare fortemente alterato: una piccola variazione dunque non sarebbe sufficiente a giustificare un simile procedimento.

#### **Il procedimento di revisione**

L'art. 69 disp. att. c.c. non specifica però in che modo il condomino possa esercitare il suo diritto di ottenere la revisione o modificazione della tabella millesimale. Nel silenzio della legge, deve ritenersi che, ove non sia possibile raggiungere l'unanimità dei consensi, il condomino interessato possa rivolgersi all'Autorità giudiziaria. La norma consente di rivedere o modificare i valori delle proprietà esclusive anche nell'interesse di un solo condomino. Perciò, chiunque tra i condomini ritenga di essere pregiudicato dalla tabella dei millesimi, potrà chiedere all'assemblea la revisione o la modificazione e, qualora non ottenesse soddisfazione, potrà rivolgersi all'Autorità giudiziaria. **La domanda va proposta nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.**

## ❖ TERRAZZA

### Ad uso comune

E' un lastrico a copertura dell'edificio, **accessibile**.

Appartiene all'intero condominio, salvo che il titolo lo attribuisca a uno o più condomini in proprietà esclusiva. Le esclusività dell'uso non è indice di proprietà.

Le spese di manutenzione e di ricostruzione si ripartiscono tra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà. Se il condominio ha più corpi di fabbrica, le spese sono carico del gruppo di condomini che ne trae utilizzo.

Se il suo uso non è comune a tutti, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 della spesa, mentre gli altri 2/3 sono a carico di tutti condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico serve, in proporzione ai millesimi di proprietà.

### Ad uso esclusivo

Qualora una terrazza sia a livello di un appartamento e assolva alla duplice funzione di copertura degli appartamenti sottostanti e sia superficie di calpestio ad uso esclusivo dell'appartamento cui accede, è di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento di cui è completamente.

Egli è responsabile dei danni che possono derivare alle unità sottostanti per mancata manutenzione.

La manutenzione e la ricostruzione sono a carico del proprietario esclusivo, con rivalsa dei 2/3 della spesa che gravano su tutti i condomini, o su quelli della parte di edificio interessata in base ai millesimi di proprietà.

## ❖ TETTO

Il tetto è un manufatto costitutivo essenziale o necessario dell'edificio, in quanto svolge la funzione di copertura dei piani sottostanti.

Lo stesso è da dirsi del lastrico solare, che è un tetto con tipologia particolare, ossia un manufatto alternativo al tetto. Il lastrico solare svolge anch'esso la funzione di copertura e, tuttavia, si presenta come superficie praticabile; la struttura terminale pianeggiante del lastrico solare salvo lievi pendenze per lo smaltimento delle acque, consente un uso ulteriore a vantaggio di tutti i condomini ovvero di uno o più condomini.

Viceversa il tetto non consente un uso ulteriore di calpestio in quanto è costituito da una superficie inclinata. Le tegole costituiscono anch'esse un elemento essenziale non scindibile dal tetto. In ogni caso, sia il tetto che il lastrico solare sono elementi propri dell'edificio e non costituiscono normalmente beni distinti dall'edificio, salvo titolo contrario.

Sia il tetto che il lastrico non sono pertinenze (art. 817 c.c.) anche se come le pertinenze possono formare oggetto di rapporti giuridici distinti.

Il tetto deve ritenersi parte comune a tutti i condomini per il servizio generale che presenta rispetto all'unità dell'edificio.

Le spese di riparazione si ripartiscono a carico di tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, comma 1 del c.c. Il tetto può di fatto, essere utilizzato da alcuni condomini, ma tale circostanza non è significativa per l'acquisto del tetto a titolo di usucapione.

Le spese di rifacimento del tetto di un edificio diviso in più piani sono sostenute dai condomini, ai sensi degli artt.1117 e 1123 c.c. in proporzione al valore del piano o della porzione di piano appartenente a ciascuno in via esclusiva, salvo diversa convenzione, senza che sia applicabile il principio dell'art.1101 in materia di comunione(in base al quale le spese debbono gravare su tutti i partecipanti in eguale misura, ove non risulti una diversa entità delle quote), trovando spiegazione la detta deroga nella funzione strumentale delle parti comuni dell'edificio in condominio rispetto alle parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini, delle quali esse sono al servizio, consentendone la esistenza e l'uso. (Cassazione Civ. sez. II 29 aprile 1993 n.5064).

In tema di condominio, il criterio di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, previsto dal comma 1 dell'art.1123 c.c. non si applica quando si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, per le quali, a meno che non vi sia un diverso accordo delle parti, il criterio è, invece, quello della proporzionalità tra spese ed uso stabilito dal comma 2° del medesimo articolo, o quando si tratta di cose che, benché comuni, sono destinate a servire solo una parte dell'intero fabbricato, per le quali il criterio è, invece, quello del comma 3, che pone le spese solo a carico dei condomini che traggono utilità dalla cosa.**(la Corte di Cassazione ha cassato la sentenza del**

**Giudice di merito che aveva posto le spese di rifacimento del tetto e della facciata di un edificio dotato di un cortile condominiale nel quale sorgeva una costruzione separata anche a carico dei proprietari di questa costruzione ed in proporzione del valore delle loro proprietà esclusivamente valorizzando la circostanza che per accedere alla costruzione separata era necessario servirsi dell'androne dell'edificio e del cortile comune). Cassazione Civile. sez. II 13 luglio 1996, n.6359.**

## ❖ TRIBUTI

### **Il condominio come soggetto economico**

Il condominio costituisce un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti. Tuttavia è necessario riconoscere nel condominio una soggettività distinta da quella dei singoli condomini; pertanto si può affermare che il condominio costituisce una entità economica autonoma.

Il condominio dal gennaio del 1998 ha acquisito la veste di sostituto d'imposta, pertanto è soggetto agli adempimenti di effettuazione della ritenuta, di versamento della stessa e di presentazione della relativa dichiarazione (mod.770).

Analizziamo quali sono i risvolti fiscali di tale innovazione per il Condominio nei suoi rapporti con il proprio amministratore, i fornitori, i terzi e il fisco in genere:

**La Legge n. 296/2006, al comma 43**, prevede l'obbligo di ritenuta a carico del condominio, introducendo a tal fine nel DPR n. 600/73 il nuovo art. 25-ter "Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore" che riporta:

- ❖ Il condominio quale sostituto d'imposta opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.
- ❖ La ritenuta di cui al comma 1 è operata anche se i corrispettivi sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

La ritenuta è stabilita nella misura del 4% e deve essere effettuata con riferimento alle prestazioni:

- relative a contratti di appalto di opere o servizi ;
- rese nell'esercizio di un'attività di impresa.

In base a questa novità fiscale, anche le aziende di tipo Impresa dovranno emettere le fatture con ritenuta di acconto.

### **Compenso all'amministratore**

L'amministratore svolge un'attività di lavoro autonomo. Qualche questione si è posta in ordine all'inquadramento di questi soggetti nell'ambito dell'art. 49 del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR): si è discusso se gli amministratori di condominio fossero necessariamente lavoratori autonomi a pieno titolo o se, piuttosto, potessero inquadrare il loro lavoro nell'ambito dei rapporti di collaborazione coordinata e continuativa. Il TUIR all'art. 49, comma 2, lettera a), dà una definizione legislativa della collaborazione coordinata e continuativa stabilendo che è tale l'attività:

1. che abbia contenuto intrinsecamente artistico o professionale;
2. che sia svolta senza vincolo di subordinazione ;
3. che sia svolta a favore di un soggetto (nulla vieta che si abbiano più rapporti di collaborazione coordinata e continuativa e che le attività siano rivolte a più soggetti);
4. che si tratti di un rapporto unitario e non spezzato;
5. che il rapporto sia continuativo;
6. che si tratti di un rapporto nell'ambito del quale il prestatore d'opera non impiega mezzi organizzati;
7. che la retribuzione sia periodica;
8. che la retribuzione sia prestabilita;
9. che l'attività non rientri fra quelle che formano oggetto della professione esercitata dal contribuente.

Quest'ultima condizione è la più importante per stabilire quale sia la linea di demarcazione tra lavoro autonomo a pieno titolo e collaborazione coordinata e continuativa. **Da ciò deriva che l'amministratore di condominio che svolge tale attività abitualmente e nei confronti di più condomini, è un lavoratore autonomo a pieno titolo e deve comportarsi come tale sul piano tributario.**

Di conseguenza l'amministratore è contribuente IVA e lavoratore autonomo a pieno titolo per le imposte sui redditi. Quando percepisce i propri compensi, l'amministratore di condominio subisce la ritenuta perché il condominio - che eroga i compensi - è sostituito d'imposta.

Diverso è il caso in cui un soggetto, lavoratore dipendente, si limiti ad amministrare il condominio in cui abitano uno, due o tre condomini, non si può affermare che costui, di fatto, eserciti abitualmente la professione di amministratore di condomini, per cui la sua attività può essere inquadrata in uno o più rapporti di collaborazione coordinata e continuativa.

Questa figura non è soggetta a IVA, se non svolge altre attività di lavoro autonomo: così dispone l'art. 5 del Dpr 633/72.

Ai fini delle imposte dirette, chi è solo titolare di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa non deve tenere alcuna forma di contabilità: quando percepisce i compensi, subisce ritenute, perché il condominio erogante è sostituito d'imposta.

Il reddito netto, pari al 95% dei compensi lordi dichiarati, è soggetto all'IRPEF e al contributo al Servizio sanitario nazionale.

Inoltre, è soggetto al contributo previdenziale del 10%, da versarsi all'INPS, calcolato sul 95% del reddito dichiarato, di cui una terza parte a carico dell'amministratore e la restante parte a carico del condominio.

Il lavoratore dipendente, non professionista abituale, che svolge quindi in via sussidiaria l'attività di amministratore a favore di alcuni condomini, può correttamente instaurare dei rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, senza applicazione dell'IVA e senza obblighi contrattuali. L'attività deve essere svolta abitualmente, cioè con carattere professionale ancorché in modo non esclusivo anche, cioè, quando venga esercitata parallelamente una diversa attività sia pure di lavoro subordinato.

La prestazione deve rientrare nell'attività abituale nel senso cioè che essa non deve essere occasionale, ma si inserisce nel contesto di più prestazioni dello stesso tipo ovvero compresa nell'ambito istituzionale dell'attività esercitata.

L'esplicazione di una qualsiasi attività di lavoro autonomo, non inerente a un rapporto di collaborazione coordinata e continuativa, fa rientrare nella sfera impositiva anche le prestazioni inerenti ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa. Per cui, per esempio, un ingegnere che tiene l'amministrazione di alcuni condomini emette fattura con IVA.

Regola generale è che tutti i compensi riscossi devono essere dichiarati (non esiste alcun esonero).

A livello documentale l'amministratore non fornito di partita IVA emette ricevuta.

Tale ricevuta, richiesta dal condominio per documentare le spese, non si allega al modello Unico. È indifferente il fatto che l'amministratore ne faccia soltanto una cumulativa per tutto l'anno e/o altra periodicità.

### **Fatturazione delle spese condominiali**

Il condominio non può emettere fattura con IVA, in quanto non è soggetto passivo d'imposta.

Non è possibile per i condomini recuperare l'IVA assolta dal condominio sulle fatture intestate ai singoli condomini per le quote spese di loro spettanza perché, nei rapporti con il fornitore, cessionari o committenti non sono i singoli condomini ma il condominio, ed è a questo che devono essere intestate le fatture.

Se il condomino che ha pagato le spese intende riaddebitarle a un altro soggetto, deve rifatturare le stesse con assoggettamento a IVA.

### **Imposte dirette**

Nei confronti dell'imposizione diretta il condominio, pur potendo essere titolare di redditi, non possiede i requisiti voluti dalla legge per poter essere considerato soggetto passivo d'imposta. Ne consegue che per le unità condominiali date in locazione i relativi redditi non vanno dichiarati dal condominio, ma devono essere dichiarati pro - quota dai singoli condomini nei rispettivi quadri della loro dichiarazione dei redditi, in misura direttamente proporzionale al valore delle singole partecipazioni.

Dette quote concorreranno alla formazione del reddito imponibile complessivo di ogni singolo condomino. Ovviamente dovranno essere indicate solo le unità immobiliari produttrici di reddito in modo autonomo.

## **Imposta di bollo**

Il prospetto globale del rendiconto condominiale, recante la situazione contabile generale, non è soggetta a bollo.

Le ricevute dei pagamenti che i condomini effettuano nelle mani dell'amministratore per le spese ordinarie o straordinarie approvate dall'assemblea non devono essere assoggettate a bollo. L'esenzione è stabilita nella tariffa allegata al Dpr 642/72, come da nota n. 3 dell'art.13/1 della tariffa - parte I.

E' implicita la specificazione che per "pagamenti di spese di condomino", si intendono i versamenti di quote di spese eseguiti dai condòmini all'amministrazione del condominio.

## **Imposta di registro**

Locazioni e affitti di immobili sono sempre soggette a registrazione entro 30 giorni dalla data della sottoscrizione e/o dalla data di inizio della locazione riportata nell'atto.

La registrazione attesta l'esistenza dell'atto e attribuisce a esso data certa di fronte ai terzi e ne assicura la conservazione.

La registrazione si effettua mediante presentazione del contratto in duplice originale, all'Agenzia delle Entrate, corredato da scheda di richiesta fornita dall'Ufficio (Mod. 69) unitamente all'attestato di versamento. L'imposta è pari al 2% del canone annuale, con un minimo di € 67,00.

Per le annualità successive alla prima, l'imposta deve essere liquidata dallo stesso denunciante mediante versamento del 2% dell'importo annuo, utilizzando il mod. F 23, intestato all'Agenzia delle Entrate, entro 30 giorni dalla data di rinnovo.

Le spese di registrazione sono al 50 % tra i contraenti.

I bolli da applicare sull'atto sono totalmente a carico dell'inquilino.

## **Tasse smaltimento rifiuti solidi urbani (TARSU)**

La tassa è dovuta per l'occupazione o la detenzione di locali ed aree scoperte a qualsiasi uso adibiti, ad esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie di civili abitazioni diverse dalle aree a verde, esistenti nelle zone del territorio comunale in cui il servizio è istituito ed attivato o comunque reso in maniera continuativa.

Non sono soggetti alla tassa i locali e le aree che non possono produrre rifiuti o per la loro natura o per il particolare uso cui sono stabilmente destinati o perché risultino in obiettive condizioni di non utilizzabilità nel corso dell'anno, qualora tali circostanze siano indicate nella denuncia originaria o di variazione e debitamente riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione.

Nelle unità immobiliari adibite a civile abitazione, in cui sia svolta un'attività economica e professionale, può essere stabilito dal regolamento che la tassa è dovuta in base alla tariffa prevista per la specifica attività ed è commisurata alla superficie a tal fine utilizzata.

Sono esclusi dalla tassa i locali e le aree scoperte per i quali non sussiste l'obbligo dell'ordinario conferimento dei rifiuti solidi urbani interni ed equiparati in regime di privativa comunale per effetto di norme legislative o regolamentari, di ordinanze in materia sanitaria, ambientale o di protezione civile ovvero di accordi internazionali riguardanti organi di Stati esteri.

## **CHI DEVE PAGARLA:**

La tassa è dovuta da coloro che occupano o detengono i locali o le aree scoperte con vincolo di solidarietà tra i componenti del nucleo familiare o tra coloro che usano in comune i locali o le aree stesse. Sono escluse dalla tassazione le aree comuni del condominio.

Nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della tassa dovuta per i locali ed aree scoperte di uso comune e per i locali ed aree scoperte in uso esclusivo ai singoli occupanti o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

## **LA DENUNCIA:**

I soggetti tenuti al pagamento del tributo presentano al comune, entro il 20 gennaio successivo all'inizio dell'occupazione o detenzione, denuncia unica dei locali ed aree tassabili siti nel territorio del comune. La denuncia è redatta sugli appositi modelli predisposti dal comune e dallo stesso messi a disposizione degli utenti presso gli uffici comunali e circoscrizionali.

La denuncia ha effetto anche per gli anni successivi, qualora le condizioni di tassabilità siano rimaste invariate. In caso contrario l'utente è tenuto a denunciare, nelle medesime forme, ogni variazione relativa ai locali ed aree, alla loro superficie e destinazione che comporti un maggior ammontare della tassa o comunque influisca sull'applicazione e riscossione del tributo in relazione ai dati da indicare nella denuncia.

La denuncia, originaria o di variazione, deve contenere l'indicazione del codice fiscale, degli elementi



identificativi delle persone fisiche componenti del nucleo familiare o della convivenza, che occupano o detengono l'immobile di residenza o l'abitazione principale ovvero dimorano nell'immobile a disposizione, dei loro rappresentanti legali e della relativa residenza, della denominazione e relativo scopo sociale o istituzionale dell'ente, istituto, associazione, società ed altre organizzazioni nonché della loro sede principale, legale o effettiva, delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'amministrazione, dell'ubicazione, superficie e destinazione dei singoli locali ed aree denunciati e delle loro ripartizioni interne, nonché della data di inizio dell'occupazione o detenzione.

L'ufficio comunale competente deve rilasciare ricevuta della denuncia, che, nel caso di spedizione, si considera presentata nel giorno indicato con il timbro postale.

In caso di denuncia infedele o incompleta, l'ufficio comunale provvede ad emettere, relativamente all'anno di presentazione della denuncia ed a quello precedente, avviso di accertamento in rettifica, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello di presentazione della denuncia stessa. In caso di omessa denuncia, l'ufficio emette avviso di accertamento d'ufficio, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui la denuncia doveva essere presentata.

#### **TARIFFE RIDOTTE:**

La tariffa unitaria può essere ridotta, a discrezione del Comune, di un importo non superiore ad un terzo nel caso di:

- Abitazioni con unico occupante;
- Abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo a condizione che tale destinazione sia specificata nella denuncia originaria o di variazione indicando l'abitazione di residenza e l'abitazione principale e dichiarando espressamente di non voler cedere l'alloggio in locazione o in comodato, salvo accertamento da parte del comune;
- Locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente, risultante da licenza o autorizzazione rilasciata dai competenti organi per l'esercizio dell'attività.

#### **La tariffa unitaria può essere ridotta:**

- Di un importo non superiore ad un terzo nei confronti dell'utente che, versando nelle circostanze di cui al precedente secondo punto, risiede o abbia la dimora, per più di sei mesi all'anno, in località fuori del territorio nazionale;
- Di un importo non superiore al 30 per cento nei confronti degli agricoltori occupanti la parte abitativa della costruzione rurale.

Le riduzioni delle superfici e quelle tariffarie di cui ai precedenti punti sono applicate sulla base di elementi e dati contenuti nella denuncia originaria, integrativa o di variazione con effetto dall'anno successivo.

Il contribuente è obbligato a denunciare entro il 20 gennaio il venire meno delle condizioni dell'applicazione della tariffa ridotta; in difetto si provvede al recupero del tributo a decorrere dall'anno successivo a quello di denuncia dell'uso che ha dato luogo alla riduzione tariffaria e sono applicabili le sanzioni previste per l'omessa denuncia di variazione.

#### **AGEVOLAZIONI:**

Oltre alle esclusioni dal tributo ed alle tariffe ridotte, i comuni possono prevedere con apposita disposizione del regolamento speciale agevolazioni, sotto forma di riduzioni ed, in via eccezionale, di esenzioni. Il regolamento può prevedere riduzioni nel caso di attività produttive, commerciali e di servizi per le quali gli utenti dimostrino di avere sostenuto spese per interventi tecnico - organizzativi comportanti un' accertata minore produzione di rifiuti od un pretrattamento volumetrico, selettivo o qualitativo che agevoli lo smaltimento o il recupero da parte del gestore del servizio pubblico ovvero per le quali gli utenti siano tenuti a conferire a detto servizio rilevanti quantità di rifiuti che possono dar luogo ad entrate.

#### **COME SI CALCOLA:**

Il calcolo della TARSU viene effettuato in modo diverso a seconda della tipologia di utenza: utenza domestica, utenza non domestica.

#### **UTENZE DOMESTICHE:**

Per le utenze domestiche la tassa viene calcolata sulla base dei metri quadri della superficie occupata dall'abitazione e al numero di persone che vi dimorano: i metri quadri vengono moltiplicati per la tariffa al metro quadro relativa al numero di persone indicate.

Il risultato di questa operazione verrà poi maggiorato del 10% di IVA e di un'altra percentuale per il

tributo provinciale.

Restano applicabili eventuali riduzioni o agevolazioni decretate dal comune.

#### **UTENZE NON DOMESTICHE:**

Per le utenze non domestiche la tassa viene calcolata sulla base dei metri quadri della superficie occupata dall'edificio e alla categoria di attività che vi si svolge: i metri quadri vengono moltiplicati per la tariffa al metro quadro relativa alla categoria di attività indicata.

Il risultato di questa operazione verrà poi maggiorato del 10% per l'IVA e di un'altra percentuale per il tributo provinciale.

Restano applicabili eventuali riduzioni o agevolazioni decretate dal Comune.

#### **COME E QUANDO PAGARLA:**

La tassa è annuale e può essere versata:

- in un'unica soluzione
- in quattro rate, le scadenze delle quali sono definite dal singolo comune nel proprio regolamento.

Il pagamento in un'unica soluzione può essere effettuato:

- agli sportelli postali, utilizzando il bollettino di c/c postale allegato agli avvisi
- agli sportelli del Concessionario
- agli sportelli bancari.

Il pagamento rateale va fatto alle scadenze indicate negli avvisi.

## ❖ USUCAPIONE

Il godimento del bene comune può essere invocato dal comproprietario, al fine dell'usucapione della proprietà dello stesso, solo quando si traduca in un possesso esclusivo, incompatibile con il permanere del compossesso altrui. Cassazione Civile, 2° sezione 23 giugno 1999 n. 6382.

Il condomino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconducibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, **non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condomini**, stante l'imprescindibilità del diritto in comproprietà. Cassazione Civile 2° sezione 2 marzo 1998.

## ❖ VERBALE DI ASSEMBLEA

Il verbale è un documento di fondamentale importanza nella vita condominiale.

Quando sorgono contrasti tra i condomini, spesso, è dall'interpretazione del verbale che scaturisce la soluzione della lite o la rinuncia ad intraprenderla; pertanto, una chiara circostanziata e inequivocabile stesura del documento, fatta dal segretario dell'assemblea, diventa il presupposto indispensabile per garantirsi una vita più tranquilla. In generale, ecco quali sono le regole da applicare quando si parla di verbale di assemblea:

- il verbale non deve essere sempre e comunque redatto: è il caso di un'assemblea andata deserta o nella quale non ci sono state deliberazioni (nel primo caso è però opportuno specificare nel verbale relativo all'assemblea di seconda convocazione che la prima è andata deserta);
- la Corte di Cassazione inoltre prescrive la redazione per iscritto del verbale solo nel caso in cui la delibera assembleare incida su diritti immobiliari.

Al di là, comunque, di questa indicazione è consigliabile redigere sempre il verbale, allo scopo di lasciare una traccia di quanto è accaduto in assemblea e ridurre così il pericolo di liti.

La stesura del verbale deve essere contestuale allo svolgimento dei lavori assembleari ed è opportuno inserirvi ora e luogo della riunione, anche se la mancata presenza di questi elementi non toglie validità al documento;

- indispensabile, pena l'inesistenza delle deliberazioni assunte, è la firma del Presidente dell'assemblea, **come pure è indispensabile la firma di tutti i condomini interessati se il documento viene impiegato per stabilire particolari accordi fra gli stessi o fra un singolo e il condominio ( per quest'ultimo firmerà l'amministratore)**;
- naturalmente è nel diritto dei singoli condomini pretendere che vengano messe a verbale le proprie dichiarazioni, **a condizione, però che non esulino dai punti all'ordine del giorno**;
- una volta che l'assemblea è stata sciolta, non è più possibile modificare il verbale.

## ❖ VOTO

L'art. 1136 c.c. nulla dispone in ordine alle modalità di esercizio del diritto di voto in assemblea lasciando aperta la questione se esso possa manifestarsi anche a scrutinio segreto.

**Per evitare di commettere errori è necessario precisare:**

Il diritto di impugnativa alla delibera assembleare spetta esclusivamente, salvo i casi di nullità assoluta, agli assenti e ai dissenzienti (art.1137 c.c.), sicché il voto segreto, al di là delle questioni di principio, rende di difficile accertamento, nella pratica, le persone dei dissenzienti.

**Alla luce di quanto appena indicato, il voto, durante le assemblee di condominio, è opportuno venga pronunciato in modo palese e non segreto onde evitare inutili impugnative.**

## ❖ VERANDE

La trasformazione di un balcone in veranda mediante chiusura in alluminio a vetri chiari, modificando le linee architettoniche e l'armonia cromatica della facciata laterale del condominio costituisce una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, cod. civ. Corte Appello Napoli 28 gennaio 1998.

La norma del regolamento di condominio che prevede il divieto per i singoli condomini di intraprendere lavori di qualsiasi genere nei propri e nei locali comuni senza la preventiva autorizzazione scritta dall'amministratore spiega efficacia vincolante nei confronti dei condomini in forza o della loro adesione al regolamento, espressa nell'atto di compravendita dei rispettivi appartamenti, o a norma dell'art. 1138, comma III c.c. e dell'art. 1107 c.c. Pertanto, deve essere demolita la veranda, costruita senza la predetta autorizzazione, sul balcone di proprietà esclusiva del singolo condomino. Tribunale Pescara, 30 marzo 1995.

## ❖ VOLTE

L'art. 1125 cod. civ. secondo il quale, negli edifici in condominio le spese per la manutenzione e ricostruzione del soffitti, volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente, oltre ai lavori da eseguire, chi debba sostenere la spesa. Cassazione civile, sezione II 14 luglio 1981)

Milano, 11 novembre 2008

## MAGGIORANZE CONDOMINIALI

OGGETTO DELLA DELIBERA	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Condomini	Valore	Condomini	Valore
<b style="color: blue;">Amministratore</b> - nomina e revoca - riconferma e compenso	Metà + 1 interventuti metà + 1 interventuti	Almeno 50% Almeno 50%	metà + 1 interventuti metà + 1 interventuti	Almeno 50% Almeno 50%
Eliminazione barriere architettoniche	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%
Impianto di riscaldamento trasformazione per contenimento energetico	metà + 1 interventuti	Almeno 1/3	metà + 1 interventuti	Almeno 50%
Innovazioni - per il miglioramento o l'uso più comodo per ottenere un migliore rendimento delle - che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un condomino - che producano un cambiamento della destinazione originaria dell'edificio	metà + 1 condomini Tutti i condomini Tutti i condomini	Almeno 2/3 100% 100%	metà + 1condomino Tutti i condomini Tutti i condomini	Almeno 2/3 100% 100%
Interventi di recupero - ai sensi della legge 172/92	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	metà + 1 interventuti	Almeno metà
Portierato - mutamento d'uso dei locali - soppressione del servizio	metà + 1 interventuti metà + 1 interventuti	Almeno 50% Almeno 50%	metà + 1 interventuti 1/3 condomini	Almeno 50% Almeno 50%
Preventivi spese - per le spese ordinarie annuali - per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale	metà + 1 interventuti metà + 1 interventuti	Almeno 50% Almeno 50%	1/3 condomini 1/3 condomini	Almeno 50% Almeno 50%
Realizzazione di parcheggi - da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	metà + 1 interventuti	Almeno 50%
Regolamento - approvazione	metà + 1	Almeno 50%	metà + 1	Almeno 50%

- modifiche che implicino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle parti di proprietà esclusiva	interventuti Tutti i condomini	100%	interventuti Tutti i condomini	100%
<b>Rendiconto annuale</b>	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 1/3
Ricostruzione dell'edificio - per perimento inferiore ai 3/4 del valore - per perimento totale o superiore ai 3/4 del valore	metà + 1 interventuti Tutti i condomini	Almeno 50%  100%	metà + 1 interventuti Tutti i condomini	Almeno 50%  100%
Riparazioni straordinarie di notevole entità	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	metà + 1 interventuti	Almeno metà
Ripartizione delle spese tra i condomini	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 1/3
Scioglimento del condominio - quando per rendere possibile la divisione in parti autonome occorranza modifiche dello stato attuale dell'edificio e opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenza tra i condomini - quando l'edificio può suddividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 att. c.c.)	metà + 1  condomini metà + 1 interventuti	  Almeno 2/3 Almeno 50%	  metà + 1 condomini metà + 1 interventuti	  Almeno 2/3 Almeno metà
<b>Tabelle millesimali</b>				
- modifica	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
<b>Vendita o cessione</b>				
- di beni comuni	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Tutte le altre delibere che non richiedano maggioranze espressamente previste dalla legge	metà + 1 interventuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%