****

Dispensa per gli iscritti al

Corso di Formazione

per Amministratore di Condominio

CON INTEGRAZIONE DELLE DIFFERENZE NORMATIVE APPORTATE DALLA RIFORMA

****

Autori :
Prof. Giuseppe Cinà - Avvocato Nicola Salzano - Dott. Giuseppe La Scala

PROGRAMMA CORSO ARAI PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il Condominio
- Nascita e natura giuridica - Ambito normativo -
- Disposizioni dell'Amministratore -
- Parti comuni - Uso singolo - Beni utilizzabili -

L'Assemblea condominiale
- La convocazione: modalità, contenuto, forma -
- La delega - Maggioranze - Millesimi -
- Prima e seconda convocazione - Validità - Il Presidente -
- Svolgimento - Maggioranze per le votazioni - Verbale -
- Validità delle delibere - Delibere nulle ed annullabili - Limiti -
- Impugnazioni (art. 1137) - Riparazioni straordinarie

L'Amministratore
- Nomina - Retribuzione - Revoca - Soggetto fiscale -
- Compiti - Esecuzione delibere -
- Riscossione - Responsabilità civili e penali -
- Rappresentanza attiva e passiva -

Il bilancio condominiale
- Bilancio preventivo, consuntivo, libro cassa -
- Rendiconto (esercitazioni) - Applicazioni informatiche

Ripartizione spese
- Criteri - Manutenzione ordinaria e spese straordinarie -
- Lastrici solari - Terrazze a livello - Innovazioni - Beni comuni -
- Norme inderogabili - Regolamento contrattuale ed Assembleare

Documenti dell'Amministratore

Le tabelle millesimali
- Criteri - Coefficienti - Approvazione - Revisione – Modifica

RIFORMA DEL CONDOMINIO (Legge 220/2012)

Fisco e Condominio
Portierato - Imposte e tasse nel condominio -
Adempimenti Fiscali - Mod. F24 e Mod. 770
Adeguamento impianti - Sicurezza sul lavoro – D.Lgs. 81/08
Prevenzione incendi - Legge su Cantieri
Condominio e Privacy
Mediazione e condominio

ARAI
Associazione Amministratori Immobiliari

NORME DI DEONTOLOGIA PROFESSIONALE

Principi generali

1. La professione di amministratore immobiliare è attività di studio e consulenza svolta per conto terzi, in qualità di mandatario, per la gestione di beni immobili in condominio ed in comunione .
2. L'amministratore associato ARAI affida la Sua reputazione alla propria competenza, coscienza ed etica professionale. Esercita la propria attività in piena libertà, autonomia ed indipendenza, per tutelare i diritti e gli interessi del cliente **(1)** , attraverso la conoscenza delle norme e delle Leggi in materia di condominio .
3. L'amministratore associato ARAI deve mantenere un atteggiamento corretto, leale e sincero rispettando l'obbligo della riservatezza professionale anche da parte dei propri collaboratori. Tratta ogni questione a lui affidata, per ragioni d'ufficio, con scrupolosità ed attenzione.
4. L'amministratore associato ARAI per quanto possibile, deve favorire soluzioni equilibrate e transazioni amichevoli, evitando la litigiosità.
5. L'Associato è tenuto a curare l'aggiornamento professionale sulle normative in vigore ed a partecipare ai corsi erogati annualmente dall'associazione.
6. È consentito all'Associato dare informazioni sulla propria attività professionale, secondo correttezza e verità, nel rispetto della dignità e del decoro della professione e degli obblighi di riservatezza.
7. Quanto ai mezzi di informazione sulla propria attività, devono ritenersi vietati i mezzi di divulgazione contrari alla dignità professionale.
8. Soltanto l' Associato in regola con i versamenti delle quote associative annuali potrà presentarsi a tutti gli effetti come Associato ARAI ed inserire sulla propria carta intestata e sulla targa professionale il logo dell'ARAI con la relativa denominazione rispettando le forme ed i colori che lo compongono.
9. È tenuto, su richiesta e a spese del condomino richiedente, a fornire copia di tutta la documentazione che egli custodisce in forza del suo mandato.
10. E' tenuto, qualora sia decaduto per scadenza dei termini o revocato, a riconsegnare immediatamente tutta la documentazione in suo possesso, e ciò anche nell' ipotesi in cui possa vantare dei crediti nei confronti dei condomini.
11. È tenuto, al termine di ogni gestione, alla redazione del rendiconto che dovrà inviare con congruo anticipo ai condomini prima dell' assemblea ordinaria.

Rapporti con i clienti

1. L'amministratore associato ARAI deve far inserire nel verbale di nomina l'ammontare lordo del compenso, oltre agli oneri di legge (fiscali, previdenziali) di competenza del condominio. Richiedere al momento della nomina o prima dell'effettuazione di lavori straordinari, l'approvazione di un eventuale compenso percentuale che potrebbe essere riconosciuto dall'assemblea dei condomini per le mansioni svolte in relazione ai lavori di straordinaria manutenzione.
2. L'amministratore associato ARAI è tenuto a stipulare una Polizza di Responsabilità civile Professionale con riferimento al suo volume di affari.
3. Rientra tra i compiti e doveri dell'amministratore immobiliare il rispetto degli articoli 1130, 1131, 1133 del codice civile, inclusi i nuovi commi introdotti dalla "Riforma", legge

220/2012.

4. L'amministratore immobiliare che normalmente detiene somme del cliente o per conto di esso presso banche o uffici postali su dei conti correnti intestati ognuno ad un diverso condominio, deve operare con la massima diligenza ed applicare con rigore i principi della buona amministrazione e della corretta contabilità.
5. L'amministratore associato ARAI è tenuto al più rigoroso riserbo in relazione alle notizie apprese nell'esercizio della professione.
6. Costituisce infrazione disciplinare il comportamento dell'Associato che compia atti contrari all'interesse del proprio cliente (1) e che possa danneggiare l'immagine dell'Associazione.

Rapporti con i colleghi

1. L'amministratore associato ARAI deve comportarsi sia con i colleghi, sia, a maggior ragione, con iscritti alla stessa associazione con estrema correttezza, astenendosi dall'esprimere giudizi che possano nuocere alla reputazione degli stessi, potendo tuttavia esercitare le azioni necessarie ed indispensabili per il corretto espletamento dell'incarico affidatogli.
2. L'amministratore associato ARAI prima di accettare l'incarico deve:
    a) accertarsi che il cliente (1) abbia avvisato il collega della richiesta sostituzione;
    b) verificare se l'amministratore uscente appartenga o meno alla stessa associazione. In questo caso è opportuno che lo contatti per conoscere le reali problematiche del condominio;
    c) invitare il cliente (1) a provvedere alla liquidazione delle competenze e di quant'altro dovuto al precedente collega, salvo che il loro ammontare sia stato precedentemente contestato;
3. L'amministratore immobiliare che venga sostituito da altro collega deve prestare al subentrante piena collaborazione senza pregiudizio per il cliente.
4. L'amministratore associato ARAI, qualora constatasse nel comportamento di un collega manifestazioni di condotta gravemente scorretta, ne informa immediatamente gli organi preposti dalle associazioni di appartenenza.
5. Procedere alla consegna, nel più breve tempo possibile, di tutta la documentazione relativa al condominio, predisponendo un dettagliato verbale di consegna.
6. Deve essere sottoposto a procedimento disciplinare l'associato cui sia imputabile un comportamento scorretto nei confronti dei colleghi.
7. L'amministratore immobiliare deve comportarsi nei confronti del collega, iscritto sia ad altra associazione che alla propria, secondo principi e regole sin qui enunciati. La tutela degli interessi del cliente (1) non può mai portare a comportamenti che non siano improntati a correttezza e lealtà.
8. In caso di conflittualità con iscritti sia alla propria che ad altre associazioni, si è tenuti ad informarne direttamente il Presidente della propria Associazione.
9. E' compito della "Commissione Disciplinare" o "Collegio dei Probiviri" comminare le sanzioni in caso di accertata violazione anche ad uno solo degli articoli che formano il presente codice deontologico. Si deve intendere per sanzione, a seconda della gravità del caso, a) il richiamo; b) la censura.
10. In caso di gravi violazioni o di recidiva nelle trasgressione delle norme, la Commissione disciplinare potrà prevedere la sospensione temporanea e/o l'espulsione dall'associazione.

(1) Per cliente si intende il Condominio

Codice Civile
Della Comunione in generale

Art. 1100 (Norme regolatrici)
Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.
Art. 1101 (quote dei partecipanti)
Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali. Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.
Art. 1102 (Uso della cosa comune)
Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.
Art. 1103 (Disposizione della quota)
Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota. Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI.
Art. 1104 (Obblighi dei partecipanti)
Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinunzia al suo diritto. La rinunzia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa. Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.
Art. 1105 (Amministrazione)
Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune. Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente. Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione. Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.
Art. 1106 (regolamento ed amministratore)
Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.
Art. 1107 (Impugnazione del Regolamento)
Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte. Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Art. 1108 (Innovazioni ed altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione)
Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti. È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni. L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutuate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.
Art. 1109 (Impugnazione delle deliberazioni)
Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della maggioranza: 1) nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune; 2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'art. 1105; 3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 1108. L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato.
Art. 1110 (Rimborso di spese)
Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.
Art. 1111 (Scioglimento della comunione)
Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.
Art. 1112 (Cose non soggette a divisione)
Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate (1). (1) Si veda l'art. 11 della L. 14 agosto 1971, n. 817, sul vincolo trentennale di indivisibilità, a pena di nullità, dei fondi acquistati con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato per la formazione o l'ampliamento della proprietà coltivatrice, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, e sulla revocabilità di esso.
Art. 1113 (Intervento nella divisione ed opposizioni)
I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria o dell'azione surrogatoria. Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione, per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda. Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione

della domanda di divisione giudiziale. Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione.

Art. 1114 (Divisione in natura)

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

Art. 1115 (Obbligazioni solidali dei partecipanti)

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

Art. 1116 (Applicabilita' delle norme sulla divisione ereditaria)

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

Capo II - Del condominio negli edifici

1117. Parti comuni dell'edificio

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

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

Art. 1117-*bis*. - ***(Ambito di applicabilità).*** - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 1117-*ter*. -***(Modificazioni delle destinazioni d'uso).*** - Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la **destinazione d'uso** delle parti comuni. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno

venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Art. 1117-*quater*. - ***(Tutela delle destinazioni d'uso)*** - In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

1118. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni

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

Il condomino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni.

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

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

1119. Indivisibilità

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

1120. Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette **al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni**. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

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

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la **sicurezza** e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il **contenimento del consumo energetico** degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di **impianti centralizzati** per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

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

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie

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

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

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

1122. Opere sulle parti dell'edificio di proprietà o uso individuale

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

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

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

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

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

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

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

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

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

1123. Ripartizione delle spese
Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.
Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.
Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori
Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.
Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai
Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

1126. Lastrici solari di uso esclusivo
Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio
Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.
La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.
I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.
Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

1128. Perimento totale o parziale dell'edificio
Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.
Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.
L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

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

1129. Nomina e revoca dell'amministratore

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

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

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

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

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

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

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

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

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

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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

condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore**. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea**, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.
Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:
1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.
In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.
L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.
Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.
Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

1130. Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:
1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di 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) compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
5) eseguire gli adempimenti fiscali;
6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia,

mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio; 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
10) **redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione** e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Art. 1130-*bis*. - *(Rendiconto condominiale).*
Il rendiconto condominiale contiene le voci di **entrata e di uscita** ed ogni altro dato inerente alla **situazione patrimoniale** del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un **registro di contabilità**, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.
L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».
1131. Rappresentanza
Nei limiti delle attribuzioni stabilite «dall'articolo 1130» o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.
Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.
Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti
Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.
Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.
1133. Provvedimenti presi dall'amministratore
I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.
1134. Gestione di iniziativa individuale
Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.
1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini
Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:
1) alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;
2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori;
L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.
L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.
1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.
Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.
Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-*bis*, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.
L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.
Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.
L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.
L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-*octies*, sesto comma, del codice di procedura civile.

1138. Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.
Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.
«Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107;
Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.
Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

1139. Rinvio alle norme sulla comunione

Per quanto non è espressamente previsto da questo Capo si osservano le norme sulla comunione in generale

Codice Civile - Disposizioni di Attuazione

Art. 61

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzione di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.
Lo scioglimento e' deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o e' disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 62

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall' art. 1117 del codice.
Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso.

Art. 63

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.
I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.
In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.
Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.
Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Art. 64

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.
Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

Art. 65

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell' art. 80 del codice di procedura civile.
Il curatore speciale deve senza indugio convocare l’assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Art. 66

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

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria puo' essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.
L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, *fax* o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.
L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.
L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Art. 67

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. **Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale**.
Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.
Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.
Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.
All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.
L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.
Art. 68. -- Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.
Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

Art. 69. -- I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati **all'unanimità**. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con **la maggioranza** prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:
1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.
Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.
Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

Art. 70

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una certa somma. La somma e' devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Art. 71

Il registro indicato dal quarto comma dell' art. 1129 e del terzo comma dell'art. 1138 del codice e' tenuto presso l'Associazione professionale (1) dei proprietari di fabbricati.
(1) eliminata con il D.L.gs. 23/11/1944, n. 369

Art. 71- *bis*. - Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:
a) che hanno il godimento dei diritti civili;
b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
d) che non sono interdetti o inabilitati;
e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.
I requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.
Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi. La perdita dei requisiti di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)* ed *e)* del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.
A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo

svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.
Art. 71-*ter*. - Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito *internet* del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito *internet* sono poste a carico dei condomini.
Art. 71- *quater* - Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.
La domanda di **mediazione** deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, **previa delibera assembleare** da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

Art. 72
I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti art. 63, 66, 67, e 69.

COMUNIONE E CONDOMINIO

L'istituto del Condominio, non previsto dal vecchio codice civile del 1865, è stato regolato dall'attuale codice che risale al lontano 1942. Il legislatore non poteva lontanamente prevedere quale evoluzione avrebbe avuto nel corso degli anni il fenomeno condominio sotto l'impulso non solo di nuove tecnologie (antenne centralizzate, cancelli automatici ecc.) ma soprattutto di nuove normative e Leggi speciali.
Si è così assistito ad una notevole produzione di sentenze dei vari Tribunali e della Suprema Corte di Cassazione che spesso non hanno potuto risolvere l'enorme casistica di problematiche che assillano quotidianamente condomini ed amministratori.
Il Condominio trae la sua origine dall'istituto della comunione alla quale è intimamente legato. L a differenza giuridica tra i due istituti è molto sottile.
La Comunione si ha quando più persone hanno in comune la proprietà su un bene mobile o su un immobile ed ogni comunista (così si chiamano i partecipanti) è proprietario per l'intero del bene in comunione. Ad esempio un fabbricato in comunione è posseduto per intero da tutti i partecipanti alla comunione a prescindere dal fatto che sia diviso o meno in appartamenti.
Il Condominio invece si forma quando il costruttore vendendo la prima unità immobiliare fa si che in uno stesso edificio i beni di proprietà esclusiva coesistono con la comproprietà rappresentata dalle cosiddette "parti comuni", le quali servono tutti o una parte dei condomini.
Nel condominio confluiscono due diritti: un diritto di proprietà esclusiva e uno di proprietà di comunione forzosa e necessaria finalizzata alla conservazione ed alla manutenzione di quelle parti comuni, che, in quanto pertinenza del condominio, non possono essere divise.
Nella comunione ogni partecipante ha un solo diritto: quello sulla totale proprietà comune indivisa. Gli articoli che regolano la comunione vanno da 1100 al 1116 c. c.
In definitiva il condominio costituisce un aspetto particolare della comunione, e ad esso si applicano tutte le norme degli articoli 1117/1139 del codice civile, ed in alcuni casi le norme generali sulla comunione.
La comunione si distingue in base all'oggetto.
Comunione pro diviso: quando la comunione cade su un bene del quale ciascun comunista ha in esclusivo godimento una porzione;
Comunione pro indiviso: quando la comunione interessa un bene unico e ciascun comunista la possiede per intero insieme agli altri.

Condominio

Un condominio, come detto, comincia ad esistere giuridicamente nel momento in cui un edificio, di proprietà di un unico proprietario, viene frazionato mediante atti pubblici; quando cioè una proprietà individuale diviene plurima, con il trasferimento di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi. Restano però in comunione pro indiviso tutte quelle parti dell'edificio che per ubicazione e struttura funzionale, sono destinate a soddisfare esigenze generali e primarie del condominio stesso.
Il condominio dunque si costituisce allorché due o più soggetti proprietari di due o più unità immobiliari di uno stesso edificio, esercitano il loro diritto sia sulle parti comuni che sulle proprie in modo proporzionale al valore delle rispettive proprietà.
La proprietà può essere per piano o porzione di piano in senso non solo verticale ma anche orizzontale o per singola unità immobiliare con parti necessariamente comuni perché contenenti accessori indivisibili per natura o destinazione.
Il condominio, a differenza della comunione, è caratterizzato dall'esistenza di una proprietà immobiliare divisa, e può definirsi un "ente di gestione" che, sprovvisto di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale opera per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e della funzionalità dei servizi nell'interesse comune di tutti i partecipanti, pur senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino.

Parti comuni.

Una esatta identificazione delle parti comuni, contenuta nell'articolo 1117 del codice civile, aiuta a risolvere una buona parte delle problematiche condominiali, a proposito della ripartizione delle spese relative alla loro manutenzione ed al loro rifacimento.
Le parti comuni si possono classificare in tre distinte categorie, suddivise in ***necessarie*****,** perché costituiscono la struttura stessa dell'edificio, ***pertinenze*** (elementi posti al servizio di altri più importanti ma che conservano la propria autonomia), perché comprende tutti i locali destinati ai servizi comuni, ed infine ***accessorie*** in quanto comprende le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso ed al godimento comune.

1117. Parti comuni dell'edificio
Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) 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;

2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) 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, 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.

Scendendo nei dettagli si nota infatti che alla prima categoria appartengono quei beni ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune e che per la loro natura vengono normalmente utilizzati da tutti; il loro uso esclusivo o la loro modifica necessita dell'assenso di tutti gli interessati:

- **il suolo:**
  è il terreno su cui sorge l'edificio;
- **le fondazioni:**
  sono le opere che servono a garantire la stabilità dell'edificio;
- **i muri maestri:**
  costituiscono la struttura stessa dell'edificio, formano parte integrante dei pilastri e comprendono tutto quanto contribuisce al decoro architettonico dell'edificio; costituendo una comunione pro indiviso nulla impedirebbe ai condomini di utilizzarli per le proprie esigenze nella parte corrispondente al piano di sua proprietà, sempre che non sussistano convenzioni speciali e che l'utilizzo non urti con i divieti posti dagli articoli 1102, 1120 e 1122 e cioè:
  - che non sia alterata la cosa comune;
  - che non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto
  - che non sia pregiudicato il decoro, l'estetica e la stabilità dell'edificio.

  Vengono considerati come muri maestri comuni a tutti i condomini anche i pilastri, le colonne e le arcate che formano i portici.
  Sono invece di proprietà esclusiva i muri di tramezzo, per cui il singolo condomino potrebbe rimuoverli, spostarli o modificarli senza il consenso degli altri condomini
- **il tetto:**
  opera destinate a proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici, costituita da struttura inclinata di travi, ricoperte da tegole;
- **i lastrici solari:**
  sono coperture calpestabili piane e secondo il titolo possono essere di proprietà esclusiva o di proprietà comune; se invece costituiscono il prolungamento ideale di unità immobiliari di proprietà esclusiva, si chiamano **terrazze a livello**;
- **le scale:**
  sono comuni a quei condomini che possono potenzialmente utilizzarle;
- **i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi:**
  servono di norma per accedere alle proprietà esclusive, ma possono creare difficoltà interpretative a seconda del tipo di edificio;
- **i portici:**
  sono dei marciapiedi coperti, delimitati da un lato da pilastri e dall'altro muri dell'edificio;
- **i cortili**:
  area comune scoperta che, posta tra i corpi fabbrica dell'edificio, ha la funzione di dare aria e luce all'intero fabbricato. E' tuttavia possibile che, ove deliberato dall'assemblea, possa essere destinato a parcheggio delle macchine sempre nel rispetto dell'art.1102, e che l'assemblea stessa possa disciplinare l'uso turnario in caso di incapienza del bene comune

Alla seconda categoria appartengono i locali destinati a servizi comune**: i locali per la portineria** e **l'alloggio del portiere**, **la lavanderia**, **il riscaldamento centrale**, **gli stenditoi** ecc.
Alla terza appartengono i beni o gli impianti che sono accessori di tutte le proprietà singole o una parte di esse: le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune:

- **gli ascensori**
- **i pozzi**

- **le cisterne,**
- **gli acquedotti**
- **le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, 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, fino cioè all'ingresso dei singoli appartamenti.
  Quanto disposto dall'articolo 1117 non ha certo carattere esaustivo ne inderogabile. ciò significa che possono pur esistere dei beni comuni non previsti o vi possono essere dei beni non comuni, ma assegnati in forza di un titolo ad un singolo condomino.
  Non costituiscono parti comuni ***le soffitte, i solai, il sottotetto*** considerati elementi integranti o pertinenza dell'ultimo piano, ***i vespai*** (riempimenti calcarei a nido d'ape) sottostanti il pavimento del piano terra.
  Si presumono parti comuni ***il sottosuolo ed il terrapieno****,* di concezione diversa rispetto ad *i seminterrati o cantinati* che possono essere di proprietà esclusiva.
  E' altrettanto possibile che se dei beni comuni servano solo una parte della collettività (ascensore, scala), si avrà in questo caso un condominio parziale. L'amministratore ne dovrà tenere conto per una giusta ripartizione delle spese, escludendo quei condomini che non traggono alcuna utilità da certi beni.
  Il pianerottolo
  non è una pertinenza delle abitazioni, bensì delle scale e deve considerarsi di proprietà comune, a meno che un titolo non dica diversamente.

Modificazioni delle destinazioni d'uso. - Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.
Tutela delle destinazioni d'uso. -In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

Condominio orizzontale
Esaminiamo ora i condomini orizzontali, formati da ville di proprietà esclusiva costruite su lotti di terreno che, facendo parte di un unico grande lotto, sono collegati con cose comuni.
Le parti comuni a tutti i lotti di terreno di esclusiva proprietà ove sia costruita o meno una villa, si possono identificare in : *recinzioni - cancelli . videocitofoni - viali - acquedotti - piscine - campi da tennis - impianto di illuminazione.* Trattandosi di un condominio atipico, la tabella millesimale sarà del tutto particolare e dovrà tenere conto della superficie dei lotti, della superficie di costruzione, sul volume costruito su di essa e valutare poi la distanza che intercorre tra l'entrata comune e l'entrata in ogni lotto.

Pertinenze ed accessori della proprietà individuale.

Giardini.

I giardini, considerati entità naturali, non sono menzionati dall'art.1117 c. c. tra le parti comuni, in quanto a volte sono una pertinenza comune a tutti i condomini altre volte sono *pertinenza* delle unità immobiliari dei piani terreni; sia nel primo che nel secondo caso sono sempre una parte del lotto del terreno originario comune. E' necessario perciò che nel titolo o nell'atto di acquisto venga specificata l'appartenenza di questo giardino, ai fini soprattutto delle spese di manutenzione.

Balconi.

Nelle disposizioni dedicate alla disciplina del condominio, invece, non viene detto nulla a proposito dei balconi, per cui è necessario valutare la situazione caso per caso, considerare la posizione, la struttura e le caratteristiche costruttive di ciascun balcone. Non esiste, quindi, una sola regola valida per tutte le ipotesi; bisogna, invece, individuare i principi che consentono di inquadrare le varie fattispecie. Naturalmente la maggior parte dei problemi è già stata affrontata e risolta dalla giurisprudenza. In molti casi si è pronunciata su di essi anche la Corte di Cassazione. In linea di massima si possono individuare le seguenti situazioni: a) Balconi in aggetto; b) Balconi a castello

***Balconi in aggetto**:* sono i tipici balconi sporgenti sui muri perimetrali e le cui strutture sono di proprietà individuale, esclusi i frontalini che, se rivestiti o contenenti elementi architettonici, costituiscono parte comune.

***Balconi a castello**:* anche se accessori degli appartamenti dai quali si accede rientrano nella proprietà comune a due piani: quello sovrastante e quello sottostante.

Uso delle parti comuni.

Molte volte un lavoro eseguito da un condomino senza il consenso dell'assemblea viene ritenuto non lecito, mentre invece è consentito dalla legge. È la legge infatti che sancisce i limiti entro i quali il singolo può eseguire un lavoro utilizzando a proprio favore la cosa comune. Tali limiti non possono essere travalicati, ma vediamo quanto dispone l'art.1102 per l'uso lecito della cosa comune e quanto di contro vieta.

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

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

In base al primo comma di tale articolo ogni partecipante al condominio ha la facoltà di usare (diritto di uso) la cosa comune con il divieto pero' di non alterarne la destinazione, attuando una *modificazione* del bene o del suo utilizzo in modo contrario alla natura della cosa, al titolo, alla legge, o alla volontà dei partecipanti, espressa attraverso o un regolamento contrattuale o con un regolamento assembleare. Deve in sostanza rispettare il modo in cui la cosa comune deve essere usata. Per il secondo comma ogni singolo condomino può apportare, anche a sue spese, le modifiche necessarie al miglior godimento della cosa comune, senza dover chiedere autorizzazione alcuna all'assemblea dei condomini, purché non venga alterata la consistenza e la destinazione del bene che attuano delle innovazioni come vedremo appresso.

All'ultimo comma l'art.1102 precisa, infine, che uno dei comproprietari potrebbe, addirittura usucapire il suo diritto maturato per il suo esclusivo utilizzo determinato dall'inerzia degli altri perdurante un determinato lasso di tempo.

In ogni caso stabilire se è stata compiuta un'alterazione della cosa comune o se si attua un possibile impedimento nel pari uso da parte di altri condomini, sarà compito di un tecnico dopo aver compiuto le opportune indagini ed accertamenti.

Opere su parti di proprietà o uso individuale

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

Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.
Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.
È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.
Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.
L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a **ripartire l'uso del lastrico solare** e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.
L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

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

Ripartizione delle spese

Il condominio è un “ente di gestione” nel senso che provvede attraverso l’amministratore ad erogare le spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni con evidente ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra i condomini.
La ripartizione delle spese costituisce uno dei motivi di maggiori conflitti tra amministratore e condomini.
I criteri circa la ripartizione delle spese sono previsti dal codice civile agli articoli 1123, 1124, 1125, 1126.

1123. Ripartizione delle spese.

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in *misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno,* salvo diversa convenzione.
Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in *proporzione dell'uso che ciascuno può farne*.
Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono *a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità*.

L'articolo 1123, come si vede, stabilisce addirittura tre diversi criteri di ripartizione :

Il primo è il normale criterio di ripartizione millesimale in base alla proprietà. Tale criterio si fonda sul disposto dell'art. 1118 c.c., il quale prevede che il diritto di ciascun condomino sui beni comuni è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Per la qual cosa verrà parimenti determinata anche la sua partecipazione alle spese, espressa matematicamente nella quota millesimale attribuitagli. Si è soliti identificare tale partecipazione alla tabella generale con la dizione "quota di proprietà"; in realtà essa non è l'espressione della proprietà, non è cioè l'oggetto del diritto ma solo la misura in cui il condomino è obbligato a partecipare alle spese effettuate, cioè a tutte quelle spese che avendo riferimento ai beni in comunione indifferenziata dovranno essere ripartite per quella che solitamente viene definita tabella "A" o generale. Ci riferiamo all'assicurazione del fabbricato, alle spese di amministrazione, allo stesso onorario dell'amministratore, alla manutenzione generale, ecc..
Lo stesso dicasi per le spese di portierato, che siano previste nel regolamento, tra quelle di carattere generale, per cui esse vanno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art.1123 c.c. in maniera proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e indipendentemente dalla maggiore o minore utilizzazione del servizio da parte di condomini proprietari di unità immobiliari site in posizione particolare, senza che ne sia configurabile una deroga con riguardo alla mera esistenza di una tabella, allegata al regolamento, per la ripartizione di spese particolari di pertinenza dei soli appartamenti (Cass. II del 30/5/1990 n. 5081).
Eccezione a detto principio è la responsabilità nei confronti dei terzi dove in virtù della solidarietà passiva il creditore del condominio può chiedere ad ogni singolo condomino il pagamento dell'intero, né quest'ultimo può sottrarsi alla richiesta rivendicando la sua partecipazione pro quota. Infatti, mentre nei rapporti interni fra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite pro quota ai sensi dell'art. 1123 c.c. e in base alle norme del regolamento condominiale, nei confronti dei terzi i condomini sono responsabili solidalmente, in base all'art.1294 c.c., che sancisce il principio della solidarietà fra debitori se dal titolo non risulti diversamente (Cass. II del 11/11/1971 n. 3235).

Il secondo criterio previsto dallo stesso articolo 1123 al II comma è quello dell'uso potenziale. Esso si applica quando vi sono beni comuni che servono i condomini in misura diversa. In tal caso, questo criterio prevale sul primo.

Il terzo criterio fa riferimento all'uso parziario. Ciò si verifica nel caso in cui un condominio abbia più scale, cortili, lastrici solari, impianti ed opere destinate a servire solo una parte del fabbricato condominiale (condominio parziario). In tal caso le spese relative saranno a carico dei soli condomini che ne traggono utilità. Infatti, nei regolamenti di condominio spesso sono previste tante tabelle quante sono le scale, gli ascensori, ecc..

In realtà l'art. 1123 c.c. in relazione ai criteri di ripartizione delle spese condominiali conclude con l'espressione **"salva diversa convenzione".**

Tale espressione significa che soltanto un *regolamento contrattuale* può stabilire che alcune o tutte le spese debbano essere ripartite in modo diverso da quello previsto dalla legge e si applica fino a quando potrà essere modificato solo con il consenso scritto di tutti i condomini, con la conseguenza che, eventuali delibere adottate senza la prescritta unanimità saranno nulle e la nullità potrà essere fatta valere dai condomini dissenzienti in ogni tempo. Infatti, solo con una delibera votata all'unanimità è possibile una convenzione diversa; con quest'ultima addirittura è possibile anche escludere qualcuno dalle spese in virtù dell'autonomia contrattuale che comunque spetta ad ogni persona. In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli art. 1123-1125 c.c. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni è suscettibile di deroga con patto negoziale, e quindi, anche con regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti (Cass. II del 6/11/1986 n. 64/99).

Il riparto delle spese ex art. 1124, 1125 e 1126 codice civile prevedono invece diversi criteri di ripartizione a seconda del bene condominiale considerato.

Ripartizione spese secondo art. 1124 codice civile: Manutenzione e ricostruzione delle scale e dell'ascensore

L'articolo 1124 c.c. riguarda la manutenzione e ricostruzione delle scale e dell'ascensore. Le relative spese vengono imputate unicamente ai proprietari cui esse servono (altra ipotesi di condominio parziario) per metà in ragione del valore del singolo piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. La "voluntas legis" espressa con tale disposizione è abbastanza trasparente : si tiene conto di un probabile criterio d'uso determinato dal legislatore al fine di evitare inutili dissidi. In pratica il normale criterio basato sui millesimi si è contemperato con un altro criterio che tenga conto invece del piano di ubicazione dell'immobile, atteso che, quanto più in alto sia posto quest'ultimo, tanto più usa le scale. In un edificio in condominio, le scale oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 c.c., se il contrario non risulta dal titolo, comprendono l'intera relativa "cassa", di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le stesse scale. Ne consegue che, anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature che assolvano questa funzione, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base all'art. 1124 c.c.

Articolo 1125 Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai
Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

L'art. 1125 c.c. intitolato alla "Manutenzione e ricostruzione dei soffitti delle volte e dei solai" precisa che le relative spese di riparazione devono essere addebitate in parti uguali ai proprietari dei due piani uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore, l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Ciò, chiaramente, nella normalità dei casi e con esclusione di quello in cui il danno è stato procurato da cattiva manutenzione del proprietario del piano superiore, nel qual

caso sarà tenuto unicamente quest'ultimo al risarcimento dei danni procurati. Cosa questa che accade sovente ad. es. per le infiltrazioni provenienti dai balconi soprastanti.

Qualora la proprietà di un locale sotterraneo spetti ad un soggetto diverso dal proprietario del fondo sovrastante le spese di manutenzione o rifacimento delle strutture di copertura di tale locale gravano sul proprietario del locale medesimo, ove dette strutture ne costituiscano parte integrante senza alcuna funzione di sostegno del fondo sovrastante e quindi non siano oggetto di comunione con il proprietario del suolo; il che comporta l'esclusione dell'applicabilità dell'art. 1125 c.c. (Cass. II del 18/3/1989 n. 1362).

1126. Lastrici solari di uso esclusivo
Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

L'art. 1126 c.c. si riferisce invece ai lastrici solari di uso esclusivo. Attenzione al fatto che si parla di uso e non di proprietà. Infatti recita il codice "coloro che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per *un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini* dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno". Sullo stesso piano la Suprema Corte: la spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi dai condomini dell'edificio o delle parti di edificio a cui il lastrico serve di copertura: Cass. II del 15/4/1994 n. 3592.

E' utile spiegare che parteciperanno alla spesa tutti i proprietari dell'edificio se trattasi di un tetto unico. Quando invece a causa delle caratteristiche costruttive si potrà o si dovrà tener conto del fatto che trattasi di lastrici diversi alla spesa di riparazione parteciperanno i soli proprietari di quegli immobili che si trovano nella colonna d'aria sottostante il lastrico riparato.

Modalità di ripartizione

Due sono i metodi per operare la ripartizione delle spese:

- **Preventivo -** L'amministratore provvede a calcolare la quota annua a carico di ciascun condomino, in base appunto al preventivo approvato dall'assemblea, dividendola in rate costanti mensili e provvedendo, alla scadenza, alla relativa riscossione.
- **Consuntivo mensile -** L'amministratore effettua la ripartizione mensilmente in base alle spese effettuate nel corso del mese, appunto, procedendo immediatamente alla relativa riscossione delle varie quote, le quali varieranno perciò ogni mese.
  I due metodi in effetti si equivalgono, in quanto le quote riscosse sono da considerarsi come acconti versati dal condomino e comunque si deve effettuare a fine esercizio la redazione del rendiconto consuntivo.

Ripartizione spese tra inquilino e proprietario.

Allorché una unità immobiliare viene concessa in locazione è possibile che sorgano ulteriori problemi a proposito di ripartizione delle spese, in quanto la normativa prevista dall'art.9 della legge 392/78 obbliga il conduttore a sostenere tutte le spese di ordinaria manutenzione (vedi testo e tabella), fatti salvi i patti in deroga tra conduttore e locatore.

(Oneri accessori)
Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.
Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.
Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.
La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi.
Ma al di là di tutto rimane inconfutabile il fatto che soltanto il proprietario è responsabile nei confronti del condominio per le quote non versate dall'inquilino; ne deriva da ciò che l'amministratore deve proporre il relativo decreto ingiuntivo (art.63 delle disposizioni di attuazione) solo ed unicamente nei confronti del proprietario, che potrà sempre rivalersi nei confronti del conduttore

L'ASSEMBLEA

L'assemblea è l'organo deliberativo o normativo del condominio e rappresenta nella sua sovranità la suprema volontà dei condomini.

I poteri dell'assemblea riguardano le decisioni circa l'uso delle parti comuni, le innovazioni, la ripartizione spese, la nomina e revoca dell'amministratore, l'approvazione dei preventivi e rendiconti, le liti giudiziali, ma trovano dei limiti nelle norme inderogabili della legge e nella sfera di diritti privati dell'individuo.

L'assemblea è composta da tutti i condomini e in certi casi (v. assemblea ordinaria annuale) anche dagli usufruttuari. Soltanto per le deliberazioni che riguardano il riscaldamento ed il condizionamento possono intervenire anche gli inquilini. Chi non è condomino non può prendere parte all'assemblea, a meno che non abbia la delega di un condomino naturalmente proprietario.

1135. (Attribuzioni dell'assemblea dei condomini). Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.
L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Modalità, forma e contenuto della convocazione.

L'amministratore deve convocare tutti i condomini aventi diritto o a mezzo raccomandata a mano, facendo cioè circolare un foglio su cui ognuno può apporre la propria firma per presa visione, o con la classica raccomandata con ricevuta di ritorno. E' opportuno infatti che l'amministratore si procuri la prova dell'avvenuta convocazione, per cui, pur nel silenzio della legge, che non prescrive formalità particolari, è da escludersi qualsiasi forma di convocazione verbale.

L'assemblea deve essere convocata lasciando almeno cinque giorni tra il momento del ricevimento della comunicazione e quello dell'assemblea. I cinque giorni iniziano a decorrere dal giorno seguente al ricevimento dell'avviso da parte del condomino. Non esistono giustificazioni, nemmeno di forza maggiore, che possono far abbreviare tale termine.L'amministratore deve dunque provvedere a spedire gli avvisi di convocazione con notevole anticipo. In caso di mancanza di tempo potrà avvalersi dell'operato dell'ufficiale giudiziario o della consegna a mano. L'avviso di convocazione deve contenere tutti gli elementi idonei a individuare il luogo, la data ed ora dell'incontro. E', inoltre, consigliabile che nell'avviso di convocazione sia indicata eventualmente la data dell'assemblea di seconda convocazione, tenendo presente che essa non deve essere tenuta ne nello stesso giorno, ne oltre dieci giorni dalla prima. L'assemblea, inoltre, non deve essere convocata in orari impossibili, e pur non essendo previsto un luogo preciso per la convocazione dell'assemblea, bisogna evitare che taluni condomini evitino di partecipare a causa della scelta della sede, per esempio di partito o di appartamento di condominio in lite con altri ecc. L'assemblea potrebbe essere tenuta anche molto distante dal condominio, per es. d'inverno, per una seconda casa estiva, pur essendo opportuno tenerla nel comune dove vive la maggior percentuale di condomini.

Un invito esplicito a disertare la prima convocazione per presentarsi direttamente alla seconda per aggirare le difficoltà relative alla costituzione delle maggioranze necessarie, spesso difficili da

raggiungere, fa sì che l'assemblea effettivamente convocata, dovrà ritenersi di prima convocazione anziché di seconda, con tutte le conseguenze che ne derivano. La convocazione inoltre deve contenere un preciso ordine del giorno, in quanto ogni condomino ha il diritto di sapere su che cosa si dovrà discutere anche per potersi preparare in modo adeguato, per questo motivo infatti, nessuna decisione può essere presa su un argomento che non sia stato posto all'ordine del giorno (es. varie ed eventuali). L'amministratore o un suo delegato devono essere presenti presso la sede dove si tiene l'assemblea e fornire la prova della regolarità della convocazione e consegnare almeno la documentazione necessaria allo svolgimento dell'assemblea. Occorre poi fare l'appello dei presenti e procedere alla nomina di un Presidente e di un segretario. Il primo avrà il compito di disciplinare l'assemblea, il secondo dovrà redigere il verbale.

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

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, *fax* o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.
L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi».

L'assemblea è di regola convocata dall'amministratore in carica, e solo in tre casi può essere convocata da persone differenti con determinati accorgimenti e cautele :
1) da ciascun condominio quando manca l'amministratore (per esempio defunto);
2) da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio, qualora l'amministratore si sia rifiutato di convocarla;
3) dal curatore speciale, come stabilisce l'articolo 65 delle disposizioni di attenzione del codice civile.

La delega

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.
Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.
Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti

comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.
Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.
All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.
L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

Un condomino proprietario di più appartamenti può dare solo una delega; è pertanto illegittimo il comportamento di quei costruttori - venditori che danno deleghe, per rappresentarli in assemblea, a tutti coloro che non sono ancora proprietari di un'unità immobiliare, ma hanno solo firmato un compromesso di acquisto. Infatti a contare nelle votazioni non è solo il numero di millesimi posseduti, ma anche quello di condomini presenti, secondo il principio " ad ognuno un voto" . Se un condomino è rappresentato da più di una persona e ciascuna delle quali potrebbe votare in modo diverso, tale principio perderebbe il senso.

Duplice maggioranza.

Nel sistema maggioritario del condominio ogni decisione deve essere presa con la duplice maggioranza: quella espressa dal valore dell'edificio rappresentata dai millesimi e quella dei condomini. Le delibere si adottano con le diverse maggioranze, secondo meccanismi e percentuali che variano anche a seconda della proposta presa in esame.

Millesimi.

I millesimi risultano dai rogiti d'acquisto in mancanza e provvisoriamente possono essere sostituiti da un altro sistema (per esempio: calcolando il numero dei vani). Relativamente al principio della maggioranza dei condomini, il proprietario di tre grandi appartamenti e di un box hanno esattamente lo stesso potere di voto del proprietario di un monolocale. Moglie e marito che hanno in comunione uno o più appartamenti, o eredi che hanno (anche con quote diverse) in comproprietà lo stesso immobile, hanno diritto a un solo voto. Si rammenta che il voto è sempre unico e non può essere frazionato; se si presentano in assemblea più comunisti o comproprietari, essi devono scegliere un rappresentante unico.
Le norme che riguardano la convocazione e il funzionamento dell'assemblea sono dettate dall'art.1136 cod. civile e sono inderogabili. La loro violazione comporta la nullità o l'annullabilità dell'assemblea o delle sue deliberazioni.

Art. 1136. -- ***(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni).***
L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.
Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.
Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.
Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-*bis*, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.
L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Costituzione e validità dell'assemblea.
Uno degli aspetti principali dell'intera normativa sul condominio riguarda la costituzione dell'assemblea e le maggioranze necessarie per deliberare sui vari punti all'ordine del giorno. Non bisogna infatti confondere quanto previsto al primo comma dell'articolo 1136 c.c. a proposito di regolare costituzione o validità dell'assemblea con la validità delle deliberazioni. Per la validità dell'assemblea in prima convocazione occorre che al momento dell'inizio della assemblea siano presenti, di persona o per delega, i 2/3 del valore dell'edificio o valore delle singole unità immobiliari espressi in millesimi, e la maggioranza dei partecipanti al condominio determinabili con un semplice calcolo matematico. Mancando entrambe queste condizioni, il codice prevede che l'assemblea possa riunirsi in seconda convocazione, prescrivendo che per la validità della costituzione è necessario la presenza di almeno 1/3 dei condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Constatata la validità dell'assemblea, questa resta sempre valida anche se in seguito molti partecipanti si allontanano. Per la validità delle deliberazioni occorre controllare volta per volta se il quorum richiesto viene raggiunto. I condomini possono lasciare l'assemblea, possono arrivare dopo che è iniziata ma ciò deve essere annotato, occorrendo che per ogni votazione sia verificato il raggiungimento del quorum stabilito.

Prima e seconda convocazione.
Detto della regolare costituzione dell'assemblea e verificato che non siano stati raggiunti i requisiti minimi, l'amministratore deve redigere verbale di assemblea deserta che deve essere trascritto nel libro verbali. E' importante che questa procedura venga rispettata, dal momento che si rischia che

l'assemblea di seconda convocazione possa intendersi di prima, con lo spostamento delle relative maggioranze. Se nell'avviso di convocazione è già indicata la data dell'assemblea di seconda convocazione, l'amministratore non ha altre incombenze. Se invece nulla è indicato, l'amministratore deve provvedere a convocare ed a tenere entro 10 giorni dal giorno della prima convocazione l'assemblea di seconda convocazione.

Il Presidente.
Constata la validità dell'assemblea, è bene che questa scelga il Presidente e il segretario. Se l'assemblea è numerosa occorre che il Presidente sia una persona energica e competente a guidare un dibattito. Il Presidente ha solamente poteri disciplinari e di certificazione limitati a quell'assemblea. Il Presidente deve anche risolvere alcuni casi che si possono presentare: se sono presenti dei comproprietari, egli deve invitare a scegliere un rappresentante comune, dovrà anche avvertire che non possono essere ammesse le votazioni segrete. Dovrà pure avvertire che per essere valide le deliberazioni devono raggiungere il quorum richiesto sia con riferimento ai millesimi, sia con riferimento alla percentuale di condomini.

Svolgimento dell'assemblea.
Adempiute le formalità ha inizio la discussione sull'ordine del giorno, limitando possibilmente il tempo degli interventi. Ogni discussione di solito termina con la richiesta di approvazione o di rigetto di proposte su cui si è discusso. I voti sono sempre positivi o negativi, gli astenuti non contano. Le deliberazioni sono approvate se raggiungono il quorum richiesto, che per la prima convocazione è equivalente almeno alla metà del valore dell'edificio ed un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea. Fanno eccezione le delibere che la legge classifica come importanti, per le quali occorre un quorum speciale sia in prima sia in seconda convocazione.

Maggioranze per le votazioni.
Esaminiamo ora le maggioranze che la legge richiede per la validità delle deliberazioni. Mentre in prima convocazione le delibere devono riportare il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, in seconda convocazione è sufficiente l'approvazione della maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno 1/3 del valore dell'edificio. Tale maggioranza normale o semplice è necessaria per la maggior parte delle deliberazioni:

- approvazione del bilancio annuale e del preventivo di spese ordinarie da ripartire tra tutti i condomini;
- opere di manutenzione straordinaria e costituzione fondo speciale;
- tutte le deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge.

Si parla di maggioranza qualificata quando occorre invece il quorum di almeno la metà del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti per:

- la nomina, la revoca e la riconferma dell'amministratore;
- l'autorizzazione alle liti attive e passive;
- le deliberazioni che riguardano riparazioni straordinarie di notevole entità. La valutazione di quanto una riparazione sia di notevole entità va fatta caso per caso.
- Formazione e revisione del regolamento di condominio non contrattuale

E' necessario la maggioranza speciale dei 2/3 del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti quando:

- si deve decidere sulle innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo delle cose comuni.

Si deve invece far ricorso all'unanimità dei consensi per:

- la formazione o revisione del regolamento contrattuale;
- la formazione delle tabelle millesimali;
- decisione che comporti un qualche effetto sul diritto di proprietà dei singoli condomini.

Verbale.

Compito del segretario è quello di redigere il verbale delle deliberazioni dell'assemblea. Il verbale deve essere redatto durante l'assemblea e letto ai presenti. Deve essere conciso ed essenziale.
L'ultimo comma dell'art.1136 c.c. stabilisce che le deliberazioni dell'assemblea devono essere trascritte nel registro dei verbali che l'amministratore deve tenere e consegnare poi a chi gli subentra. In tale documento che ha valore di prova scritta per le delibere prese fino alla loro impugnazione, si può rilevare la storia del condominio in tutto il suo divenire. Elementi essenziali del verbale sono l'indicazione delle decisioni prese, il quorum raggiunto dalle varie deliberazioni, il nome di coloro che hanno manifestato il proprio dissenso. Ciò permetterà, infatti, agli stessi di impugnare una delibera.
La copia del verbale deve essere trasmessa a cura dell'amministratore a tutti i condomini che erano assenti, sia per portare a loro conoscenza le deliberazioni prese dall'assemblea e gli obblighi che ne derivano, sia per dare loro modo, entro trenta giorni, di impugnarle. In mancanza di tale comunicazione non trascorrerebbe mai questo periodo e l'amministratore non avrebbe mai la sicurezza che una delibera sia diventata definitiva. Se questa comporta un notevole impegno economico, sarebbe tuttavia opportuno che l'amministratore attenda 30 giorni prima di applicarla.
La comunicazione di copia del verbale deve essere fatta quindi con tutte le garanzie indicate per le convocazioni.

Impugnazione delle delibere

I condomini assenti e dissenzienti se ritengono che una delibera sia contraria alla legge o al regolamento del condominio possono impugnarla. L'impugnativa può essere proposta unicamente con atto di citazione, entro il termine tassativo di trenta giorni che decorrono per i presenti dal momento della delibera, per gli assenti dal giorno della ricezione del verbale dell'assemblea. Non ha senso far annullare una delibera che sia stata applicata, a meno che ci siano danni da rivendicare.

Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.
L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.
L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-*octies*, sesto comma, del codice di procedura civile».Ai fini delle impugnazioni delle deliberazioni è importante la distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili: una delibera annullabile diviene pienamente valida dopo un certo periodo, se non è stata impugnata. Una delibera nulla, invece, non è mai valida.

Delibere nulle.
Sono nulle le delibere che:
- non sono mai sorte per mancanza di quorum;
- sono state adottate su delle materie che esulano dai poteri dell'assemblea;
- sono state prese da un assemblea nulla (l'assemblea è nulla quando non tutti i condomini sono stati convocati o quando non ha raggiunto il quorum per la validità).

Qualora una delibera sia nulla, cioè non sia mai sorta per la nullità dell'assemblea, o per la mancanza di quorum, essa può essere impugnata senza limiti di tempo. Tale diritto, a differenza delle delibere annullabili, spetta anche a coloro che l'hanno votata..

Delibere annullabili.
E' annullabile la delibera che:
- è in contrasto con le norme del regolamento di condominio o con le norme derogabili del codice;
- è conseguente a un'assemblea annullabile

Limiti della deliberazione.
Le delibere prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini e sono esecutive. E' da rilevare, però, che oltre al magistrato anche l'amministratore può sospendere l'esecuzione di una deliberazione applicando la diligenza del buon padre di famiglia, e può farlo in alcuni casi e precisamente:
1) quando sia contraria a una norma penale o a una orma imperativa di legge (che non può essere modificata nemmeno con l'accordo degli interessati);
2) quando si accorge che è nulla per mancanza di quorum;
3) quando si accorge che potrebbe essere dannosa per la collettività condominiale (per esempio: l'assemblea affida lavori straordinari a una ditta che risulta in stato fallimentare).
L'impugnazione, pur non attivando automaticamente la sospensione della delibera, fa si che l'amministratore debba avere il buon senso di attendere la fine della vertenza, sempre che non sia il giudice stesso per motivi di opportunità a sospenderli.

AMMINISTRATORE

L'amministratore è l'organo di governo del condominio al quale è legato dal punto di vista legale da rapporti indicati nel contratto di mandato, per sua natura fiduciario.

1703. Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

1710. Diligenza del mandatario. Il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia……..

E' evidente il *contrasto giuridico-legislativo,* dal momento che, in attesa che le varie proposte di legge trovino attuazione, allo scopo di inquadrare una figura che va acquistando una sempre maggiore rilevanza, soprattutto per il notevole fiorire di nuove leggi speciali, le quali richiedono persone preparate e capaci, chiunque, solo teoricamente però, può svolgere questa attività. Ci si augura che venga approvata la legge che istituisce un Albo professionale a cui gli amministratori dovranno essere iscritti. Tale disegno di legge prevede comunque la possibilità per un condomino interno, anche se non iscritto all'Albo, ma in possesso almeno di una buona preparazione, di amministrare il proprio condominio. Vale comunque la pena di insistere sulla scelta di persone qualificate, preparate ed esperte nel campo. Ogni errore commesso dall'amministratore alla fine ricade sul condomino.

Nomina e revoca.

1129. (Nomina e revoca dell'amministratore)

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

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

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

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

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

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

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico

conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.
Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.
Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.
L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.
L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.
La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.
L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.
Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.
Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica».

L'amministratore deve essere nominato quando in un condominio vi sono più di otto condomini. Viene eletto dall'assemblea condominiale. La nomina dell'amministratore fatta dal costruttore - venditore di un edificio, anche se inserita nel rogito, è nulla. L'amministratore può essere nominato dall'Autorità Giudiziaria qualora il condominio ne sia sprovvisto e l'assemblea non riesca a pronunciarsi a proposito. L'Autorità Giudiziaria provvede unicamente su richiesta di almeno un condomino. Per l'importanza che riveste la nomina dell'amministratore, la legge prescrive la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei millesimi degli appartenenti al condominio. La stessa maggioranza, secondo la giurisprudenza, è necessaria per la riconferma.
L'amministratore può essere revocato dall'assemblea con la stessa maggioranza richiesta per la nomina; la revoca può avvenire in qualsiasi momento anche senza motivo alcuno, spettando però, secondo diversi giuristi, il compenso che avrebbe dovuto percepire durante tutto il periodo, soprattutto se viene revocato per colpa non sua prima della scadenza del mandato,.
Ma l'amministratore può inoltre essere revocato anche dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino:
a) quando, essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, che esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini (u. c. articolo 1131);
b) se non ha reso conto della sua gestione per due anni;
c) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.
Per la revoca è competente il Tribunale ove ha sede il condominio, che, sentito l'amministratore, provvede in Camera di Consiglio. Contro il provvedimento del Tribunale, l'amministratore può fare ricorso secondo l'art.64 delle disposizioni di attuazione entro 10 giorni dalla notifica.

Durata dell'incarico.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno, e si intende rinnovato per uguale durata. Scaduto il mandato può essere confermato o sostituito, con le maggioranze indicate, ed in ogni caso non decade automaticamente, fino a quando non verrà nominato legalmente un successore.

Retribuzione.

All'amministratore spetta un compenso per il lavoro svolto; in mancanza di decisioni in tal senso dell'assemblea sono da applicarsi le tariffe professionali indicate da Collegi e Associazioni. Se passerà la nuova proposta di legge, i compensi si applicheranno a tariffario. Si precede infatti la istituzione di collegi distrettuali e nazionali con il compito di formulare le proposte di tariffe professionali, da sottoporre al Ministero di Grazia e Giustizia. Gli stessi collegi distrettuali potranno essere poi interpellati dai condomini in caso di controversie sull'onorario e avranno anche il compito di tentare una conciliazione della lite.

Attribuzioni dell'amministratore.

1130. L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di 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.
Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione

Le attribuzioni dell'amministratore, di carattere essenzialmente esecutivo, sono definite dall'art.1130 c.c.; ad esse devono aggiungersi quelli eventualmente attribuiti dal regolamento di condominio, dall'assemblea, da leggi speciali e dalle norme generali del diritto.

Esecuzione delle delibere.

L'amministratore deve dar corso alle delibere prese dall'assemblea e curare l'osservanza del regolamento di condominio, operare con la diligenza del mandatario, e non potrà applicare deliberazioni, contrarie alle leggi e all'ordine pubblico.

Disciplinare l'uso delle cose comuni.

E' compito dell'Amministratore consentire a tutti i condomini di usufruire dei servizi comuni in maniera completa, andando a stabilire in concreto quanto non previsto dal regolamento di condominio. E' altrettanto necessario il buon senso quando si tratta di trovare soluzioni che, pur permettendo a tutti di godere di parti comuni, non sempre sono adatte a soddisfare i bisogni o le pretese di tutti i condomini.
Si pensi per esempio al cortile insufficiente per posteggiare le autovetture di tutti o alle necessità di consentire svago ai bambini in contrasto con il bisogno di quiete delle persone anziane. Per raggiungere questo, l'amministratore può addirittura ordinare e invocare dalle autorità il rispetto delle sue disposizioni. Unica difesa dei condomini dissenzienti è il ricorso alla assemblea.

Riscuotere i contributi ed erogare le spese.

L'amministratore è inoltre un organo finanziario nel senso che deve riscuotere le quote di spese condominiali ed impiegarle per il buon funzionamento del condominio, deve redigere il rendiconto consuntivo, facendolo approvare dall'assemblea unitamente al preventivo con la relativa ripartizione delle spese
Ciò è importantissimo perché soltanto grazie a tali approvazioni, l'amministratore potrà ottenere dal Tribunale "provvedimenti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi di condanna" nei confronti dei condomini morosi, naturalmente proprietari, per l'art. 63 delle disposizioni di attuazione. Infatti il giudice, di fronte ad una situazione di chiara morosità, potrà prendere subito le necessarie misure, riservandosi solo in seguito di esaminare eventuali obbiezioni da parte del condomino.
Dal momento che i crediti condominiali non sono privilegiati, in caso di fallimento o di vendita di immobili da parte di qualche condomino il recupero può divenire estremamente difficile, per cui, a ragione, la giurisprudenza dominante sostiene che l'amministratore potrebbe rispondere in proprio dell'insolvenza del condomino, se risulterà che egli non si è attivato per tempo (come purtroppo spesso accade). Si ritiene normale prassi addebitare a tutti i condomini le quote non

versate da un condomino in stato fallimentare ed inviare le ricevute al curatore fallimentare nella speranza di poter rientrare delle somme versate nel caso di capienza.
Oltre a quanto previsto per la manutenzione ordinaria, l'Amministratore deve provvedere a tutto quanto concerne la manutenzione straordinaria ed imprevedibile in termini di realizzazione e pagamenti. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere espressamente autorizzato dall'assemblea a meno che le opere non rivestano il carattere di urgenza.

Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni.

L'amministratore ha il dovere di tutelare gli interessi del condominio sia nei confronti dei singoli condomini che nei confronti dei terzi.

Rendere il conto della sua gestione (Rendiconto contabile)

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.
L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

L'amministratore ha l'obbligo di relazionare annualmente l'Assemblea per tutto ciò che concerne la gestione contabile indicando le entrate, le uscite, la situazione patrimoniale e la ripartizione delle spese tra i condomini.

Altri compiti.

E' dovere dell'amministratore provvedere ad eliminare subito il pericolo nell'imminenza di possibili crolli, anche se l'assemblea per questioni di risparmio abbia rinviato i lavori necessari. Dovrà intervenire con decisione e autorità se qualcuno mette in pericolo l'incolumità altrui. In situazioni di questo genere, la disubbidienza alle deliberazioni assembleari è un dovere che gli deriva da norme penali: infatti, in caso di reato egli dovrà rispondere innanzi al magistrato, eventualmente insieme a tutti i condomini. L'amministratore inoltre quale custode del regolamento condominiale dovrà adoperarsi per farlo rispettare, anzi potrà rivolgersi al magistrato senza bisogno di alcun consenso se incontrasse forti resistenze. Tutti gli stabili moderni dispongono di numerosi impianti (ascensori, gas, luce, elettricità, riscaldamento, scarichi fognari, antenna centralizzata e talvolta anche impianti di sicurezza antincendio, piscine campi da tennis e così via), vengono utilizzati una vasta gamma di servizi (polizze assicurative, portineria o impresa pulizie, giardiniere ecc.) ed ognuno di questi elementi può essere fonte di guai o di problemi. L'amministratore è così costretto a possedere una notevole competenza unita a capacità organizzativa e buon senso e ad avere in più la capacità di decidere tempestivamente, quando ad esempio uno stabile potrebbe rimanere al freddo per parecchi giorni nel cuore dell'inverno o gli ascensori in stabili di dieci piani non sono funzionanti.

Responsabilità civili.

Oltre ai compiti indicati nell'art.1130 del c.c., ve ne sono altri di carattere tecnico-amministrativo, comuni agli amministratori di società, riguardando le norme sui dipendenti, quelle sui contributi da versare ad INPS ed INAIL, quella sulla sicurezza degli ascensori.

Responsabilità penali.

Ma in quanto responsabile del condominio, sull'amministratore gravano anche responsabilità più pesanti: alludiamo a quelle penali. Possono essere ricondotte a due specie: quelle di volontà e quelle di omissione. Sono volontari tutti quei reati commessi con dolo. In particolare le violazioni di domicilio, all'esercizio arbitrario delle proprie ragioni (sospensione dei servizi perché il condominio non paga), e così via. Si è di fronte invece ai reati di omissione qualora per negligenza, non si mettono in atto tutte quelle misure di sicurezza richieste dalla legislazione o imposte dalla tecnica più progredita e da ciò derivano lesioni o anche la morte. Si allude ai cornicioni caduti, ad ascensori precipitati, a caldaie scoppiate ed a corti circuiti e incendi. Va raccomandata in tali campi la massima diligenza anche se ciò costasse la disubbidienza alle delibere assembleari, che spesso sono in contrasto con la legge penale; è meglio, infatti, non essere riconfermati amministratori che sentirsi sulla coscienza la vita o la menomazioni di una persona. Una buona polizza assicurativa può alleviare il danno civile, ma non annulla il fatto e soprattutto non solleva dalla conseguente condanna penale.

Rappresentanza attiva e passiva

1131. (Rappresentanza).

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

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

L'amministratore, quale organo rappresentativo, ha il potere di rappresentare il condominio in giudizio. Se promuove azioni legali si dice che la rappresentanza è **attiva.** Se deve resistere ad azioni promosse da altri la rappresentanza è **passiva.** Nel primo caso l'amministratore può agire in giudizio a tutela degli interessi condominiali sia nei confronti dei condomini stessi che dei terzi nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dal regolamento. Può anche agire al di fuori di tali limiti ma solo a seguito di una delibera assembleare presa con il voto del secondo comma 1136.

Può inoltre adire vie legali per ottenere l'osservanza del regolamento di condominio o l'esecuzione di delibere non rispettate. Se è convenuto in giudizio bisogna distinguere se la citazione riguarda o meno questioni comprese nelle sue attribuzioni, Nel primo caso potrà operare come meglio crede in relazione alla scelta dei legali ed alla strategia da seguire, e l'azione deve riguardare solo le parti comuni (ciò anche se a rivolgersi verso il condominio è un condomino), nel secondo caso dovrà informare immediatamente l'assemblea. La "legittimazione" rimane intatta per tutti i gradi di giudizio, ma in ogni caso è limitata alle vertenze relative alle parti ed ai servizi comuni, mentre quelle riguardanti le singole proprietà dovranno essere gestite dai diretti interessati. La legittimazione comprende quindi anche la possibilità di impugnare una sentenza. L'assemblea, però, per quanto riguarda la rappresentanza processuale del condominio, può conferire questo potere anche a una persona diversa dall'amministratore.

DOCUMENTI CONDOMINIALI

Fra i compiti dell'amministratore vi è senz'altro quello di provvedere alla conservazione dei documenti condominiali. Una parte di questi, riguardando la vita del condominio, va conservata a tempo indeterminato e comprende: a) il regolamento condominiale, b) l'elenco aggiornato di tutti i condomini, c) le tabelle millesimali, d) l'inventario dei beni di proprietà comune, e) il registro dei verbali dell'assemblea, f) la documentazione relativa alla costruzione dell'edificio, con lo schema dei vari impianti, concessioni comunali ecc., g) le ricevute sia degli avvisi di convocazione, sia delle trasmissioni dei verbali di assemblea, h) i documenti relativi alle assicurazioni sociali (Inps, Inail)
Un'altra parte, riguardando rapporti giuridici di durata definita, va conservata per tutto il periodo necessario previsto e comprende: a) contratto assunzione del portiere, b) contratti di fornitura Energia elettrica, acqua, combustibile, c) contratto manutenzione ascensori, d) assicurazione dello stabile, e) libretti di centrale termica, ascensori ecc.
L'ultima parte comprende documenti essenzialmente contabili come ricevute di pagamento, fatture, estratti conto bancari ecc.
Per quanto riguarda le ricevute di pagamento relativi all'esecuzione dei lavori e forniture di beni e servizi, queste devono essere conservati fino alla prescrizione decennale prevista dall'art.2946 del c.c.

CONTABILITA' CONDOMINIALE

Bilancio preventivo.
Il primo documento con il quale iniziare a svolgere la contabilità condominiale è costituito dal **bilancio preventivo** (vedi esempio di documento), attraverso il quale l'amministratore redige un piano di riparto tra i condomini, tenendo conto delle spese ordinarie da effettuare nell'imminente gestione, ma con evidente riferimento a quanto speso nella gestione passata.
L'iter da seguire, in ordine a quanto disposto dal codice, prevede che l'amministratore presenti nel corso dell'assemblea ordinaria il bilancio preventivo o programma futuro di spesa per farlo approvare dai condomini.
In buona sostanza, dunque, il preventivo di spesa consiste in un documento dove sono indicate, per categoria o per gruppi, le spese ordinarie previste per la gestione annuale.
Per stabilire la quota che sarà a carico di ogni condomino bisognerà moltiplicare la spesa complessiva per i millesimi di relativi ad ogni tabella e dividere per mille.
(Quota = Spesa x Millesimi /1000)
Dopo aver calcolato tutte le quote che fanno capo ad ogni condomino, sommare le stesse fino ad ottenere un'unica quota su base annuale e dividere questa per 12 in modo da ottenere la quota mensile a carico di ogni condomino.
In alcuni condomini, pochi per la verità, non viene adottato il bilancio preventivo, ma l'amministratore effettua la ripartizione mensilmente, in base alle spese effettuate nel corso del mese, appunto, procedendo immediatamente alla relativa riscossione delle singole quote che varieranno perciò di mese in mese. I due metodi nei fatti si equivalgono, in quanto le quote riscosse mensilmente sono da considerarsi sempre come acconti versati dai vari condomini, dal momento che a fine esercizio si deve pur sempre provvedere alla redazione del rendiconto consuntivo.

Bilancio consuntivo
Alla fine di ogni esercizio poi l'amministratore deve predisporre il cosiddetto **bilancio consuntivo**, (vedi esempio di documento) dove dovrà inserire le spese realmente sostenute in riferimento ad ogni gruppo di spesa o relativa tabella millesimale.

Anche qui occorre calcolare le quote effettive a carico di ogni condomino effettuando la stessa operazione fatta nel bilancio preventivo *(Quota = Spesa x Millesimi /1000)*
Dopo aver trovato la quota annua, che ogni condomino deve versare alla fine della gestione annuale, ma tenendo conto di quanto effettivamente speso dall'amministratore, bisogna calcolare la differenza in più o in meno tra le spese previste e quelle realmente sostenute. Il risultato sarà il conguaglio che ogni condomino dovrà o versare (se si è speso di più di quanto previsto) o ricevere (se si è speso meno di quanto previsto).

IMPORTANZA DEL RENDICONTO

Il rendiconto è il più importante biglietto da visita dell'amministratore. Attraverso infatti la presentazione del rendiconto vengono evidenziate le doti dell'amministratore in termini di puntualità, precisione, trasparenza.
Scopo della presentazione del rendiconto è dimostrare ai condomini come si è attuata la gestione, quali sono state le spese, in modo tale che si possa tenere sotto controllo l'operato dell'amministratore. Anche per quanto concerne il rendiconto, nulla viene precisato a proposito della forma e del luogo.
Forma. A proposito della forma, potrà utilizzare quella che a suo giudizio sia la migliore, attenendosi però a determinate regole per le quali è necessario che un rendiconto contenga tutte le voci relative alle entrate, compreso il fondo cassa all'inizio dell'esercizio, tutte le voci relative alle uscite, con allegati la ripartizione definitiva delle spese, la dimostrazione delle spese per gruppo, i crediti ed i debiti del condominio e se alcuni regolamenti prevedono la costituzione di fondi, l'amministratore oltre a rispettarne scrupolosamente la destinazione, deve darne annualmente conto, inserendo una quota di accantonamento nel preventivo relativo alla gestione del nuovo esercizio.
Luogo. Fino agli anni sessanta, parecchie sentenze erano concordi nel ritenere che la presentazione del rendiconto potesse farsi in assemblea. Tale teoria è stata però sovvertita da tutte le più recenti sentenze che hanno ritenuto più giusto, estendendo al condominio quanto previsto dall'art.1105 secondo cui ***"per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle deliberazioni"***
Questo significa che oltre alla convocazione, con all'ordine del giorno l'approvazione del rendiconto, è opportuno inviare copia del rendiconto stesso per poter ogni condomino prepararsi alla discussione, esaminare eventualmente le pezze giustificative che l'amministratore dovrà mettere a sua disposizione nei giorni precedenti l'assemblea, conoscere la situazione generale del condominio e verificare se la ripartizione corrisponde alle indicazioni fornite dall'assemblea o dai regolamenti.
Documenti essenziali per la composizione del Rendiconto

1) ***la dimostrazione delle spese*** **per gruppo o tabella millesimale (vedi esempio di documento)**
2) ***la ripartizione definitiva delle spese*** **(vedi esempio di Bilancio consuntivo)**
3) ***conto entrate e uscite*** **compreso il fondo cassa all'inizio dell'esercizio (vedi esempio di documento). La differenza tra entrate ed uscite *(che si presuppongono sempre inferiori alle entrate)* sarà l'avanzo di cassa.**
4) ***la situazione patrimoniale*** **(vedi esempio di documento) comprende tra le attività l'avanzo di cassa, i crediti del condominio (morosi), i depositi bancari (per accantonamento fondi) e tutti i crediti in genere. Tra le passività i debiti del condominio nei confronti dei terzi o ditte.**

I Fondi

Per quanto concerne i Fondi, se il regolamento ne prevede l'accantonamento, l'amministratore, rispettandone scrupolosamente la destinazione, ne dovrà annualmente dare conto. I Fondi dovranno essere riportati tra le attività perché depositati presso banche, ma anche tra le passività perché sono costituite da somme che non sono disponibili per i condomini (vedi Tfr portiere).

Conclusioni

E' evidente che un buon bilancio rappresenta il migliore biglietto da visita dell'amministratore. E' opportuno che l'amministratore debba servirsi di un **libro cassa (vedi esempio di documento)** dove registrare le rilevazioni cronologiche relative sia alle entrate, annotando gli incassi in un partitario individuale per ciascun condomino, sia alle uscite, raggruppate per tabella millesimale. Nel libro cassa vanno inseriti anche eventuali sospesi di cassa sia in entrata (saldi dovuti dai condomini) che in uscita (saldi dovuti a ditte).

Alla completezza cui si accennava prima, potrebbe fare eccezione un bilancio a parte che tenga conto soltanto delle spese relative a lavori straordinari ingenti e non previsti, delle spese per il riscaldamento e per il consumo dell'acqua. Il rendiconto relativo all'esercizio del riscaldamento in particolare, se redatto in una gestione contabile solare, comprenderebbe due gestioni invernali successive, risultando certamente incompleto per la determinazione dei consumi stagionali di combustibile. Sarebbe consigliabile perciò, qualora non fosse gradito all'assemblea un rendiconto separato, fare coincidere la presentazione del bilancio con la chiusura stagionale dei riscaldamenti.

In riferimento alla redazione del bilancio è opportuno osservare che un buon software per la gestione della contabilità può essere di estrema utilità ed importanza per quegli amministratori che si trovano a gestire più condomini.

Conto corrente condominiale.

E' ormai obbligatorio per l'amministratore aprire un conto corrente intestato collettivamente al condominio.

È comunque evidente, oltre che vietato, che l'amministratore non possa versare le somme condominiali su un conto corrente personale, facendo propri gli interessi bancari, dal momento che il singolo condomino ha un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote su un conto corrente intestato al condominio e non personalmente all'amministratore e a conoscere l'entità degli interessi che maturino in suo favore.

Non è infatti legittimo il comportamento dell'amministratore che fa affluire i versamenti delle quote condominiali sul suo conto corrente personale e non su quello del condominio secondo varie pronunce di Tribunali.

Codice fiscale

L'amministratore deve richiedere il codice fiscale dello stabile in condominio che amministra all'Ufficio distrettuale delle imposte dirette, in quanto questo deve essere esibito ed indicato in molte occasioni. Qualora il Condominio in questione abbia già il Codice Fiscale, l'Amministratore entro 30 giorni dalla data in cui viene nominato, deve recarsi all'Agenzia delle Entrate per comunicare i suoi dati personali, da collegare ovviamente al Condominio, esibendo copia del verbale dell'assemblea, da cui si evinca la sua nomina ad amministratore.

TABELLE MILLESIMALI

Le tabelle millesimali hanno la funzione di determinare il valore delle singole unità immobiliari e di conseguenza il valore delle singole quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai fini della ripartizione delle spese e della formazione della volontà dell'organo assembleare.
In virtù di quanto dispone l'art. 68 att. c.c. ***"per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., 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 medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano".
Le tabelle millesimali possono essere contenute in un regolamento contrattuale perché predisposte dal costruttore o redatte successivamente per volontà dei singoli condomini. In entrambi i casi la formazione delle tabelle integra un vero e proprio negozio di natura contrattuale, che, andando a riguardare il diritto di comproprietà dei singoli sulle parti comuni, richiede per l'approvazione o modifica l'unanimità. Qualora vi fossero disaccordi e non si potesse arrivare alla formazione delle tabelle millesimali, è previsto che anche un solo condomino possa rivolgersi all'autorità giudiziaria che, procedendo alla redazione tramite un perito, rende obbligatorie per tutti i condomini le tabelle.
Vi sono vari tipi di tabelle millesimali.
La più importante è sicuramente quella di proprietà che esprime il rapporto tra i valori delle singole unità immobiliari, espresse appunto in millesimi. In quasi tutti i condomini ormai vi sono, oltre la tabella di proprietà, altre tabelle, tutte relative ai servizi ed agli impianti comuni regolandone le varie spese di gestione (es. riscaldamento, scale, androne, ascensore, portierato, autoclave ecc …).
La redazione delle tabelle millesimali dovrebbe possibilmente essere affidata ad un tecnico in quanto occorre attuare un accurato studio dello stabile, effettuare le planimetrie delle varie unità immobiliari, e procedere poi all'esame delle caratteristiche qualitative, che, a loro volta, incideranno sulla scelta dei valori dei cosiddetti coefficienti riduttori.
Tali coefficienti, definiti da una circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°12480/66, sono detti di differenziazione ed indicano con 1 il valore normale medio, che può essere aumentato o diminuito secondo se le caratteristiche qualitative hanno più o meno importanza.

Criteri di determinazione.
Nella determinazione di una tabella millesimale non ha alcuna importanza il calcolo esatto dei valori Euro/Mq., o delle superfici o dei volumi, quanto invece il rapporto tra i valori o superfici o volumi delle unità immobiliari. Non vanno tenuti in considerazione il canone di locazione, lo stato di manutenzione o i miglioramenti apportati nel tempo all'unità immobiliare.
L'applicazione dei vari "coefficienti di riduzione", alla superficie o volume reale delle singole unità immobiliari, trasforma tale superficie da reale in virtuale o volume virtuale.
La quota millesimale relativa ad ogni unità immobiliare deriva dal rapporto tra la superficie virtuale della u. i. e la somma di tutte le superfici virtuali di tutte le u. i., secondo coefficienti prestabiliti.
Prendiamo ora in esame i vari coefficienti applicabili:

1. Coefficiente di destinazione o categoria catastale: viene utilizzato solamente se nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali.

2. Coefficiente di utilizzazione: identifica il particolare uso dei singoli ambienti dell'u.i..
3. Coefficiente di altezza: si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie u. i., in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie.
4. Coefficiente di orientamento: tiene conto degli effetti connessi ai punti cardinali, e si applica se l'edificio comprende più u. i. per piano, ciascuno con diversa esposizione.
5. Coefficiente di esposizione e prospetto: viene preso in considerazione se le varie u. i. di un edificio hanno una veduta differente secondo che abbiano il prospetto panoramico, su strada principale, secondaria, chiostrine, pozzi di luce ecc.
6. Coefficiente di piano: considera gli effetti che derivano ad una u. i. in relazione alla sua altezza dal suolo, e dipende dal fatto che l'immobile abbia o meno l'ascensore.
7. Coefficiente di funzionalità: si applica se è evidente la razionalità e funzionalità degli spazi tra le varie u.i. dell'edificio.
8. Coefficiente di luminosità: tiene della quantità di luce che penetra nei vari ambienti, dipende dall'altezza del piano, e si ottiene dal rapporto della superficie dell'ambiente per la misura delle varie finestre.

Dopo aver definito l'applicazione dei vari coefficienti, che esprimono le differenze qualitative tra le varie u.i., questi si moltiplicheranno tra loro, al fine di avere un unico coefficiente, detto globale, che servirà per determinare la superficie o, in caso di altezze differenti, volume reale e dunque le quote millesimali di ogni u.i..
I valori, determinanti le quote millesimali, (ex art. 69 att. c.c.) "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 di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.
Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.
Le norme dell'art. 69 d.a. si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il condominio è regolato, oltre che dalle norme stabilite dalle leggi, anche dalle disposizioni contenute in un proprio regolamento il quale obbliga tutti i condomini sia originari che successivi acquirenti delle singole unità.
Rappresenta dunque lo statuto contenente l'insieme delle norme cui debbono attenersi tutti i singoli partecipanti al condominio.
Se da un lato il codice prevede delle norme sul condominio in generale, il regolamento, facendo riferimento alla fattispecie presa in esame, va a regolare i problemi che ogni condominio comporta in relazione ai diversi metodi e criteri costruttivi che generano spesso incertezze sulla individuazione delle parti comuni e di riflesso sulla ripartizione delle spese. E' evidente che più un regolamento è completo, più si eliminano i contrasti e le questioni tra condominio tra amministratore e condomini.
Articolo 1138. (Regolamento di condominio). Quando in un edificio il numero dei condomini è

superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell' art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell' art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell' art. 1107.

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

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

L'art.1138 c.c. impone la formazione di un regolamento allorché in un condominio vi siano più di dieci condomini, pur essendo facoltativo con un numero inferiore.

Si possono avere due diversi tipi di regolamento, in relazione al diverso tipo di maggioranze per l'approvazione e di conseguenza per la forza vincolante di ognuno.

Regolamento contrattuale.

E' il regolamento predisposto dal costruttore, e viene di solito accettato e dunque approvato, facendo parte integrante del contratto, dai condomini acquirenti delle singole unità immobiliari.

Nei regolamenti *contrattuali* dobbiamo distinguere i patti che sono semplicemente regolamentari, in quanto chiariscono o riproducono le norme di legge sul condominio e sono finalizzati a regolare l'uso delle cose comuni, la prestazione dei servizi, la ripartizione delle spese, dai patti che contengono oneri reali concernenti anche **l'uso e la destinazione delle proprietà esclusive**, o **riserve di proprietà** o particolari diritti al venditore o ad alcuni condomini, **limitazioni a carico dei singoli condomini** o patti che comunque vanno ad incidere sui diritti di proprietà o di uso dei singoli condomini.

Regolamento assembleare.

E' il regolamento approvato con la maggioranza qualificata dell'assemblea dei condomini sia nel caso di formazione che nel caso di revisione, anche su iniziativa di un solo condomino. In entrambi i casi è necessaria la maggioranza del 2° comma dell'art.1136 c. c., ossia la maggioranza dei condomini presenti che rappresentino almeno metà del valore dell'edificio.

La giurisprudenza è orientata nel ritenere che un regolamento approvato a maggioranza debba essere una applicazione ossequiente di tutte le norme di legge sul condominio, *tanto derogabili che non derogabili,* e che particolari discipline nell'uso della cosa comune possono essere imposte soltanto al fine di un miglior godimento della cosa comune stessa e sempre nel rispetto dei diritti di tutti i condomini, mentre qualsiasi regola per la ripartizione delle spese se approvata a maggioranza deve rispettare scrupolosamente le norme del codice civile, e in particolare gli artt. 1123, 1124, 1125, 1126, 1128.

Contenuto del regolamento.

Il Regolamento condominiale deve essere strutturato in maniera tale da comprendere nella prima parte una precisa identificazione delle parti comuni dell'edificio confermando o variando quanto contenuto nell' art. 1117 c. c. in ragione o dei titoli di proprietà o delle caratteristiche tipiche del condominio preso in esame. Sempre a proposito delle parti comuni, deve contenere le regole sull'utilizzo delle stesse, precisando eventualmente le relative limitazioni. Componente essenziale di ogni regolamento deve essere una trattazione, possibilmente analitica, della disciplina relativa alla ripartizione delle spese tra i condomini, utile e necessaria per eliminare contrasti all'interno del condominio. Viene ribadito a tal proposito la differenza tra i due tipi di regolamenti: quello

contrattuale può infatti derogare ai criteri stabiliti dal codice civile, quello ***assembleare***, invece, deve limitarsi ad attuare per le diverse parti comuni le disposizioni di legge. Entrambe le forme di regolamento, poi, possono determinare con precisione le attribuzioni dell'amministratore, prevedere o riservare talune attività all'assemblea o ad alcuni condomini (es. capiscala), ma non possono mai modificare le disposizioni inderogabili del cod. civile.

INNOVAZIONI

Per innovazioni si intendono tutte le opere che modificano completamente o in parte la cosa comune, alterandone la consistenza, la destinazione e, di conseguenza, il godimento da parte dei singoli partecipanti al condominio. La realizzazione di una nuova struttura, ad esempio un nuovo ascensore, prima inesistente, è un'innovazione. Non sono da considerare innovazioni, ma semplici modifiche, tutte le opere che consistono in una semplice sostituzione di materiali con altri eventualmente più costosi (es. messa in opera di cancello automatico).
I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.
I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:
1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.
L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.
Per deliberare su tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni è necessaria, dunque, la maggioranza qualificata del 5° comma dell'art.1136 c.c. che prevede il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio.

Limitazioni.

Tutte le innovazioni in contrasto con quanto previsto dal codice, sono da considerarsi vietate.

Articolo 1121. (Innovazioni gravose o voluttuarie). Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.
Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

L'art. 1121 c.c., salvaguardando i diritti dei condomini dissenzienti, prevede che gli stessi siano esonerati dalla spesa quando "l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni o all'importanza dell'edificio e, consista in opere impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata..
Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa."
Pur nella evidenza del disposto legislativo, occorre precisare che la spesa sia da intendersi gravosa, allorquando non vi è alcun rapporto tra la cifra da spendere ed il valore intrinseco o l'importanza dell'edificio, e che si debba considerarsi voluttuaria quell'opera che non procura al condomino un'utilità proporzionale alla spesa sostenuta..
La legge all'ultimo comma dell'art. 1121 prende in considerazione i condomini e i loro eredi o aventi causa i quali, possono tuttavia in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera, rimborsando cioè agli altri partecipanti al condominio le spese da loro sostenute anche relativamente al periodo precedente alla loro partecipazione.

Innovazioni speciali.

Per le innovazioni riguardanti alcune materie, ritenute di apprezzabile rilevanza sociale o di grande attualità, il legislatore ha stabilito di derogare all'art. 1120, 1° comma c.c., consentendo all'assemblea di deliberare con maggioranze più ridotte.
La legge n. 13/89, modificata dalla legge n. 62 del 27.2.89, stabilisce che le delibere aventi per oggetto le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, possono essere approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, II e III comma c.c.
Qualora il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, tali deliberazioni, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.
La legge n. 122/89 si propone invece di contribuire alla soluzione di un altro grave problema dei nostri tempi: il parcheggio delle autovetture.
L'art. 9 di questa legge consente infatti all'assemblea del condominio di deliberare la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo e nei locali del piano terreno degli edifici, quindi delle vere e proprie innovazioni, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal II comma dell'art. 1136 c.c. anziché con quelle usuali stabilite dal V comma della stessa norma.. Resta però fermo quanto disposto dall'art. 1120, II comma e 1121, III comma c.c., sulle innovazioni vietate e su quelle gravose o voluttuarie.
L'art.9 non parla esplicitamente di cortili e giardini ma non sembra dubbio che anche la trasformazione di tali parti comuni in parcheggio possa rientrare nella disposizione in esame.

CONDOMINIO E MEDIAZIONE

Il d.lgs n. 28 del 4 marzo 2010 detta norme in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.
Si tratta di un provvedimento finalizzato, sostanzialmente, alla deflazione del carico giudiziario
Per quanto espressamente sancito dall'art. 5, primo comma, d.lgs n. 28/10 il tentativo obbligatorio di conciliazione riguarda anche le questioni inerenti il condominio.
Vale la pena capire quali siano, in relazione al condominio negli edifici, le questioni per le quali, prima d'intraprendere un'azione giudiziaria, esperire tale tentativo.
Il riferimento e' il primo comma dell'art. 5 d.lgs n. 28/10 a norma del quale *"chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, [...], [...] [...], [...] e' tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto [...]. L'esperimento del procedimento di mediazione e' condizione di procedibilita' della domanda giudiziale".*
La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

SINTESI DELLE NOVITA' APPORTATE DALLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

(n vigore dal 18 Giugno 2013)

Il 20 novembre 2012, la Commissione Giustizia del Senato, in sede deliberante, ha approvato definitivamente il progetto di legge di riforma del condominio già approvato alla Camera.

Una legge di riforma che adegua finalmente le disposizioni alla nuova realtà dei tempi, confermando però quelli che sono i cardini delle disposizioni del 1942, vale a dire le modalità di ripartizione delle spese per i beni comuni e il principio in base al quale, anche in riferimento all'uso delle parti comuni, è permesso al singolo tutto ciò che non è espressamente vietato e che non limita i diritti degli altri.

Amministratore obbligatorio solo quando i condomini sono più di otto, mentre al di sotto di questa soglia sarà possibile delegare un singolo condomino. Decisioni più facili in assemblea, *con la possibilità di approvare con maggioranze ridotte tutti gli interventi di ammodernamento degli impianti, di risparmio energetico e la creazione di nuovi posti auto senza essere più costretti a rinviare i lavori per il diktat di pochi.*

Via libera anche alle telecamere per la video sorveglianza degli spazi comuni. Stop alle troppe deleghe ad un solo condomino e a quelle date all'amministratore. Semplificazione per la gestione ordinaria del supercondominio. Vietato impedire l'installazione di pannelli solari e impianti fotovoltaici da parte dei privati non solo sul proprio terrazzo, ma anche sul tetto e lastrico solare e obbligo per i singoli proprietari di permettere l'accesso per l'esecuzione dei lavori.

Ecco punto per punto le novità

1. L'amministratore

L'amministratore è obbligatorio solo quando i proprietari sono più di otto. Per i condomini più piccoli è possibile scegliere uno dei condomini che non dovrà rispettare le nuove caratteristiche di professionalità e i nuovi obblighi imposti dalla riforma, ma svolgerà funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

1.1. Nomina obbligatoria solo per i condomini con almeno nove proprietari

La carica di amministratore, come delineata dalla riforma del condominio, ha sempre più le caratteristiche di una vera e propria professione. Sono, infatti, previsti **requisiti specifici di onorabilità** per poter essere nominati, e il **possesso del diploma di scuola superiore**. Viene introdotta anche la **possibilità** dell'assemblea di richiedere ai candidati la sottoscrizione di una **polizza professionale**. Di fatto, quindi, per l'**amministrazione condominiale** si prefigura un futuro caratterizzato da **costi più elevati per la gestione**, in considerazione dei diversi requisiti ora richiesti. Per questo motivo la riforma fa scattare l'**obbligo di nomina solo a fronte della presenza di nove condomini**, e non più solo di cinque come previsto finora, con la modifica introdotta all'art. 1129. Al di sotto della soglia minima la nomina di un amministratore professionista resta, dunque, volontaria e non obbligatoria. Possibile infatti al suo posto **delegare un condomino** che avrà il compito di svolgere funzioni analoghe a quelle dell'amministratore, ma **al quale non sono richiesti i requisiti professionali previsti per la carica formale**. Per i condomini di dimensioni più limitate, quindi, c'è la possibilità di risparmiare sui costi di gestione, posto che comunque chi svolge i compiti nell'interesse comune dovrà garantire il **rispetto delle stesse regole di trasparenza**.

1.2. I requisiti per la nomina

A dettare le caratteristiche che obbligatoriamente dovrà avere da ora in poi chi intende candidarsi al ruolo di amministratore è un articolo aggiuntivo introdotto al testo delle nome di attuazione del codice civile, l'art. 71-*bis*. In base a quanto stabiliscono queste disposizioni l'amministratore deve rispettare specifici requisiti di onorabilità e professionalità.

Non potranno, infatti, svolgere la carica di amministratore coloro che hanno ricevuto condanne

per reati contro il patrimonio, i protestati e coloro che non godono dei diritti civili. Secondo il nuovo articolo di legge la carica di amministratore è dunque riservata a coloro che:
a) hanno il godimento dei diritti civili;
b) non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
c) non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
d) non sono interdetti o inabilitati;
e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
f) siano in possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado;
g) abbiano seguito corsi di formazione iniziale e continua in materia di amministrazione condominiale.

1.3. In caso di opzione per una società

Le nuove disposizioni stabiliscono espressamente che la **carica di amministratore** può essere svolta anche da soggetti diversi dai privati, ossia dalle **società, qualunque sia la loro forma giuridica**. In questo caso il **rispetto dei requisiti** previsti è richiesto sia da parte dei soci e dei rappresentanti della società, sia da parte dei singoli dipendenti designati a svolgere l'attività di amministratore. Se l'assemblea opta per la società, infatti, i requisiti di onorabilità e professionalità devono essere posseduti:
- dai soci illimitatamente responsabili;
- dagli amministratori;
- dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

1.4. Requisiti di onorabilità

I nuovi **requisiti di onorabilità** sono indispensabili per tutti coloro che si vogliano candidare all'amministrazione di un condominio, anche se si tratta di **nomina non formale per la gestione di un condominio con meno di nove proprietari**. Devono essere garantiti per **tutta la durata del mandato**.
In presenza di successive condanne o di protesti, scatta infatti la cessazione dall'incarico. In questo caso ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

1.5. I requisiti professionali per gli amministratori già in attività

Per quel che riguarda i requisiti relativi al titolo di studio, il **diploma** di scuola superiore e la formazione continua, la legge fa due eccezioni. L'**attestato non è richiesto**:
- qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile;
- a quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge.

Nel primo caso, ossia quando viene designato un condomino del palazzo, non occorre neppure aver seguito e/o impegnarsi a seguire corsi di formazione.
Per gli **amministratori chiamati dall'esterno**, invece, **resta** salvo l'**obbligo di formazione periodica**.

1.6. La polizza contro danni

A maggior tutela dei condomini, e soprattutto di quelli dei condomini di più ampie dimensioni,viene introdotto un ulteriore obbligo per l'amministratore, ossia quello di dotarsi di una **polizza contro i rischi professionali, se l'assemblea la ritiene necessaria**.
La nomina, infatti, come stabilisce il nuovo testo dell'art. 1129, può essere subordinata alla presentazione ai

condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Se la richiesta è presentata e la polizza sottoscritta, l'amministratore è tenuto altresì ad **adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico vengono deliberati dall'assemblea lavori straordinari.**
L'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. La polizza, inoltre, deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.
E' evidente che la sottoscrizione della polizza è una garanzia aggiuntiva ma che fa anche salire i costi di gestione del condominio: poiché questa deve essere sottoscritta dall'amministratore e necessariamente chi decide di presentarsi con l'assicurazione richiederà un compenso più elevato.
L'amministratore, peraltro, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

1.7. Il compenso dettagliato

Non potranno esserci più "sorprese" nel corso della durata del mandato, ad esempio per l'applicazione di un compenso extra in caso di lavori straordinari, generalmente calcolato in percentuale dell'importo dell'appalto. Di fatto l'amministratore mantiene il diritto di chiedere un compenso extra, quando viene prestata attività aggiuntiva rispetto a quella della sola gestione, ma i condomini hanno il diritto di sapere in anticipo se e con quali modalità sarà eventualmente calcolato questo extra, senza più la possibilità di pagamento "automatico" in percentuale nel caso di lavori straordinari. Inoltre, non potrà essere richiesto alcun compenso per il passaggio di consegne: alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto per legge alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

1.8. Recapiti e disponibilità

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore, anche nel caso di società, dovrà inoltre comunicare all'assemblea i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o la sede legale, e mettere i **dati a disposizione** non dei soli condomini ma **di chiunque possa avere in qualche modo rapporti con il condominio**.
Secondo la legge, infatti, diventa obbligatorio esporre generalità, domicilio e recapiti, anche telefonici, dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi. Se non c'è l'amministratore dovranno essere messi a disposizione i dati del condomino che svolge funzioni analoghe.

1.9. L'accesso agli atti da parte dei condomini

Durante tutto il suo mandato, inoltre, l'amministratore dovrà **garantire** espressamente la **reperibilità** e il **diritto di accesso dei condomini** agli **atti** relativi alla **gestione**.
Per questo, fin dal suo insediamento ha l'obbligo di comunicare il luogo nel quale è depositata la documentazione condominiale, nonché **i giorni e le ore in cui ogni interessato, a richiesta, può prendere gratuitamente visione della documentazione**. Si ha anche il diritto di ottenere, in questo caso a pagamento, una copia della documentazione debitamente firmata dall'amministratore.
In sostanza con la nuova formulazione dell'art. 1129, la legge ha recepito in toto le decisioni della Cassazione in materia di diritti di accesso. Come stabilito dalla Corte con la sentenza 15159/2001, infatti, ciascun condomino ha il diritto di prendere visione della documentazione condominiale non soltanto nei giorni immediatamente precedenti l'assemblea, ma anche durante la gestione "*osservato che il rapporto tra l'amministratore ed i condomini è analogo a quello del mandato con rappresentanza, sebbene con caratteristiche del tutto peculiari, e che i condomini, in quanto*

mandanti, sono titolari dei poteri di vigilanza e di controllo previsti dal contratto di mandato, non vi è ragione di impedire agli stessi di esercitare, in ogni tempo, la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e, perciò, di prendere visione dei registri e dei documenti che li riguardano, sempre che la vigilanza ed il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siano contrari al principio della correttezza e che delle attività afferenti alla
vigilanza ed al controllo i condomini si addossino i costi". Una sentenza convertita ora in un principio di legge.

1.10. Durata del mandato, nomina e revoca

Con la riforma viene portata da uno a due anni la durata del mandato dell'amministratore, fatta salva la possibilità dell'assemblea di revocare il mandato in qualunque momento. La **carica**, infatti, **dura un anno, ma si rinnova automaticamente per l'anno successivo**. Quindi l'**amministratore non ha più l'obbligo di presentarsi dimissionario ogni anno**, ma restano immutati i poteri dell'assemblea, che può decidere di revocare l'incarico in qualunque momento, con la stessa maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, maggioranza che non cambia rispetto ad oggi e quindi è sempre di almeno 500 millesimi. è stata poi introdotta la possibilità di inserire nel regolamento condominiale eventuali altre ipotesi e modalità di revoca del mandato.

1.11. Rimborso delle spese legali se il giudice revoca l'amministratore

In ogni caso **se emergono gravi irregolarità fiscali o il mancato rispetto dei nuovi specifici obblighi di trasparenza della gestione**, ciascun condomino ha il diritto di chiedere la convocazione dell'**assemblea per far cessare la violazione** e revocare il mandato all'amministratore.

Se l'assemblea non decide per la revoca in queste situazioni, scatta la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria, con le modalità attualmente in vigore. Se il **tribunale accoglie la domanda e revoca il mandato all'amministratore**, chi ha fatto ricorso ha diritto alla **rivalsa delle spese legali** nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore.

L'amministratore revocato dal giudice non può essere nuovamente nominato.

2. Obblighi e doveri

Alla nuova e più professionale figura dell'amministratore di condominio la legge impone ora anche specifici obblighi per quel che riguarda la gestione dei conti comuni. Il conto corrente è il primo di questi, e la sua mancata apertura costituisce motivazione per la revoca del mandato per giusta causa. Ma può essere prevista anche la creazione di un sito condominiale dedicato, per consentire a tutti i proprietari di controllare in ogni momento lo stato dei conti.

2.1. La gestione dei beni comuni

La riforma interviene sull'art. 1130 aggiungendo una serie di nuovi doveri che si aggiungono a quelli fin qui previsti dal codice. L'amministratore è quindi tenuto a:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale, e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali. Si tratta di effettuare la ritenuta d'acconto sui pagamenti e sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore, di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori, rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale;
- utilizzare per entrate e uscite un conto corrente dedicato.

2.2. Il conto corrente diventa obbligatorio

Il conto corrente condominiale diventa obbligatorio, in quanto l'amministratore è tenuto a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. L'amministratore è poi tenuto, a richiesta dei singoli condomini, a fornire copia della rendicontazione periodica, con spese a carico di chi richiede le carte.

2.3. Il registro delle proprietà private

Per quel che riguarda espressamente le **regole di gestione**, la legge prevede una ulteriore specifica lista di voci. Tra le novità scatta anche l'**obbligo di comunicare all'amministratore i dati catastali del proprio appartamento e di informarlo di tutte le variazioni in merito alla proprietà privata**. Si tratta di una misura destinata a ridurre i rischi di morosità, rendendo nota all'amministratore qualunque variazione relativamente ai soggetti tenuti all'obbligo di pagamento dei contributi, ma certo la norma desta qualche dubbio in merito alla privacy. Secondo il testo, infatti l'amministratore è tenuto a curare la tenuta del **registro di anagrafe condominiale**, un documento che deve contenere:

- generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio;
- dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
- ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

Non è chiaro, peraltro, come l'amministratore possa esercitare i suoi poteri di accesso ai dati senza essere messo al corrente delle variazioni intervenute.

2.4. I registri delle decisioni condominiali

Meno dubbi destano l'obbligo e le modalità di tenuta di altri tre registri richiesti dalla riforma, ossia:

- registro dei verbali delle assemblee;
- registro di nomina e revoca dell'amministratore;
- registro di contabilità.

Nel registro dei verbali delle assemblee debbono essere annotati in particolare:

- eventuali mancate costituzioni dell'assemblea;
- deliberazioni;
- dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Al registro va allegato il regolamento di condominio, se adottato.

Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico:

- le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio;
- gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

Nel registro di contabilità, invece, sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Quest'ultimo registro può essere anche in modalità informatica.

2.5. Il rendiconto annuale

Anche se per il mandato dell'amministratore ora è previsto il rinnovo automatico dopo il primo anno, fatto salvo il diritto di revoca, resta comunque l'**obbligo di presentare il rendiconto condominiale annuale** e convocare l'assemblea per la relativa approvazione.

Per la stesura del rendiconto sono previste ora regole dettagliate. Questo documento, infatti dovrà contenere:
- le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio;
- l'indicazione dei fondi disponibili e le altre eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.
Il rendiconto dovrà prevedere:
- un registro di contabilità;
- un riepilogo finanziario;
- una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.
A questo proposito l'amministratore è **anche tenuto a fornire al condomino che ne faccia richiesta un'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso**.

2.6. Sito internet dedicato

Su esplicito mandato dell'assemblea, peraltro, l'amministratore dovrà attivare un sito internet del condominio. Dovrà trattarsi di un sito con area riservata con accesso tramite password, che consentirà ai condomini diritto di **consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti** previsti dalla delibera assembleare con la quale si stabilisce la creazione del sito stesso. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet saranno ovviamente a carico dei condomini.

2.7. La revoca per mancanze nella gestione

In parallelo alla lista dettagliata per gli obblighi dell'amministratore, la legge stabilisce anche l'elenco delle mancanze relative alle modalità di gestione che costituiscono **gravi irregolarità** e che possono, quindi, portare alla **revoca del mandato per giusta causa**. Si tratta di:
- omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente;
- gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- consenso alla cancellazione delle ipoteche per un credito insoddisfatto;
- omessa cura delle eventuali azioni di esecuzione coattiva;
- mancata predisposizione del registro delle proprietà private;
- non corretta tenuta del registro delle assemblee;
- mancata consegna a chi ne faccia richiesta dello stato dei pagamenti;
- omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati relativi al luogo di tenuta dei registri.

2.8. Revisori dei conti e consiglieri di condominio

I condomini peraltro, in base a quanto prevede la legge, hanno anche altre possibilità di controllo dell'operato dell'amministratore, con due diverse modalità. L'assemblea condominiale può, infatti, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, **nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio**.
La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.
In aggiunta a questo, l'assemblea può anche nominare un **consiglio di condominio** composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, con **funzioni consultive e di controllo**.

2.9. Multe più salate per chi non rispetta il regolamento

Ai nuovi compiti dell'amministratore si aggiungono anche, almeno sul piano formale, nuovi poteri, e in particolare quello di imporre sanzioni salate per chi non rispetta il regolamento di condominio. Se fino ad oggi, in base alle norme di 70 anni fa, non è possibile prevedere sanzioni superiori alle vecchie 100 lire, ossia cinque centesimi, per chi non rispetta le disposizioni dettate per la gestione e l'uso dei beni e degli spazi comuni, da ora in poi non essere ligi al regolamento in linea di principio potrà costare caro. Per le **infrazioni al regolamento** di condominio, infatti, la riforma prevede che possa essere stabilito, a titolo di sanzione, il **pagamento di una somma fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino ad 800 euro**.

La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. Peccato, però, che l'amministratore abbia le armi spuntate per far pagare le multe ai condomini non corretti. Per queste sanzioni, infatti, non è prevista la possibilità di ricorrere al decreto ingiuntivo in caso di mancato pagamento. Resta ovviamente sempre la possibilità di citare di fronte al giudice il condomino che non dovesse rispettare il regolamento.

2.10. Gli animali domestici

Infine, a proposito di regolamento, la legge puntualizza che nel regolamento dell'assemblea non possono essere posti divieti per quanto riguarda i diritti dei condomini a tenere in casa animali da compagnia. In realtà si tratta di una norma pleonastica, dato che il regolamento di condominio viene approvato a maggioranza, mentre l'unico atto che può imporre divieti ai diritti dei singoli è un regolamento approvato all'unanimità o un regolamento contrattuale.

Nel caso in cui il regolamento contrattuale, vale a dire quello messo a punto dal costruttore, contenga il divieto a tenere animali in casa, il divieto stesso non potrà essere aggirato in alcun modo.

3. Morosità

Con la riforma arrivano poi più tutele per chi è in regola nei confronti dei condomini morosi.

L'amministratore, infatti, diventa obbligato a richiedere il decreto ingiuntivo, attivando una procedura che quindi non è più solo una mera eventualità ma un obbligo, in quanto il mancato recupero delle somme entro sei mesi dalla chiusura del bilancio costituisce giusta causa per la revoca del mandato. Fissata anche la responsabilità solidale tra nudo proprietario e usufruttuario.

3.1. La cancellazione dell'obbligo di solidarietà

Insieme alle nuove norme previste per garantire una maggior trasparenza nell'operato dell'amministratore e un più stretto controllo da parte dei condomini, arrivano dunque le nuove disposizioni volte ad evitare le situazioni di morosità protratta nel tempo. Il testo dell'art. 63 delle norme di attuazione del codice civile è per questo riscritto in parte, anche per attuare la sentenza della Cassazione in tema di esclusione dalla responsabilità solidale in condominio.

La Suprema Corte con la sentenza a sezioni unite n. 9148/2008 aveva chiarito che non può essere applicato il principio della responsabilità solidale per i debiti condominiali, ma che ciascun condomino risponde per sé.

"*Ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità*

individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio dalla parziarietà. Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto "interesse del condominio", in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza".

3.2. I dati ai fornitori

Sulla base di questa sentenza, il **garante della privacy** aveva stabilito che è possibile per gli amministratori comunicare ai fornitori che vantano crediti nei confronti del condominio i dati relativi ai morosi, senza dover richiedere il loro consenso. In particolare possono essere comunicati:

- nominativi;
- quote millesimali;
- ulteriori informazioni eventualmente necessarie a determinare le somme individualmente dovute.

Le indicazioni della Cassazione e quelle in materia di privacy sono ora riprese dalla legge.

Il nuovo testo dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile precisa infatti che l'**amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condomini morosi**. Non si tratta più, quindi, di una semplice possibilità discrezionale ma di un obbligo, a tutela dei condomini in regola con i pagamenti.

I **creditori,** infatti, in questo caso **non possono agire nei confronti dei condomini in regola con i versamenti**, ma sono **prima tenuti a recuperare il credito, anche tramite decreto ingiuntivo, direttamente dai singoli condomini morosi**.

3.3. Decreto ingiuntivo entro sei mesi dalla chiusura del bilancio

Per quel che riguarda la richiesta al giudice del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore, la Cassazione da tempo ha stabilito il potere dell'amministratore di attivarsi anche prima dell'approvazione del bilancio. In particolare con la sentenza n. 24299/2008 ha chiarito che "*Deve considerarsi un principio basilare e ineliminabile per la corretta gestione del condominio quello che consente all'amministratore di riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo fino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato. Se non fosse applicato questo principio sarebbe di fatto impossibile la riscossione degli oneri. E questo metterebbe a rischio la possibilità stessa di gestione del condominio per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo*".

Ora il nuovo testo di legge non entra nel dettaglio dei tempi, ma **impone in ogni caso all'amministratore l'obbligo di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile viene evidenziato**.

Potrà essere esentato da quest'obbligo solo se a deciderlo è l'assemblea.

Difficile però ipotizzare che gli altri condomini in regola decidano di andare contro i propri interessi e votino contro la richiesta di decreto ingiuntivo, considerando anche che la legge non richiede la delibera dell'assemblea per riconoscere all'amministratore il potere di rivolgersi a giudice. Escluso questo improbabile caso, dunque, il **mancato avvio delle procedure di recupero del credito costituirà una grave inadempienza e uno dei motivi per i quali l'amministratore può essere revocato per giusta causa** dall'assemblea o dal tribunale.

3.4. Il distacco da impianti comuni

Peraltro in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per almeno sei mesi, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni

suscettibili di godimento separato. Si tratta senza dubbio di una soluzione non semplice da praticare, almeno nella generalità dei condomini, ma ora viene espressamente riconosciuto questo potere all'amministratore, senza necessità di alcuna delibera dell'assemblea. Le norme prima della riforma consentivano, invece, il distacco solo in caso di una specifica norma del regolamento condominiale che lo prevedesse.

3.5. In caso di vendita dell'appartamento

Chiariti in maniera esplicita i rapporti di responsabilità nei confronti del condominio in caso di vendita di un immobile. Confermato l'**obbligo dell'acquirente di far fronte al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, in solido con il venditore**.

La legge formalizza però espressamente il momento in cui l'amministratore potrà rivolgersi solo all'acquirente, in quanto condomino, per esigere il pagamento delle somme rimaste insolute.

Secondo un comma introdotto nel nuovo testo dell'art. 63, infatti, **chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto**.

3.6. La responsabilità di usufruttuario e nudo proprietario

Sempre in tema di morosità, questa volta sembrerebbe capovolgendo completamente le sentenze della Cassazione, viene poi introdotto il **principio di solidarietà nel pagamento dei contributi tra usufruttuario e nudo proprietario**.

Viene stabilito, infatti, che il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale. Si tratta, come detto, di un principio che ribalta totalmente

le sentenze della Cassazione. La Suprema Corte, infatti, anche di recente, con la sentenza n. 14883/2011, aveva ribadito che "*Se l'atto da cui risulta l'usufrutto è debitamente trascritto il condominio è tenuto all'addebito delle spese, a seconda che siano ordinarie o straordinarie, all'usufruttuario o al nudo proprietario. In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare difettano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso*". Ora per legge le cose cambiano,

anche se resta immutato il diritto di voto dell'usufruttuario solo in tema di gestione ordinaria, e quello del proprietario solo in tema di lavori straordinari.

Il comma sulla responsabilità solidale, però, è stato aggiunto successivamente al comma che introduce la necessità di una doppia contemporanea convocazione dell'usufruttuario e del nudo proprietario nell'ipotesi di deliberazione su opere che riguardano miglioramenti e/o addizioni, quindi in sostanza sugli interventi di innovazione per i quali è prevista la maggioranza dei 500 millesimi. La lettura complessiva del testo potrebbe quindi far anche pensare che la responsabilità solidale per i relativi oneri di gestione riguardi esclusivamente questa tipologia di interventi di innovazione.

4. L'assemblea

Le decisioni in condominio diventano più facili. Diminuisce il *quorum* necessario sia per la gestione ordinaria sia per l'approvazione di innovazioni. Vengono definite le regole per le deleghe.

4.1. Le regole per la convocazione dell'assemblea

La convocazione dell'assemblea oltre che per raccomandata o consegna a mano potrà anche essere inviata via fax o per posta elettronica certificata. Secondo quanto prevede la riforma,

l'**amministratore potrà ricorrere anche alle trasmissioni in formato elettronico, purché ci sia la certezza dell'avvenuta ricezione della convocazione**.

E' confermato, inoltre, il termine dei cinque giorni precedenti alla data fissata per l'assemblea

per la ricezione della convocazione. Come previsto da sempre, la convocazione deve contenere

anche la specifica indicazione dell'ordine del giorno. In caso di **mancanza del numero legale** l'**assemblea in seconda convocazione non potrà in ogni caso tenersi lo stesso giorno**, ma l'**amministratore** ha facoltà di **fissare più riunioni consecutive nell'ambito della stessa convocazione** in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi.
Potrà quindi essere inviato un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituita. Il mancato rispetto delle regole per la convocazione rende le delibere impugnabili di fronte al giudice.

4.2. Mai più tante deleghe ad un solo condomino

Per quel che riguarda la partecipazione all'assemblea, la riforma riscrive le disposizione dell'art. 67 delle norme di attuazione del codice civile intervenendo in maniera chiarificatrice sulla questione delle deleghe. Una questione da sempre controversa perché **fino ad oggi il codice lasciava assolutamente carta bianca ai condomini**, prevedendo che solo una norma ad hoc del regolamento potesse dettare disposizioni in materia. In assenza del regolamento si poneva il problema del numero massimo di deleghe ammesse per ciascun partecipante all'assemblea, lasciato di fatto al libero arbitrio dei condomini. Un problema di portata limitata nei condomini più piccoli, ma non di poco rilievo in quelli di maggiori dimensioni. Con l'entrata in vigore della riforma, invece, viene **stabilito un tetto massimo.** Quando i **condomini sono più di venti, ciascun delegato non potrà singolarmente rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi**.

4.3. Niente deleghe all'amministratore

Risolto anche un altro dei problemi relativi alle deleghe, quello della possibilità di dare mandato all'amministratore di votare per proprio conto. Con la nuova legge questa pratica non è più possibile, grazie al **divieto assoluto di conferire deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea**. Una scelta che prescinde, dunque, da qualunque ipotesi di conflitto d'interessi, ma che blocca qualsiasi possibilità di delegare l'amministratore a votare per conto dei condomini, anche se sulla base delle loro specifiche indicazioni.

4.4. In caso di comproprietà

Chiarito infine il problema della **rappresentanza in caso di comproprietà di un appartamento**:
dovranno essere i proprietari a mettersi d'accordo tra loro e **designare l'unico soggetto che potrà partecipare all'assemblea**. Non sarà quindi possibile che si presentino più proprietari, magari in disaccordo, dato che la norma precisa espressamente che in caso di proprietà divisa tra più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che deve essere designato dalla maggioranza dei proprietari. Altre alternative non ci sono.
Attualmente, invece, in caso di più partecipanti in disaccordo, è previsto l'intervento del presidente dell'assemblea chiamato a designare, per sorteggio, chi ha diritto di voto.

4.5. Ridotto il quorum per la validità delle delibere ordinarie

Nell'ottica di assicurare una maggior snellezza nella gestione, la riforma interviene poi sul ***quorum*** per la **validità** dell'**assemblea** e per la validità delle **delibere**.
Per quel che riguarda il ***quorum*** **per deliberare**, dunque, con la riforma si fa riferimento sempre e solo alla **maggioranza dei presenti in assemblea**, di persona o per delega, e non più (tranne un'unica eccezione) al numero dei condomini. Una semplificazione di rilievo per il calcolo della doppia maggioranza soprattutto nel caso della gestione ordinaria. Fino ad oggi, infatti, per la validità delle delibere per la **gestione ordinaria in seconda convocazione** è richiesto un voto a favore di almeno un terzo dei condomini e dei millesimi, ossia lo stesso numero di presenti necessari per la validità della riunione. Una situazione che ha comportato che nel caso in cui fossero presenti solo un terzo dei condomini, non potesse essere votata nessuna delibera se non all'unanimità, pena la possibile impugnazione della delibera stessa.
Con la riforma si stabilisce invece che, in seconda convocazione, siano **valide le delibere approvate con la maggioranza dei presenti e almeno un terzo dei millesimi (maggioranza**

semplice) tutelando comunque il principio della necessaria doppia maggioranza, in base al quale nessun proprietario con un notevole numero di millesimi potrà ottenere l'approvazione di una delibera senza l'accordo della maggioranza dei votanti, anche se con un numero di millesimi inferiore.

Interventi di manutenzione straordinaria

Complessivamente con la riforma gran parte delle decisioni necessarie per la gestione efficiente del condominio possono essere prese con la **maggioranza qualificata**, ossia **la maggioranza dei votanti con almeno 500 millesimi di proprietà**.

Diventa infatti possibile approvare con questa maggioranza una serie specifica di delibere relative alle opere destinate al miglior godimento dei beni comuni.

Il NUOVO «Art. 1136. – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

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

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

*Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. La deliberazione è valida se approvata dalla **maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio**.*

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

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

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore».

L'impugnazione delle delibere

Altra novità di rilievo riguarda poi la **formalizzazione della possibilità per i condomini che si sono astenuti al momento del voto, di impugnare le delibere**. La riforma non innova sul tema delle delibere impugnabili o sulle modalità e i termini. Resta infatti la possibilità di impugnare davanti al giudice, entro 30 giorni, le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio. Si chiarisce ulteriormente che l'impugnazione non sottende la validità della delibera, che resta quindi obbligatoria fino alla decisione del giudice. Viene però, come detto, **riconosciuta espressamente la possibilità di impugnare gli atti anche da parte di chi si era**

astenuto al momento della votazione e non solo da parte dei contrari o di chi non era presente all'assemblea. In questo caso viene recepito un principio stabilito dalla Cassazione fin dal 1978 , che con la sentenza n. 3725 ha riconosciuto la legittimazione all'impugnazione anche all'astenuto, sulla base del rilievo che l'astenuto deve essere equiparato al dissenziente, poiché entrambi non hanno contribuito alla formazione della volontà assembleare, non avendo sostanzialmente approvato la delibera.

Si allunga la lista delle innovazioni

Di fatto le norme introdotte con il nuovo testo dell'art. 1120 del codice anche in questo caso tengono conto delle indicazioni della Cassazione, che in questi anni ha ridotto di molto l'insieme degli interventi che possono essere considerati innovazioni, rispetto a quelli che possono essere invece considerati come semplici migliorie, per le quali era comunque prevista la possibilità di adottare le relative delibere a maggioranza semplice. In particolare, nella sentenza n. 11936/1999, con la quale la Cassazione aveva stabilito che deve considerarsi innovazione "*non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto*", e quindi sono destinate ad essere sottratte alle regole della maggioranza qualificata. Si tratta di:

- interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- contenimento del consumo energetico;
- realizzazione di parcheggi;
- installazione di impianti centralizzati, anche satellitari o via cavo, per la ricezione e per l'accesso a qualunque altro genere di informazioni.

Sulla questione delle barriere architettoniche in realtà sarebbero necessari chiarimenti. La normativa in materia, la legge n. 13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, non prevede l'obbligo per i condomini di effettuare gli interventi a spese di tutti, ma stabilisce che se l'ascensore è a norma di disabili è possibile approvare l'installazione con la maggioranza ridotta, ossia il sì di un terzo dei condomini e dei millesimi. In questo caso la delibera è obbligatoria e nessuno si può esimere dalla spesa se l'ascensore non viene costruito su proprietà private o non incide sui diritti di uso delle parti comuni. Quindi un ascensore a norma di disabili, ossia con la cabina di dimensioni tali da garantire l'accesso in carrozzella, e il rispetto di tutta la normativa di settore, può ad oggi essere installato con il sì di solo un terzo dei condomini e dei millesimi. Da ora sembrerebbe necessaria una maggioranza più ampia.

5.2. Niente più divieti alla realizzazione dei parcheggi

Con la riforma viene anche codificata la possibilità, già prevista in linea teorica ma finora non regolamentata, **di consentire il parcheggio all'interno degli spazi comuni, anche realizzando interventi *ad hoc***. La normativa attuale consente di intervenire solo negli spazi già destinati al parcheggio, ovvero quelli per i quali non è previsto alcuno specifico divieto, grazie alla possibilità di approvare un regolamento specifico. Impossibile, invece, intervenire a maggioranza semplice in caso di cortile nel quale è presente un divieto di parcheggio o il permesso solo per la sosta di carico e scarico. Con le nuove norme questi divieti possono essere abbattuti con facilità, garantendo un posto ad un più ampio numero di vetture.

5.3. Nuovo impulso all'utilizzo dell'energia verde

Un altro intervento per il quale da ora in poi è richiesta la maggioranza qualificata è poi quello relativo all'**utilizzo delle fonti rinnovabili**. E in questo caso si dà maggior impulso non solo all'installazione degli impianti nell'interesse del condominio, ma anche da parte di privati.

Infatti viene prevista la possibilità di approvare sempre con la **maggioranza qualificata** non solo qualunque intervento relativo all'installazione di impianti di proprietà condominiale, ma anche le **installazioni da parte di soggetti terzi rispetto al condominio che vantino diritti su spazi condominiali**, come, ad esempio il lastrico solare o il lastrico di copertura di locali interrati. È riconosciuto infatti il diritto da parte di estranei al condominio, che conseguano a titolo oneroso

un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune, di installare gli impianti su questi spazi. Si può trattare, ad esempio, del costruttore che ha mantenuto l'uso del lastrico e che quindi può installare pannelli fotovoltaici a suo uso, o mini pale eoliche, ma anche di altri soggetti che chiedano di acquistare il diritto di uso degli spazi comuni proprio per realizzare questo tipo di installazioni.

5.4. Liberalizzata l'installazione di impianti satellitari e per internet

Tra gli altri interventi per i quali è prevista una via semplificata per l'approvazione dei lavori rientrano poi quelli destinati all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze. Anche in questo caso si rientra, quindi, nell'elenco degli interventi per i quali è sufficiente il via libera con la maggioranza semplice.

5.5. L'iter di approvazione dei nuovi lavori

La **proposta delle innovazioni indicate nell'elenco** (ascensori, impianti centralizzati per ricezione dati, risparmio energetico, panelli solari e fotovoltaici) può essere presentata anche da un solo condomino, che dovrà però farsi carico di illustrare in dettaglio i vantaggi dell'intervento che intende far realizzare dal condominio, in tutti i casi in cui si tratta, appunto, di intervento condominiale. Per questo motivo deve esser presentata all'amministratore la richiesta di convocare un'**assemblea ad hoc**. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. Da parte sua l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta. Per dare il via libera alle innovazioni "liberalizzate" diventa infine **obbligatorio istituire un fondo cassa ad hoc di importo pari a quello dell'ammontare dei lavori.**

5.6. Via libera alla video sorveglianza degli spazi comuni

Con la riforma si risolve anche un altro problema diventato particolarmente sentito negli ultimi anni, quello relativo alla **possibilità di installare impianti di video sorveglianza nelle parti comuni**. A fronte di problemi di tutela della privacy, infatti, il Garante era intervenuto più volte per chiedere un intervento di legge, in assenza del quale restava l'impossibilità di installare sistemi di controllo in assenza del sì di tutti i condomini. Ora, invece, per poter introdurre la video sorveglianza, ad esempio nel garage interrato o nell'androne comune, anche per evitare atti vandalici, è sufficiente la **maggioranza qualificata** ovvero la maggioranza degli intervenuti con almeno metà del valore dell'edificio.

5.7. Semplificati i cambi di destinazione d'uso

Iter di approvazione semplificato anche per quel che riguarda il cambio di destinazione d'uso dei beni comuni, operazione che fino ad oggi richiedeva l'unanimità, e che da ora in poi sarà attuabile con una **maggioranza *ad hoc***. Per il via libera alla **modifica** è sufficiente un numero di **voti** che rappresenti i **quattro quinti** dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, fatto salvo il divieto di modifiche che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico. Questo comporta che sarà possibile, ad esempio, creare nuovi parcheggi interni cambiando la destinazione
d'uso di strutture dismesse come ad esempio l'ex locale caldaie, in caso di passaggio al riscaldamento autonomo dell'intero stabile, senza più l'obbligo di deliberare all'unanimità, cosa che di fatto ha sempre reso impossibile operazioni di questo tipo.

5.8. Niente alterazioni al decoro architettonico

Restano, invece, e sono anzi rafforzati i divieti a realizzare in ogni caso modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico. In caso di **attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni**, l'amministratore o i condomini, anche

singolarmente, possono **diffidare l'esecutore** e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far **cessare la violazione**, anche tramite il ricorso al giudice. L'assemblea **delibera** anche in questo caso con la **maggioranza qualificata**.

5.9. Per la cessione sempre l'unanimità

Confermato dalla riforma anche il **divieto a cedere anche in parte i beni comuni**, a meno che l'operazione non sia effettuata sulla base di una delibera presa all'unanimità. Per i beni comuni, peraltro, l'elenco si è allungato, in quanto ora sono compresi impianti di nuova realizzazione come gli impianti di condizionamento, le antenne Tv, e di tutti gli impianti di accesso alle informazioni, anche satellitari o via cavo.

Viene poi espressamente indicato nell'**elenco dell'art. 1117 il sottotetto**, facendo proprie ancora una volta le indicazioni della Cassazione.

In merito al sottotetto, non presente nell'elenco originario previsto dal codice, la Corte, con la sentenza n. 4266/1999, aveva chiarito che se il sottotetto ha dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo destinato all'uso comune o all'esercizio di un interesse comune, ad esempio come stenditoio, oppure se è previsto un accesso dalle scale comuni di proprietà condominiale, poteva essere considerato di proprietà comune. In tutti gli altri casi, invece, di proprietà privata del condomino con l'appartamento coperto dal sottotetto in questione. Ora i sottotetti e gli stenditoi destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune rientrano appunto tra i beni comuni. Elenco ampliato

anche a ricomprendere la facciata accanto ai muri maestri. Se con la riforma arriva dunque la possibilità di cambiare le destinazioni d'uso quando si tratta di soddisfare esigenze di interesse condominiale, resta invece obbligatorio il sì di tutti per approvare delibere relative alla divisione di questi beni. Non è possibile, quindi, cederne in uso esclusivo neppure una singola porzione, anche se questo non comporta danni agli altri proprietari. Per le delibere di questo tipo, infatti, è sempre necessaria l'unanimità.

6. La modifica delle tabelle di spesa

Diventa più facile rimodulare le tabelle per la ripartizione delle spese in caso di variazioni significative per interventi sugli immobili. Viene codificata dalla legge la delibera a maggioranza semplice.

6.1. Quando si possono modificare le tabelle

Adottando ancora una volta un principio stabilito dalla Cassazione, da ultimo con la sentenza n. 18477/2010 a sezioni unite, la riforma chiarisce definitivamente che **se non si tratta di tabelle contrattuali** – ossia se non si tratta di tabelle messe a punto dal costruttore e che servono a determinare il diritto dei singoli sui beni comuni – l'**approvazione e la modifica a maggioranza sono sempre possibili**. Occorre infatti – si legge nella sentenza – distinguere tra le disposizioni tipicamente regolamentari e le contrattuali e solo per le seconde è necessario, ai fini della loro modifica, l'accordo di tutti i partecipanti. In caso di tabelle allegate al regolamento messo a punto dal costruttore, quindi, continua ad esistere l'obbligo di modifica all'unanimità, o su sentenza del giudice. Se invece le tabelle non ci sono o si tratta di approvare tabelle ad hoc per specifiche spese, come, appunto, quelle di riscaldamento, la maggioranza è sovrana: non occorre l'unanimità ma è sufficiente la maggioranza richiesta per l'approvazione del regolamento, ossia la maggioranza dei presenti all'assemblea e almeno 500 millesimi.

6.2. Il testo di legge

Il nuovo testo dell'art. 69 delle norme di attuazione del codice civile recepisce in toto queste indicazioni e precisa che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nelle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali, quindi non per le tabelle del costruttore ma esclusivamente per quelle approvate dall'assemblea, possono essere rettificati a maggioranza nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Quest'ultima situazione si può verificare, ad esempio, in caso di ampliamento dell'appartamento con la chiusura di una veranda o con l'accorpamento di una soffitta trasformata da locale di sgombero a mansarda per uso abitativo. Lo stesso si verifica con la trasformazione della cantina in taverna, vale a dire in tutti i casi in cui concretamente aumenta la superficie abitabile a disposizione del singolo condomino. Non è invece ipotizzabile alcun tipo di intervento di revisione delle tabelle quando si tratta di semplici ristrutturazioni interne, ad esempio con la creazione di un secondo bagno, dato che il testo parla epressamente di incremento delle aree calpestabili dei singoli appartamenti.

In questo caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

6.3. I vantaggi della nuova formulazione

In sostanza, se fino ad ora in caso, ad esempio, di sopraelevazione non era possibile obbligare il condomino che aveva realizzato i lavori di ampliamento della sua abitazione a pagare anche per la modifica delle tabelle millesimali, ora l'obbligo di pagamento per la revisione diventa un obbligo di legge. Dopo questa precisazione normativa diventa più semplice riallineare i valori millesimali in riferimento all'obbligo di spesa. Queste tabelle, infatti, possono essere riviste senza necessariamente dover modificare le tabelle di proprietà generale, con la necessità quindi di consentire l'accesso di un tecnico per le misurazioni nelle proprietà private, ma solo, appunto, rimodulando gli obblighi di spesa. Operazione che può facilmente essere fatta a tavolino, dato che la stessa legge fissa il **limite del 20%** per rendere **obbligatoria la revisione delle tabelle**. Sarà quindi possibile anche semplicemente ricalcolare il totale dovuto dai singoli partendo da questa rimodulazione percentuale, ossia della quota di un quinto, corrispondente alla soglia che fa scattare la revisione, aumentando le somme a carico del condomino che ha realizzato in lavori, e riducendo di un importo corrispondente le quote per le spese comuni pagate dagli altri condomini.

6.4. Le spese per l'ascensore

Infine, sempre a proposito di tabelle di spesa, la legge introduce un altro intervento chiarificatore **equiparando formalmente le modalità di ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione dell'ascensore a quanto previsto per le scale**.

Fino ad oggi questa ripartizione, per metà in ragione dei millesimi e per l'altra metà in riferimento all'altezza del piano, era applicata anche all'ascensore solo per analogia. Da ora in poi, invece, l'applicazione dello stesso criterio è prevista per legge, grazie alla nuova formulazione dell'art. 1124.

7. L'uso dei beni comuni per l'interesse privato

Uno dei principi basilari delle norme in materia di condominio è quello stabilito dall'art. 1102, che consente ai privati di utilizzare i beni comuni per il proprio miglior godimento, realizzando tutti gli interventi necessari a proprie spese. Un principio rafforzato dalla riforma che dà maggiori diritti ai privati anche nel campo dell'energia verde.

7.1. Niente autorizzazioni per gli impianti privati

Per prima cosa con il nuovo art. 1122-*bis* si chiarisce espressamente che **non occorre nessuna autorizzazione dell'assemblea quando si tratta di installare su superfici di proprietà o comuni impianti privati per telecomunicazioni ed energia verde.**

Quando i lavori sono realizzati in casa propria non occorre, dunque, nessuna autorizzazione né dell'amministratore né tanto meno del condominio. Basta, invece, una semplicemente comunicazione all'amministratore se si tratta di lavori realizzati su parti comuni come:
- impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere

di flusso informativo, anche da satellite o via cavo;
- impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio.
Ovviamente si deve trattare di interventi a norma di legge.

8. Obbligatorio concedere l'accesso

Nessuna necessità di ottenere il via libera dell'assemblea, dunque, e in più obbligo di consentire i lavori, purché questi siano realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.
Secondo le nuove norme viene di fatto riconosciuto un diritto aggiuntivo per chi vuol effettuare i lavori, che non potranno essere impediti in nessun caso dagli altri condomini, anche se questi interessano le proprietà altrui. Scatta infatti l'**obbligo da parte dei condomini di consentire l'accesso alle proprietà private quando un singolo proprietario intende realizzare gli interventi previsti dalla legge.**

8.1. Via libera all'installazione dei pannelli su tetti e lastrici comuni

In questo modo viene dato maggior impulso anche e soprattutto all'energia verde. Grazie alla riforma viene infatti espressamente **consentita, senza obbligo di autorizzazione, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato**. Non occorrerà più, quindi, alcuna autorizzazione dell'assemblea e nessuno si potrà opporre ai pannelli sul terrazzo, ma sarà sufficiente informare in via preventiva l'amministratore dell'intenzione di utilizzare le parti comuni.
L'assemblea non potrà opporsi a questo utilizzo, ma con una delibera approvata con la maggioranza speciale, ossia con il sì della maggioranza dei presenti e almeno due terzi dei millesimi, potrà eventualmente richiedere all'amministratore di ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni in maniera tale da salvaguardare le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto, anche a fronte dell'installazione dei pannelli.
Non ci si potrà, quindi, opporre in vista di una possibile diversa utilizzazione futura del lastrico solare (ossia nel caso in cui in futuro a qualche altro proprietario venisse in mente di installare i pannelli), ma **richiedere interventi a garanzia dei diritti di tutti solo se è previsto dal regolamento di condominio** che questo spazio sia destinato ad **uso comune**, ad esempio, a stendere i panni, **ovvero se esiste già un utilizzo in questo senso**. Se nulla di questo è espressamente previsto l'installazione dell'impianto solare o fotovoltaico non potrà essere bloccata, anche qualora dovesse occupare un'area molto ampia.
Anche in questo caso con la riforma viene data attuazione ad una sentenza della Cassazione, la n. 21256/2009, nella quale si legge che "*qualora sia prevedibile che gli altri condomini non faranno un pari uso della cosa comune la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto*".
L'assemblea, potrà comunque subordinare l'esecuzione dei lavori sulle parti comuni alla prestazione, da parte dell'interessato, di una garanzia per eventuali danni che dovessero essere arrecati ai beni condominiali.

8.2. Il distacco dal riscaldamento centralizzato

I singoli condomini, inoltre, con l'avvento della riforma potranno decidere senza alcuna formalità il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato senza rischiare divieti o contenziosi.
Il testo riconosce espressamente il diritto al distacco, a patto che questo non comporti squilibri di

funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. Resta solo l'obbligo per il proprietario distaccato di partecipare al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.
Nulla, invece, potrà essere richiesto quale contributo per le spese di acquisto del combustibile di riscaldamento, o per eventuali altre spese di consumo o di gestione. Tutti gli interventi necessari all'interno delle abitazioni potranno essere eseguiti senza necessità di autorizzazione da parte dell'amministratore o dell'assemblea.

9. La gestione del supercondominio

Con le nuove norme sulle deleghe arrivano anche novità per i supercondomini. Si applicheranno esclusivamente le norme relative al condominio e non quelle sulla comunione.

9.1. Le norme applicabili

In materia di supercondominio con la riforma per prima cosa arriva un chiarimento importante.
Grazie all'introduzione dell'art. 1117- *bis* viene stabilito che anche **al supercondominio si applicano le norme di gestione relative al condominio**. Viene quindi risolto un annoso problema, in quanto in mancanza di una indicazione espressa di legge venivano di sovente applicate le regole della comunione. Queste comportano l'obbligo di applicare sempre le tabelle condominiali *ad hoc* per il supercondominio stesso, evitando la possibilità di ricorrere alle regole previste per la comunione, in base alle quali le quote dei partecipanti si considerano uguali. Con l'obbligo di tabelle *ad hoc* si definiscono in maniera più chiara i rapporti tra i condomini partecipanti.

9.2. Gestione ordinaria solo ai delegati

Per facilitare poi l'approvazione delle delibere necessarie per la **gestione ordinaria**, quindi approvazione del bilancio e delle spese ordinarie, escluse le decisioni relative a interventi straordinari o innovazioni, la **partecipazione all'assemblea** non sarà più **aperta** a tutti i proprietari dei singoli condomini partecipanti ma **solo ai delegati dei singoli condomini**. Queste nuove regole si applicano quando i **partecipanti al supercondominio sono complessivamente più di sessanta**. In questo caso **ciascun condominio**, con la maggioranza di almeno 500 millesimi, deve **designare il proprio rappresentante** all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.
In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.
Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

9.3. Gli obblighi dei delegati

Il delegato deve comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore a sua volta deve riferire in assemblea. Non potrà in alcun caso essere delegato l'amministratore al compito di rappresentante del condominio in quanto, con le nuove regole sulle deleghe, viene espressamente esclusa questa possibilità.

ONERI FISCALI DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA

Dal 1° gennaio '98 il condominio è diventato sostituto d'imposta. Secondo le leggi tributarie è sostituto d'imposta *"chi in forza di disposizioni di legge è obbligato al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto".* Il Condominio dovrà, quindi, effettuare la ritenuta d'acconto su compensi corrisposti ai professionisti, ai lavoratori dipendenti e all'amministratore. Essendo il Condominio una figura astratta, spetta all'amministratore operare in qualità di sostituto d'imposta.

L'amministratore dovrà, quindi, effettuare, all'atto del pagamento della parcella del professionista (ingegnere, avvocato ecc.) la ritenuta IRPEF del 20% e provvedere al versamento entro il giorno 15 del mese successivo. Se il professionista è un soggetto non residente, la ritenuta aumenta fino al 30%. Tale ritenuta va effettuata solo per i professionisti. La manutenzione dell'ascensore, la pulizia delle scale è affidata a ditte il cui corrispettivo viene regolarmente fatturato. In questi casi l'amministratore non deve fare altro che comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare delle prestazioni e i dati del fornitore.

L'amministratore deve applicare la ritenuta d'acconto anche sul suo compenso (c. d. autoritenuta). Questo anche se l'amministratore riceve, in luogo di un compenso vero e proprio, un rimborso spese, a meno che non sia documentato con giustificativi di spesa (cancelleria, postali ecc,). Può accadere che i condòmini stabiliscano di amministrare a turno (di un anno) i beni e i servizi comuni senza corrispondere alcun compenso all'amministratore in carica, esentandolo però dal versare la propria quota condominiale mensile. In tale ipotesi l'esenzione dal versare la quota condominiale viene considerata quale compenso per l'amministratore di turno, determinando così l'obbligo della ritenuta e successivo versamento dell'acconto IRPEF.

L'amministratore deve versare la ritenuta d'acconto per i dipendenti (giardiniere, portiere, pulitori) entro il giorno 16 del mese successivo.

A fine anno l'amministratore deve rilasciare il mod. 770 in cui indicherà l'ammontare delle somme assoggettate a ritenuta e le generalità ed i codici fiscali di tutti i percettori. Entro il 28 febbraio dell'anno successivo deve rilasciare la certificazìone unica (cosiddetto CUD in sostituzione del precedente mod. 101) attestante gli importi corrisposti, detrazioni operate, ritenute e contributi versati. Il lavoratore dipendente non presenterà più il 740 (sostituito dal rnod. Unico) poiché le imposte dovute gli sono state già trattenute in busta paga. Se ha altri redditi da dichiarare o oneri da detrarre potrà avvalersi dell'assistenza fiscale e quindi presentare il mod. 73O. Il condominio non è obbligato a prestar assistenza fiscale al propri dipendenti (fino a 100 lavoratori si tratta solo di una facoltà) che possono rivolgersi ad un Centro di assistenza autorizzato (CAAF).
L'obbligo della ritenuta d'acconto comporta per i condomini non tenuti alla nomina dell'amministratore, perché con meno di 5 condomini, il dovere di nominare un amministratore oppure delegare uno dei proprietari ad adempiere agli obblighi del sostituto d'imposta.

Per poter effettuare i versamenti occorre fare richiesta, al concessionario della riscossione competente territorialmente, del codice contribuente (prima ancora bisogna che il condominio faccia richiesta del codice fiscale presso l'Ufffício Imposte Dirette).

Bisogna, inoltre, utilizzare ì seguenti codici tributo:

- 1001 - retribuzioni
- 1002 - emolumenti arretrati
- 1003 - emolumenti corrisposti per prestazioni stagionali
- 1009 - compensi corrisposti a soci di cooperative
- 1012 - indennità per cessazione di rapporti di lavoro
- 1040 - redditi di lavoro autonomo
- 1041 - redditi di collaborazione coordinata e continuativa.

In assenza di versamento della ritenuta o in caso di versamenti insufficienti si applica la sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate (art.2 D.lgs 18/12/97, n° 471)

La finanziaria '98 tra i vari obblighi a carico dell'amministratore prevede anche quello di rilasciare dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, qualora gli uffici delle imposte ne facciano richiesta. La stessa finanziaria impone all'amministratore di presentare all'anagrafe tributaria, insieme alla dichiarazione del mod. 770, l'elenco completo dei fornitori dei beni e servizi acquistati dal condominio con l'indicazione della relativa spesa per un ammontare complessivo superiore alle 258,00 Euro nell'anno.

ADEMPIMENTI FISCALI E PREVIDENZIALI DELL'AMMINISTRATORE

Diamo uno sguardo agli **adempimenti fiscali e previdenziali** dell'amministratore.

Il compenso percepito dall'amministratore deve essere assoggettato

- ad IRPEF
- al contributo previdenziale (oggi) del 27%
- ad IVA (22%), se l'attività di amministratore è svolta nell'esercizio di arti e professioni.

Pertanto, l'attività di amministratore di condominio va considerata:

- una prestazione professionale vera e propria
- una collaborazione coordinata e continuativa.

Nel primo caso, l'amministratore deve aprire partita IVA. Inoltre deve emettere la fattura con IVA al 22%, al netto della ritenuta d'acconto (20%). Poi, i compensi sono assoggettati al contributo previdenziale con possibilità di addebitare il 4% dei corrispettivi lordi.

Nel secondo caso non sussiste l'obbligo della partita IVA. Per i compenso percepiti, l'amministratore rilascerà una quietanza in cui dovrà essere indicata la ritenuta d'acconto e la parte del contributo INPS a suo carico. Il contributo INPS è per 1/3 a carico dell'amministratore e per 2/3 a carico del Condominio.

Applicazione ritenuta d'acconto del 4%

Per i condomini, l'obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto del 4% riguarda anche i contratti d'opera per prestazioni occasionali. L'agenzia delle Entrate ha chiarito, con una circolare, il campo di applicazione delle nuove regole introdotte dalla Finanziaria 2007.

L'adempimento, che dovrà essere effettuato dagli amministratori, concerne quindi tutti i contratti che riguardano la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o di un servizio, a prescindere dall'importo pagato. Vi rientrano quindi anche le piccole prestazioni occasionali legate alla manutenzione degli impianti elettrici o idraulici, così come gli interventi di ristrutturazione degli edifici.

Sono invece escluse le forniture di beni con posa in opera e le prestazioni rese dai professionisti, come geometri, architetti e ingegneri. Niente ritenuta anche per le persone fisiche che operano in regime fiscale agevolato. La ritenuta deve essere, infine, operata, sui pagamenti effettuati a partire dal primo gennaio 2007, a prescindere dalla data in cui sono state svolte le prestazioni o di quella in cui sono state emesse le fatture.

Agenzia delle Entrate - Circolare n. 7/E del 7 febbraio 2007 e successive modifiche

Il beneficio fiscale del 50% (ex 36%) spetta anche per i lavori di ordinaria manutenzione eseguiti sulle parti comuni

Anche per i lavori condominiali degli edifici residenziali, sino al 31 dicembre 2007, trovano applicazione le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie consistenti nella detrazione Irpef oggi del 50 % delle spese sostenute, da commisurarsi al massimo a un importo di 96.000 euro anno (oltrechè l'applicazione dell'Iva al 10% anche per i semplici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, articolo 1, commi 387-388 della legge 296/2006). A pena di decadenza dalle agevolazioni, è stato confermato l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata nell'intervento agevolato, come già previsto, dal 4 luglio 2006, dall'articolo 35, commi 19-20 della legge 248/2006. Tra gli interventi più ricorrenti, fra quelli che dal 1998 hanno fruito della detrazione Irpef del 36% di cui all'articolo 1 della legge 449/97, quelli eseguiti dai condomini fanno sicuramente la parte del leone. Ma quali sono gli interventi e le modalità per l'accesso ai benefici e i problemi che si incontrano nell'applicazione delle agevolazioni fiscali?

Interventi agevolati

L'agevolazione si applica in relazione alle spese sostenute per eseguire gli interventi sottoindicati sulle parti comuni dell'edificio:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3, Dpr 380/2001). I lavori sulla facciata di un edificio residenziale, ad esempio anche la semplice tinteggiatura, rientrano sicuramente nei casi di applicazione della detrazione del 36%. Per i lavori condominiali risulta, agevolabile anche la semplice manutenzione ordinaria eseguita sulle parti comuni (circ. ministeriale 57/E 121/E del'98);
- opere volte al superamento delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e, in generale, ogni intervento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità;
- opere finalizzate alla cablatura degli edifici e per la sostituzione o installazione dell'antenna centralizzata;
- opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico;
- opere finalizzate al risparmio energetico, compresi, ad esempio, i semplici interventi di riparazione della caldaia condominiale ovvero l'installazione di pannelli solari (per tali interventi è prevista, in alternativa, la detrazione del 55% delle spese, da recuperarsi in tre anni ai sensi dell'articolo 1, commi 344-349 della legge 296/2006);
- opere volte alla riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria fino al limite della proprietà;
- opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica;
- opere finalizzate alla messa a norma degli edifici;
- opere finalizzate alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della documentazione;
- opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi (rafforzamento, sostituzione od installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici);
- interventi di bonifica dell'amianto;
- riparazione e sostituzione anche di parti strutturali di parcheggi condominiali o della pensilina per le autovetture;
- riparazione e rinforzo delle strutture inerenti alla piscina condominiale.

Le spese detraibili
L'agevolazione si applica con riferimento alle spese sostenute attraverso pagamento con bonifico bancario o postale (a prescindere dalla data della fattura o di quella di esecuzione dei lavori) ed effettivamente rimaste a carico di ciascun condomino. Tra i costi detraibili, rientrano quelli relativi alla progettazione dei lavori; all'acquisto dei materiali; all'esecuzione dei lavori; alle altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento; alla relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti; alle perizie e sopralluoghi; all'imposta sul valore aggiunto, all'imposta di bollo ed ai diritti pagati per le concessioni, alle autorizzazioni, alle denunzie di inizio lavori; agli oneri di urbanizzazione; ad altri eventuali costi strettamente inerenti alla realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione delle disposizioni in esame.
È necessario, poi, per poter fruire della detrazione, che tutte le fatture e le ricevute siano intestate al condominio. In questo caso la detrazione spetta a tutti i condomini per le spese sostenute e ripartite secondo le quote millesimali mediante attestazione rilasciata dall'amministratore.

Adempimenti
Non esiste una modalità specifica per attivare la procedura del 50% per lavori su parti comuni condominiali alternativa alla procedura per i lavori eseguiti dai singoli proprietari delle unità immobiliari. L'unica particolarità è che gli adempimenti vengono eseguiti direttamente dall'amministratore condominiale o da uno dei condomini in nome e per conto di tutti gli altri.

La comunicazione a Pescara
Non è più necessario inviare prima dell'inizio degli interventi, per raccomandata senza ricevuta di ritorno, il prescritto modello di comunicazione (disponibile presso tutti gli Uffici delle Entrate o sul sito **www.agenziaentrate.it**), debitamente compilato, al Centro Operativo di Pescara, Via Rio Sparto 21, 65129, Pescara, ma l'amministratore deve comunque conservare tutta la documentazione e pagare le fatture soltanto attraverso bonifici.
A tal fine, in sede di dichiarazione dei redditi, il contribuente può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore, nella quale questo attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e specifichi le spese attribuite al contribuente secondo la ripartizione per quote millesimali.

Condominio a prova di privacy

Regole chiare per un condominio a prova di privacy. Con un provvedimento generale del Luglio del 2006, il Garante per la protezione dei dati personali ha prescritto ai condomìni, anche per i trattamenti effettuati dall'assemblea e dall'amministratore, le misure necessarie per una corretta gestione dei dati personali.

Le regole per il condominio
Queste in sintesi i punti principali del provvedimento.

- Il condominio, in quanto titolare del trattamento, può trattare solo **informazioni personali pertinenti e necessarie** per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni. Le informazioni possono riguardare sia tutto il condominio (dati relativi a consumi collettivi), sia i singoli partecipanti (dati anagrafici, indirizzi, quote millesimali). I numeri di telefono possono essere trattati solo con il consenso degli interessati, a meno che compaiano già in elenchi telefonici pubblici.

- Per verificare l'esattezza degli importi dovuti, **ciascun condòmino può essere informato, in sede di rendiconto annuale o su richiesta, delle somme dovute dagli altri e di eventuali inadempimenti**.

- É invece **vietata la diffusione di dati personali mediante l'affissione di avvisi di mora o di sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali aperti al pubblico**, in cui è consentita solo l'affissione di avvisi generali (quali convocazioni di assemblea o comunicazioni urgenti).

- I **dati sanitari possono essere trattati solo se indispensabili ai fini dell'amministrazione del condominio** (come in caso di danni a persone anche diverse dai condomini, o per particolari deliberazioni, come nel caso dell'abbattimento delle cosiddette "barriere architettoniche").

- La **comunicazione di dati personali è consentita con il consenso o se ricorrono altri presupposti di legge**. La partecipazione all'assemblea condominiale di estranei è consentita con l'assenso dei partecipanti e in casi previsti dalla legge, ad esempio può trattarsi di tecnici o consulenti chiamati ad intervenire su problemi all'ordine del giorno. É **possibile videoregistrare l'assemblea solo con il consenso informato dei partecipanti**.

- Per prevenire illecite comunicazioni e diffusioni di dati personali l'amministratore deve adottare **idonee misure di sicurezza** previste dal Codice della privacy.

- L'amministratore può esercitare il diritto di accesso ai dati riferiti al condominio nel suo complesso (ad esempio alle informazione relative al consumo globale di energia ed acqua); il singolo condomino può sempre accedere ai dati che lo riguardano, rivolgendosi all'amministratore.

Passaggio delle consegne e documenti amministrativi

- **ULTIMO BILANCIO CONSUNTIVO APPROVATO** (con contabilità successiva fino al passaggio delle consegne). In caso per un qualunque motivo non vi sia, si ha il diritto di pretendere una contabilità **chiara** e **dettagliata**.

- **ELENCO DEI CONDOMINI E RELATIVI INDIRIZZI** (richiesto per convocare le assemblee, ripartire le spese fra usufruttuario e nudo proprietario - art. 67 d.a.) L'Amministratore è leggittimato ad esperire anche ricerche - addebitando le spese - per avere l'elenco aggiornato in quanto è responsabile nel caso che le assemblee vengano annullate per difetti di convocazione.

- **TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE.** Debbono possibilmente essere in originale. Se non vi sono, e vengono consegnate le solite fotocopie, fate in modo di procurare una copia degli originali per riordinare la documentazione.

- **CHIAVI E TIMBRO DEL CONDOMINIO:** Accertarsi di aver consegnate tutte le chiavi. Quando ne manca una, di solito bisogna correre e cercare un fabbro la Domenica mattina per un problema urgentissimo...

- **REGISTRI DEI VERBALI DI ASSEMBLEA.** I Verbali di assemblea sono la storia del condominio, e debbono esserci tutti dalla sua costituzione alla ultima assemblea. Poichè non esiste termine per opporre la nullità, ad ogni verbale devono essere collegati gli atti di convocazione di tutte le assemblee, ovvero copia delle raccomandate effettuate o degli elenchi di consegna a mano, copia dell'avvenuta notifica del verbale, etc.

- **CONTRATTI CON LE DITTE FORNITRICI.** Tutti i contratti in essere debbono essere descritti e consegnati. Nei contratti sono compresi anche quelli dell'enel, acqua, oltre naturalmente a quelli di manutenzione per l'ascensore, autoclave, cancello automatico, pulizia, etc.

- **LIBRETTI DI ESERCIZIO E DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI IMPIANTI.** Vanno consegnate il libretto di manutenzione ascensore, il libretto della Centrale Termica, il libretto di omologazione autoclave, più naturalmente tutte le garanzie e documentazioni relative agli impianti.

- **ADEMPIMENTI AGLI OBBLIGHI DI LEGGE.** Pratiche relative alla Legge 46/90, alla Legge 818, alla richiesta di allaccio fognatura etc etc.

- **SERVIZIO DI PORTIERATO E CONTRATTI DI LAVORO IN GENERE.** Tutta la documentazione relativa al contratto di lavoro, completa di tutti gli adempimenti dal momento di assunzione del lavoratore. Conservare tutti i modelli INPS (prima o poi serviranno) e tutte le ricevute di pagamento, anche successivamente alla data di obbligo di tenuta dei documenti.

- **ELENCO DELLE AZIONI GIUDIZIARIE EVENTUALMENTE PENDENTI,** con tutte le indicazioni necessarie.

- **ELENCO DI TUTTI GLI ATTI AMMINISTRATIVI PENDENTI.** Le ordinanze del comune, rimborsi assicurativi, etc.

- **CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO.** Attenzione a provvedere ad effettuare la relativa variazione, presso l'anagrafe tributaria del Ministero delle Finanze.

- **DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD EVENTUALI LAVORI STRAORDINARI IN CORSO**

- **DOCUMENTI RICHIESTI DALLA NUOVA FINANZIARIA.** Elenco dettagliato e copie dei versamenti delle eventuali ritenute di acconto, correttamente versate entro i termini.

- **PASSAGGIO DEL CONTO CORRENTE BANCARIO.** Comprende anche tutta la documentazione ad esso relativa.

- **NOTIZIE SU EVENTUALI DEBITI DEL CONDOMINIO,** risultanti dai bilanci, dalla situazione contabile o evidenziando le scadenze dei contratti.

- **DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE VECCHIE GESTIONI.**

- **CORRISPONDENZA DEL CONDOMINIO**

SEDE DEL PASSAGGIO DELLE CONSEGNE.
Per uso ormai consolidato, per deontologia professionale la consegna della documentazione deve essere effettuata presso lo studio dell'amministratore uscente. L'Amministratore uscente comunque può, nel caso ci siano i presupposti, offrire al collega più anziano o di maggiore importanza di portare tutta la documentazione allo studio del subentrante.

VERBALE DI CONSEGNA.
La buona educazione e la deontologia professionale vogliono che l'amministratore uscente possa preparare in anticipo il verbale di consegna. Naturalmente in questo caso il verbale deve essere preparato con competenza, professionalità ed in modo da non dare adito a nessuna contestazione. Il sistema più opportuno è - se si dispone di un computer - preparare il verbale, offrire una buona bozza al collega per eventuali modifiche o suggerimenti, e stamparlo per la firma. Tutti e due gli ammnistratori debbono firmare il verbale di consegna.

RESIDUI ATTIVI E PASSIVI DI GESTIONE.
L'eventuale esistenza di cassa và consegnata immediatamente al collega subentrante. Se invece esiste un residuo credito dell'ammnistratore uscente, è compito del collega subentrante provvedere nel più breve tempo possibile a saldarlo.

TEMPI E COMPORTAMENTI IN ATTESA DEL PASSAGGIO DI CONSEGNE.
Bisogna mettere immediatamente il collega in condizioni di organizzarsi, anche perchè di solito il passaggio di consegne non può essere immediato.

COMPORTAMENTO DELL'AMMINISTRATORE SUBENTRANTE DOPO IL PASSAGGIO DI CONSEGNE.
Lettera circolare a fornitori, legali, etc per comunicare la nomina. Immediata notifica ai condomini del verbale di nomina.



Oggetto: <u>Indicazioni sui compensi da proporre</u>

Il compenso che un Amministratore Associato può proporre ai Condomini interessati ad avvalersi di prestazioni professionali, inerenti l'amministrazione ordinaria, contabilità inclusa, può oscillare tra € 8 ed € 20 ad unità immobiliare, più € 15/25 ora per partecipazione ad Assemblea straordinaria, che comunque la Cassazione non ha ritenuto opportuno, salvo approvazione dell'Assemblea.

Secondo la prassi ed un certo orientamento giurisprudenziale (*), si ritiene che all'amministratore si debba riconoscere una percentuale che va dal 2% al 5% sui lavori di manutenzione straordinaria, purchè sia **sempre approvata dall'Assemblea** prima dell'inizio dei lavori.

A R A I
(Il Presidente)

(*)

SENTENZA PRETURA DI PERUGIA DEL 6 FEBBRAIO 1998 NUMERO 9

Il compenso percepito dall'amministratore ai sensi dell'art.1135 cod.civ. o stabilito dal giudice ex art.1109 cod. civ., riguarda le prestazioni professionali di carattere ordinario da lui svolte. In caso di lavori di straordinaria manutenzione, l'amministratore risulterebbe impegnato al di là delle competenze assegnategli dalla legge e con funzioni che andrebbero oltre la semplice rappresentanza funzionale dei condomini. In tale ipotesi pertanto deve essere riconosciuto all'amministratore un compenso ulteriore rispetto a quello annuale già prestabilito.

Rag. /dr. ……..
Amministratore Immobiliare

ARAI Associazione Amministratori Immobiliari

Associato n. ……..

Studio: Via …….. - 90100 Palermo
Cell. ……..-

Spett. le Condominio
Via ……..
90100 ……..

Oggetto: Proposta amministrazione Vostro stabile.

Vorrei con la presente, nella qualità di Amministratore Immobiliare iscritto all'Albo associativo ARAI, Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari, rimetterVi la mia personale disponibilità ad assumere l'amministrazione di codesto spettabile condominio.

A questo scopo Vi informo che mi avvalgo di evoluto programma di gestione contabile che mi permette, oltre ad un'attenta e precisa analisi delle spese con relativa ripartizione, un controllo in tempo reale del bilancio con tutte le operazioni riguardanti il condòmino ed il Condominio in generale, mentre sotto il profilo operativo, sono in grado di offrire una completa assistenza, oltre che di carattere fiscale, anche di carattere legale, gratuita per il Condominio, allo scopo di evitare inutili e dannose controversie.

Attraverso poi, una polizza assicurativa stipulata in quanto amministratori di stabili condominiali professionisti, appartenenti ad un'associazione di categoria, i condòmini amministrati sono garantiti per errori involontariamente imputabili all'amministratore. Sono comprese in polizza anche eventuali sanzioni di natura fiscale, le ammende e le multe inflitte all'assicurato stesso.

Per quanto concerne le mie referenze inerenti il settore immobiliare, Vi informo che, dopo aver conseguito un Attestato per aver frequentato un apposito, indispensabile Corso di Formazione, e relativi Master di aggiornamento, ho subito iniziato a svolgere la professione, amministrando vari Condomini in diverse zone della città.

Facendo riferimento al compenso mensile, si fa riferimento al tariffario associativo ARAI, della quale faccio parte come Amministratore Professionista, e comprende tutte attribuzioni previste dagli artt. 1130/1131 oltre che stipula dei contratti di appalti vari con relativo affidamento dei lavori a ditte di fiducia dei condomini. Sono esclusi gli oneri fiscali.

Tramite un servizio di segreteria inoltre si assicura, esclusivamente nei casi di estrema urgenza, l'intervento, anche al di fuori degli orari di ufficio, che comunque è aperto dal lunedì al venerdì, sia di mattina che di pomeriggio.

Nel pormi a disposizione per poter avere l'opportunità di fornire personalmente eventuali ulteriori chiarimenti, mi è gradita l'occasione per porgere i miei più distinti saluti.

……..

Palermo ……..

SCHEDA ANAGRAFICA CONDOMINIALE (Legge 220/2012 art.1130 c. 6)

Condominio Via…… n. …... Cap. ……. Comune ……(Prov. ……..)

DATI ANAGRAFICI DEL SOTTOSCRITTO PROPRIETARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Nome - Cognome ……..…….…

Cod. Fiscale…….……

RECAPITI TELEFONICI .
.....……....FAX…….……..…EMAIL…….....

DATI CATASTALI
…….……..

SCALA……..…. INTERNO ..…..... MQ. .....

IN PROPRIETA DAL .....……..... DESTINAZIONE LOCALI……..

VANI .....…..……..... ACCESSORI ....……..

Eventuali altri soggetti comproprietari dell'unità immobiliare:

Nome - Cognome …….

Cod. Fiscale……..……..

RECAPITI TELEFONICI .
.....…….....FAX…….……EMAIL…….....

Residenza
……

PROPRIETARIO PRECEDENTE .....….

DOMICILIO DEL CONDOMINO (QUALORA NON RISIEDA NELLO STABILE)

.....

DATI ANAGRAFICI INQUILINO (se presente) : ……..

dal ……..

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 L.196/03 SULLA TUTELA DEI DATI PERSONALI
Si informa che i dati personali che verranno raccolti per permettere l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale saranno oggetto di trattamento nel rispetto della legge 196/03. Lo scopo della raccolta e del trattamento è di disporre delle informazioni che consentano l'esercizio dell'amministrazione condominiale. I dati non verranno comunicati né diffusi a terzi e verranno conservati sia su supporto magnetico che su supporto cartaceo.
Il titolare del trattamento dei dati di questo condominio è :……..

Data……..…. *Firma condomino*
.....

Studio……..
Via……..…
Cap …..… Città

Egr. Sig. ……..…..
Via……..…
Cap …..… Città

Oggetto: Comunicazione dell'amministratore

Per garantire una corretta ed efficiente gestione condominiale, ai sensi di quanto disposto dalla legge sulla Riforma del Condominio, 220/2012 art. 1130 comma 6 (*) La invito a recapitare presso il mio Studio, debitamente compilato e sottoscritto, l'allegato prospetto informativo, al fine di avere un quadro aggiornato sulle singole unità immobiliari.

1) Si ricorda che la vendita di un immobile all'interno di un condominio va comunicata per iscritto all'amministratore entro 60 gg., il quale provvederà ad aggiornare le schede contabili ed addebitare le spese condominiali al nuovo proprietario a decorrere dalla data del rogito notarile, salva diversa disposizione tra le parti.

2) Per il mancato invio del presente modulo, l'amministratore si ritiene autorizzato, ai sensi della predetta legge (*), dopo aver sollecitato con raccomandata le informazioni necessarie, ad esperire, decorsi 30 gg., gli opportuni accertamenti presso gli uffici competenti, addebitando al condomino inadempiente, le relative spese.

Si ringrazia

L'amministratore
…….

Data…….

(*)
Art. 1130 cod. Civ. comma 6)
Omissis…….l'amministratore deve……..omissis…..…….curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili……

COEFFICIENTI CIRCOLARE MINISTERIALE 12480/66

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE: TIENE CONTO DELLA CATEGORIA CATASTALE A CUI LE U. IMM. SONO DESTINATE

Appartamenti	1
Negozi	2 - 4
Uffici e Studi professionali	1,20 - 2
Magazzini a piano terreno	0,60 - 0,90
Magazzini a piano seminterrato	0,50 - 0,70
cantine	0,3
box auto	0,50
posti auto	0,30
giardini	0,15

COEFFICIENTE DI PROSPETTO

Strade principali	1
Strade di notevole importanza	0,90
Strade secondarie	0,80

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO

In Sicilia = clima marittimo caldo	
Nord	1
Sud	0,90
Est - Ovest	0,95

COEFFICIENTE PIANO con ascensore

Ultimo	1
Penultimo	da 0,98 - 0,96
Terzultimo	da 0,95 - 0,93
Piano terreno	da 0,90
Interrato	0,70

COEFFICIENTE PIANO senza ascensore

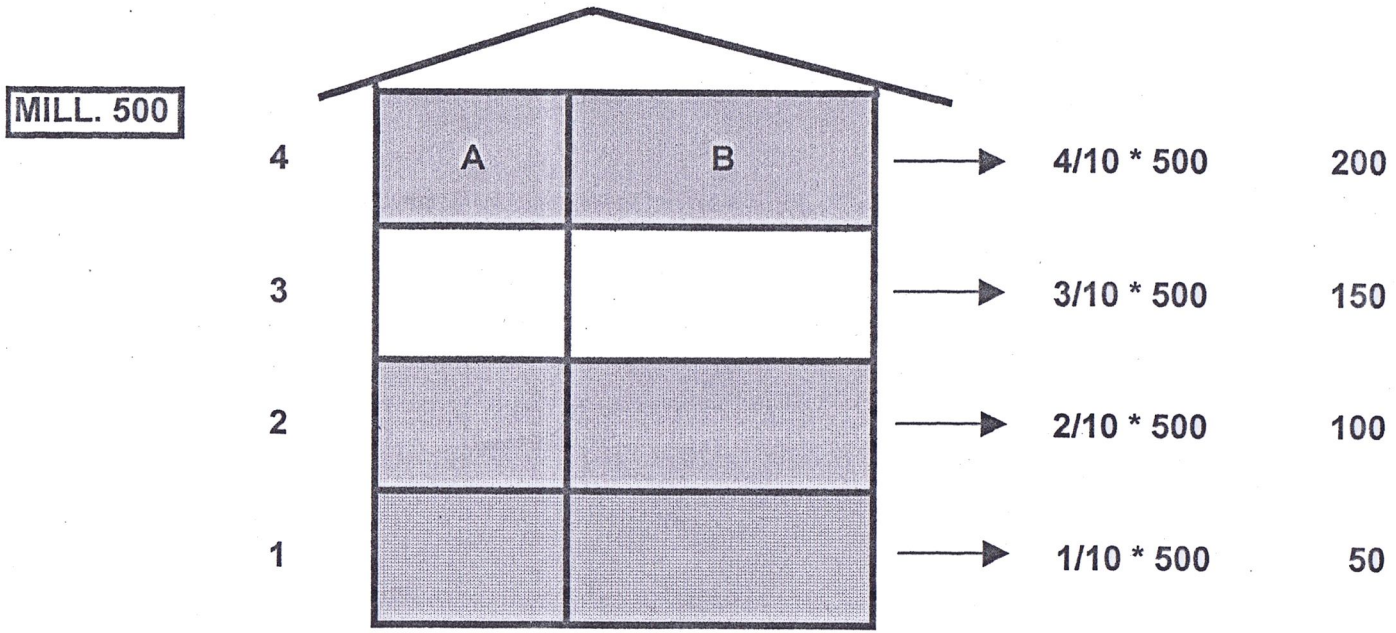
Primo	1
Secondo	0,98
Terzo	0,96
Quarto	0,94
Interrato	0,70
Terreno	0,95

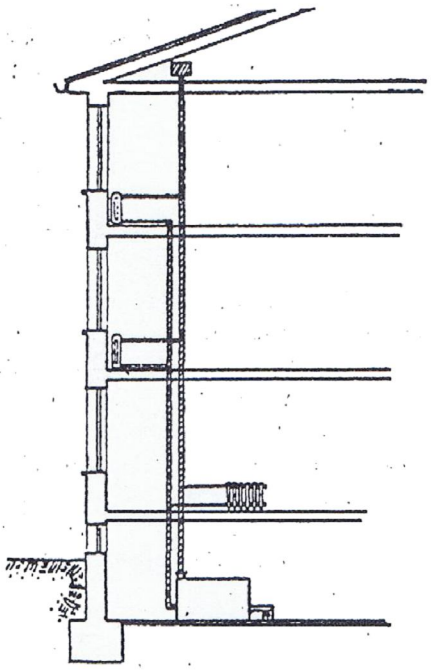
TABELLA MILLESIMALE APPROSSIMATIVA E PROVVISORIA
IN RIFERIMENTO AI VALORI CATASTALI
SI CONSIDERA A TITOLO DI ACCONTO

UNITA' IMMOBILIARE A =	220.000	440
UNITA' IMMOBILIARE B =	180.000	360
UNITA' IMMOBILIARE C =	60.000	120
UNITA' IMMOBILIARE D =	40.000	80
	500.000	1000

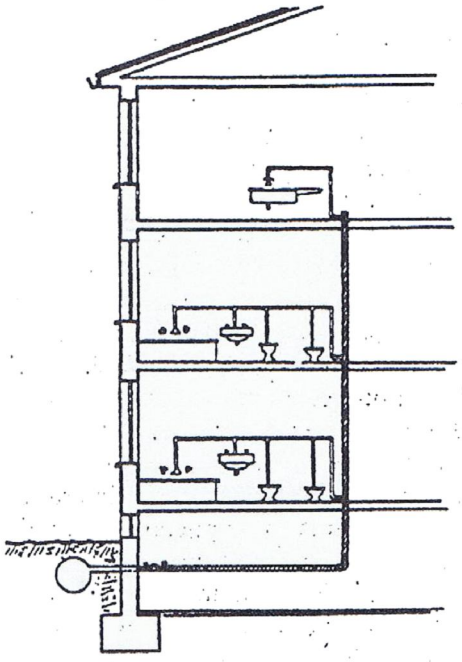
1000 : 500.000 = 0,002

	COEFFICENTI					MQ	MQ		
	Destinazione	Orientamento	Prospetto	Piano	GLOBALE	Sup. reale	Sup. virtuale	Tab . Milles.	Tab. Arrotond.
BOX	0,4	0,75	0,75	0,8	0,18	40	7,2	7,65796039	7,66
MAGAZZINO	0,65	0,75	0,75	0,9	0,3290625	130	42,778125	45,49905372	45,5
NEGOZIO	2,5	1	1	0,95	2,375	170	403,75	429,4307649	429,43
UFFICIO A	1,3	1	0,9	0,98	1,1466	80	87,04	92,57623227	92,58
UFFICIO B	1,3	0,97	1	0,98	1,23578	90	105,5	112,2103918	112,21
ABITAZIONE A	1	1	0,9	1	0,9	80	72	76,5796039	76,58
ABITAZIONE B	1	0,97	1	1	0,97	90	82,93	88,20481321	88,2
ABITAZIONE C	1	1	0,9	0,9	0,81	80	64,8	68,92164351	68,92
ABITAZIONE D	1	0,97	1	0,9	0,873	90	74,2	78,91953624	78,92
							940,198125	1000	1000
					Rapp. 1000	1000: 940,198125			
					=	1,0636056			

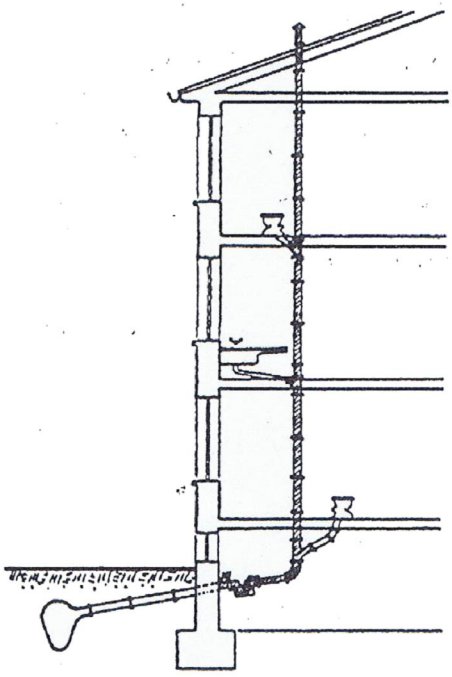

MILL. 500
4
A
B
4/10 * 500
200
3
3/10 * 500
150
2
2/10 * 500
100
1
1/10 * 500
50
10
500



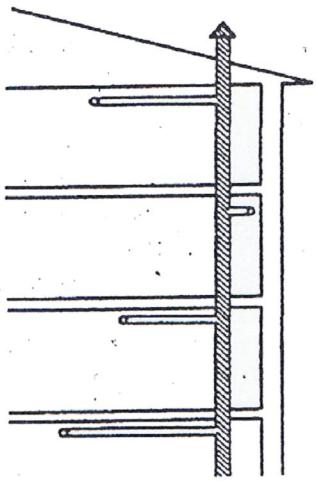
IMPIANTO RISCALDAMENTO



IMPIANTO ACQUA

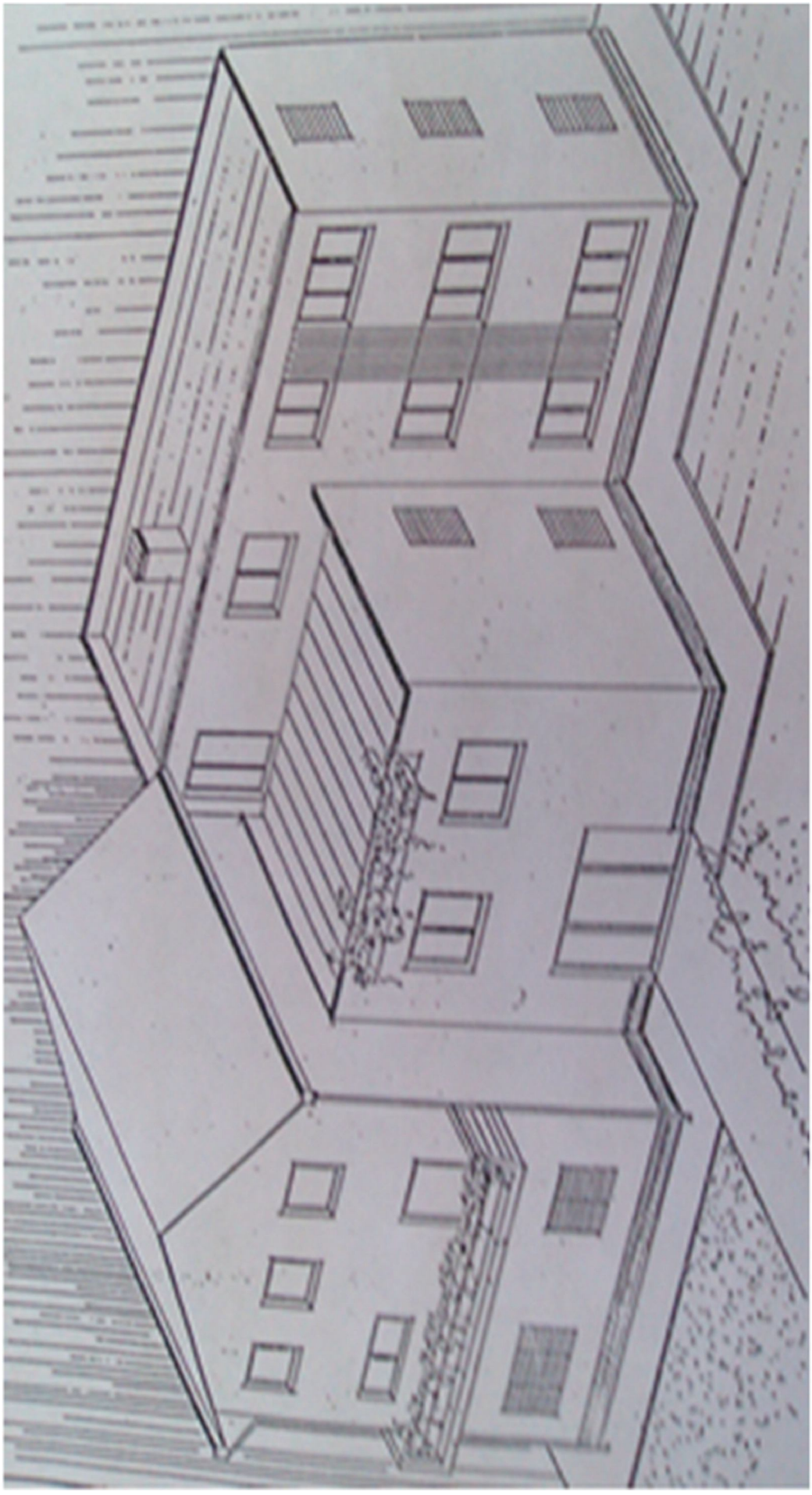


FOGNATURA



CANNA FUMARIA
O DI AERAZIONE

Colonne comuni fognatura, acqua, riscaldamento, esalazione: le parti comuni di tali impianti sono tratteggiate obliquamente nelle figure.



Convocazione di assemblea

Amministrazione condominiale
Condominio di via ....., n. ...
(Città)

Egr. sig. .....
via ....., n....
(Città)

OGGETTO: Assemblea ordinaria/straordinaria in I^{a} convocazione per il giorno ..... e in II^{a} convocazione per il giorno .....

Con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in ....., alla via ..... n. ... il giorno ....., alle ore ....., in I^{a} convocazione, ed il giorno ....., alle ore ....., in II^{a} convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) dimissioni dell'amministratore, nomina di un nuovo amministratore;
2) approvazione del bilancio consuntivo e preventivo di gestione per il periodo ...../..... e del relativo stato di riparto;
3) approvazione di lavori di manutenzione straordinaria ..... del lastrico solare per l'importo di €. .....;
4) esecuzione dei lavori di adeguamento degli impianti condominiali alla vigente normativa in materia di sicurezza;
5) determinazione delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e riparto delle relative spese;
6) varie ed eventuali.

La invito a partecipare alla riunione personalmente o, in mancanza, a voler delegare persona di Sua fiducia nonchè, se locatore, ad informare tempestivamente il conduttore della presente convocazione affinchè il medesimo possa prendere parte all'assemblea ed esercitarvi, con riguardo al punto n. 5) dell'o.d.g., i diritti attribuitigli dall'art. 10 della L. 27-7-392, n. 392.

N.B. Le rendo noto, inoltre, che i libri contabili ed i documenti giustificativi delle spese, possono essere visionati presso lo studio del sottoscritto, in ....., alla via ....., n. ... nei giorni dispari dalle ore .... alle ore .... .

Distinti saluti L'amministratore
……..……

(*Delega di partecipazione all'assemblea*)

Il sottoscritto sig. ..... delega il sig. ..... a rappresentarlo all'assemblea di condominio del ..... in I^{a} convocazione e del ..... in II^{a} convocazione, ritenendo per rato e fermo il suo operato relativamente agli argomenti di cui all'ordine del giorno.

……, lì ..……..

(Firma)

(*Verbale di apertura dei lavori assembleari*)

Verbale di assemblea del condominio sito in ..... alla via ....., n. ….

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., alle ore ....., presso il locale guardiola dello stabile si è riunita, in seconda convocazione, essendo andata deserta in prima convocazione, l'assemblea ordinaria dei condòmini.

Sono presenti i sigg.:

1) ..... (...../millesimi);
2) ..... (...../millesimi);
3) .....(...../millesimi).

Vengono eletti presidente il sig. ……. e segretario il sig. ..... Il presidente, constatato che il numero dei condòmini presenti (direttamente o per delega) è sufficiente per la regolare costituzione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1136 c.c., e verificata la validità delle deleghe esibite, che vengono allegate al verbale, dichiara regolarmente costituita l'assemblea ed apre i lavori, invitando alla discussione sul primo punto del seguente ordine del giorno:

1) approvazione del bilancio consuntivo e preventivo di gestione per il periodo ...../..... e del relativo stato di riparto;

2) approvazione di lavori di manutenzione straordinaria ..... del lastrico solare per l'importo di £. .....;

3) esecuzione dei lavori di adeguamento degli impianti condominiali alla vigente normativa in materia di sicurezza;

4) determinazione delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e riparto delle relative spese;

5) varie ed eventuali.

Prende la parola il sig. ..... , il quale osserva che.....…….....