



**COMITATO REGIONALE LOMBARDO
E PROVINCIALE DI MILANO**

IL CONDOMINIO

ISTRUZIONI PER L'USO

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

I - CHE COS'E' UN CONDOMINIO	6
1 NASCITA E SCIoglIMENTO.....	6
2 CONDOMINIO MINIMO E SUPERCONDOMINIO	8
3 PARTI COMUNI: BENI E SERVIZI COMUNI.....	9
A - <i>SUOLO E SOTTOSUOLO - la legge Tognoli e la</i>	
<i>costruzione dei boxes interrati</i>	<i>10</i>
B - <i>MURI</i>	<i>11</i>
C - <i>SCALE</i>	<i>12</i>
D - <i>CORTILI</i>	<i>13</i>
E - <i>FACCIATA e BALCONI</i>	<i>14</i>
F - <i>FINESTRE</i>	<i>15</i>
G - <i>SOTTOTETTI</i>	<i>16</i>
H - <i>TETTO</i>	<i>17</i>
I - <i>LASTRICO SOLARE</i>	<i>18</i>
J - <i>TERRAZZA A LIVELLO</i>	<i>18</i>
K - <i>MANCATA MANUTENZIONE DI LASTRICI E</i>	
<i>TERRAZZE A LIVELLO</i>	<i>19</i>
4 I SERVIZI COMUNI	19
A - <i>ASCENSORE</i>	<i>19</i>
B - <i>PORTINERIA E PORTIERATO</i>	<i>22</i>
C - <i>CANNE FUMARIE</i>	<i>23</i>
D - <i>RISCALDAMENTO</i>	<i>24</i>
II - L'ORGANIZZAZIONE DEL CONDOMINIO	25
1 LE REGOLE	25
2 IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE	25
3 LE TABELLE MILLESIMALI	31
4 GLI ORGANI.....	32
5 L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE.....	33

A - QUANDO E COME SI CONVOCA L'ASSEMBLEA.....	34
B - L'AVVISO DI CONVOCAZIONE.....	35
C - QUORUM COSTITUTIVO E QUORUM	
DELIBERATIVO	38
D - ESEMPIO DI RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBELA STRAORDIANRIA AI SENSI DELL'ART. 66 DISP.	
ATT. C.C.....	40
E - LE DELEGHE	41
F - VERBALE DI ASSEMBLEA	41
G - IL PRESIDENTE E IL SEGRETARIO	42
H - IL VALORE DELLE DELIBERE	43
6 L'AMMINISTRATORE	44
A - LINEAMENTI GENERALI	44
B - LA PROROGA DEL MANDATO.....	48
C - QUANDO I CONDOMINI SONO MENO DI CINQUE	48
D - IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE.....	49
E - I POTERI E I COMPITI DELL'AMMINISTRATORE	
(ART. 1130 C.C.).....	50
F - L'OBBLIGO DI RENDICONTO	52
G - L'AMMINISTRATORE E LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO	53
7 IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO	54
III - IL REGIME DELLE SPESE	56
1 LA RIPARTIZIONE IN BASE AI MILLESIMI	58
2 RIPARTIZIONE IN BASE ALLA QUOTA DI UTILIZZO..	58
3 CRITERIO DELL'USO DIVISO	59
4 CASI PRATICI	60
A - AMMINISTRAZIONE	60
B - ASCENSORE	60
C - SCALE	60
D - ANDRONE / INGRESSO / PORTONE / CANCELLO / PASSO CARRAIO	60
E - TETTO	61
F - LASTRICO SOLARE	61
G - MURI PERIMETRALI.....	62
H - FACCIATE	62
I - BALCONI	62

<i>J - IMPIANTI GAS / LUCE / ACQUA</i>	62
<i>K - RISCALDAMENTO</i>	63
<i>L - CITOFOONO E VIDEOCITOFOONO</i>	63
<i>M - ASSICURAZIONE</i>	63
<i>N - PULIZIA DELLE PARTI COMUNI</i>	64
<i>O - LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE TRA</i> <i>PROPRIETARIO E INQUILINO</i>	64
IV - LE INNOVAZIONI	66
1 INNOVAZIONI GRAVOSE E VOLUTTUARIE.....	68
2 INNOVAZIONI VIETATE.....	69
3 INNOVAZIONI SI' INNOVAZIONI NO	70
V - IL CONTENZIOSO CONDOMINIALE	73
1 L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE	73
<i>A - CHI HA IL DIRITTO DI IMPUGNARE</i>	73
<i>B - IN QUALI CASI SI PUO' IMPUGNARE</i>	74
<i>C - ENTRO QUALE TERMINE SI DEVE IMPUGNARE</i> ...	74
2 L'AMMINISTRATORE E LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO	76
3 IL DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE.....	77
3 LITI	77
VI - LE QUESTIONI PRATICHE PIU' FREQUENTI	79
1 AMMINISTRATORE.....	79
2 SPESE	84
3 ASSEMBLEA	89

CAP. I

PREFAZIONE

In qualità di Avvocato e di consulente del Comitato Regionale Lombardo e Provinciale di Milano dell'Unione Nazionale Consumatori, noto ogni giorno gli effetti di una normativa così articolata, e resa complessa dalla numerosissime pronunce giurisprudenziali, non sempre univoche, provoca nello svolgimento della vita del condominio, che diventa spesso difficoltosa a causa di incomprensioni generate dalla scarsa conoscenza che gli utenti hanno dei propri diritti e dei diritti altrui.

Spero che questo opuscolo possa fornire le informazioni minime, utili per orientarsi nella vita del condominio e risolvere quelle piccole questioni che ogni giorno gli utenti si trovano ad affrontare, ricordando che spesso, al di là del dato normativo, anziché irrigidirsi sulle rispettive posizioni, sarebbe sufficiente utilizzare un po' di buon senso per arrivare alla soluzione dei problemi.

Vorrei dedicare questo lavoro alla memoria del Rag. Attilio Gelli – primo ideatore di questo opuscolo – il quale, nella veste di consulente, per molti anni ha messo a disposizione dell'Unione Nazionale Consumatori la Sua esperienza in materia condominiale, unitamente alle Sue doti di ragionevolezza e comprensione, che sono assolutamente indispensabili per risolvere i numerosi contrasti che sorgono all'interno dei condominii.

Avv. Paola Cattaneo

I - CHE COS'E' UN CONDOMINIO

1 NASCITA E SCIoglimento

Ogni volta in cui in un edificio si trovino riunite insieme proprietà esclusive e parti comuni si è in presenza di un condominio.

Il condominio esiste, senza la necessità di un atto costitutivo in senso formale, ogni volta in cui vi siano più proprietari di piani o porzioni di piani .

Il caso più comune di costituzione di un condominio si ha quando il costruttore, in origine unico proprietario di tutto l'immobile, vende i singoli appartamenti: dal momento della prima vendita si ha anche la nascita del condominio.

Questa coesistenza di parti comuni accanto a proprietà esclusive è l'unico requisito necessario perché si possa parlare di condominio, mentre vedremo in seguito che, per la sua esistenza, non è indispensabile che vi sia un amministratore o un regolamento condominiale. Il codice civile stabilisce in quali casi sia necessario che i condomini eleggano un amministratore o si dotino di un regolamento condominiale, ma la mancanza di questi elementi non fa venire meno la realtà di fatto che costituisce l'essenza del condominio.

Il condominio, inoltre, non è dotato di personalità giuridica ossia non è un soggetto a sé stante diverso dai condomini, ma è un semplice ente di gestione che, tramite i suoi organi, opera in rappresentanza dei condomini per la tutela e l'amministrazione degli interessi comuni.

Il condominio esiste anche quando vi siano più edifici strutturalmente autonomi, ciascuno di proprietà di un singolo

CAP. I

soggetto, ma che fruiscono per la loro utilizzazione e il loro godimento, di servizi comuni come ad esempio la portineria, i viali d'accesso o la centrale termica.

Nel linguaggio tecnico si parla di comunione forzosa per indicare che i partecipanti al condominio non possono, rinunciando al diritto sui beni comuni, sottrarsi al contributo per il loro mantenimento, né possono sciogliere tale comunione poiché le parti comuni sono per loro natura al servizio di tutti. Si pensi ad esempio al tetto o ai muri perimetrali, al suolo su cui sorge l'edificio agli impianti ecc. i quali non potrebbero essere divisi tra i vari proprietari proprio perché tali beni sono funzionali e strumentali per l'utilizzo delle singole proprietà esclusive.

A questo proposito il Codice Civile stabilisce che “le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino”.

Mentre, come si è detto poc'anzi, la legge non prevede nulla in ordine alla costituzione del condominio, vi sono ben due articoli che riguardano i casi di scioglimento.

La condizione necessaria perché si possa addivenire allo scioglimento del condominio è, anche questa volta, un dato di fatto e cioè che l'edificio o il gruppo di edifici abbiano caratteristiche di edifici autonomi. I quali cioè possano esistere a prescindere da qualsiasi condivisione con gli altri edifici o con le altre parti dello stesso edificio. Va detto che sul concetto di “edificio autonomo” a tutt'oggi non vi è accordo tra gli addetti ai lavori.

Lo scioglimento può essere deliberato dall'assemblea o disposto dal giudice in seguito alla domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio di cui si chiede il distacco.

2 CONDOMINIO MINIMO E SUPERCONDOMINIO

Si tratta delle due ipotesi estreme che si ravvisano nel condominio.

La prima è data dal condominio con due soli condomini il quale è un vero e proprio condominio con la sola particolarità che, in questo caso, operano le regole dell'art. 1105 c.c. sulla comunione secondo cui gli atti di ordinaria amministrazione sono deliberati a maggioranza delle quote di proprietà, quindi le decisioni saranno prese dal condomino che ha la quota di maggioranza con il solo limite di preavvertire l'altro delle decisioni da assumere.

Nel caso in cui i partecipanti abbiano una quota paritaria e non si raggiunga un accordo sulla gestione, la decisione dovrà essere demandata al giudice.

Il supercondominio è l'altro estremo nella variegata realtà del condominio ed è anche, tra i due, il caso che più frequentemente si verifica soprattutto nei grandi centri urbani dove le opere di urbanizzazione massiccia hanno creato situazioni dove più corpi di fabbrica distinti tra loro, ma a volte tanto numerosi da costituire interi quartieri, sono strutturalmente legati e condividono dei servizi o dei beni comuni costituendo perciò un supercondominio.

Pertanto l'elemento caratterizzante del *supercondominio* è l'esistenza di un collegamento funzionale dei vari corpi di fabbrica distinti ed autonomi con una serie di parti comuni al servizio di tutti i vari corpi di fabbrica.

La gestione di queste realtà potrà essere demandata ad uno o più amministratori, nel senso che ogni corpo di fabbrica potrà avere un amministratore per la gestione delle parti comuni ai soli condomini di quell'immobile oltre ad un altro amministratore cui sarà demandata la gestione delle parti comuni a

CAP. I

tutti gli immobili che costituiscono il supercondominio.

Da ultimo è necessario precisare che, comunque, l'assemblea del supercondominio dovrà essere composta dai partecipanti a vari condomini che lo compongono mentre nessuna legittimazione spetta agli amministratori dei singoli condomini in ordine alla costituzione di tale assemblea, cioè un'assemblea dei soli amministratori dei singoli condomini non ha alcun potere di deliberare.

3 PARTI COMUNI: BENI E SERVIZI COMUNI

Si è detto che l'elemento qualificante del condominio è l'esistenza delle parti comuni accanto a quelle di proprietà esclusiva.

Il codice civile (art. 1117) opera un'elencazione di quelli che vengono, appunto, definiti beni comuni annoverando tra questi il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, il tetto, le scale, gli atrii, i cortili, la portineria, i locali per l'impianto di riscaldamento, gli impianti come gli ascensori, le cisterne, i pozzi, ecc.

Lo stesso articolo precisa che tali beni si presumono comuni se il contrario non risulta dal titolo, il che significa che negli atti di proprietà potrebbero esservi delle previsioni diverse come ad esempio la riserva, a favore dell'originario proprietario, della proprietà del giardino o della centrale termica, ecc.

Perciò è sempre necessario verificare quali siano le clausole inserite nell'atto di acquisto e, talvolta, anche quelle del regolamento condominiale che potrebbe contenere ulteriori spiegazioni in materia.

Passiamo ora in rassegna alcuni dei beni comuni di

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

maggior interesse con una piccola premessa.

L'art. 1102 c.c. prevede che ciascun partecipante può fare l'uso più opportuno della cosa comune anche apportandovi, a proprie spese, le necessarie modifiche col solo limite di non impedire agli altri di farne analogo uso e di non alterarne la destinazione.

Questa norma, spesso dimenticata, e altre volte usata a sproposito, è il cardine di tutto il sistema di utilizzo dei beni comuni perché serve per individuare i limiti entro i quali può esprimersi il godimento dei condomini sui beni comuni e, se usata con buon senso, può servire a dirimere la maggior parte delle controversie tra condomini.

Bisogna precisare che il limite che incontra il godimento della cosa comune, dato dal tipo di godimento al quale la stessa è già destinata dagli altri condomini; ciò non significa che uno dei condomini non possa farne un uso diverso, semplicemente questo non può impedire agli altri di continuare a farne l'uso a cui la cosa era già destinata.

L'uso paritario della cosa comune non significa uso identico, ma solo possibilità di trarre dalla cosa analogo utilità.

Se un condomino impedisce agli altri il godimento di un bene comune è tenuto al risarcimento del danno nei loro confronti.

Tenendo presenti questi principi si può cercare di addentrarsi nella singola fattispecie.

A - SUOLO E SOTTOSUOLO - la legge Tognoli e la costruzione dei boxes interrati

In mancanza di diversa disposizione contenuta nel titolo, il sottosuolo deve presumersi comune a tutti i condomini i quali, quindi, possono disporne ai sensi dell'art. 1102.

La "legge Tognoli", nell'intento di risolvere almeno in

CAP. I

parte il problema sempre più annoso dei parcheggi che affligge soprattutto i grandi centri urbani, ha disposto che la delibera avente ad oggetto la costruzione di autorimesse nel sottosuolo condominiale, e quindi un parziale mutamento della destinazione d'uso del bene, cioè di una innovazione, è validamente assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136 II comma c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio) in deroga al quanto disposto dall'art. 1120 c.c. che, per le innovazioni, richiede il voto favorevole della maggioranza dei condomini che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio.

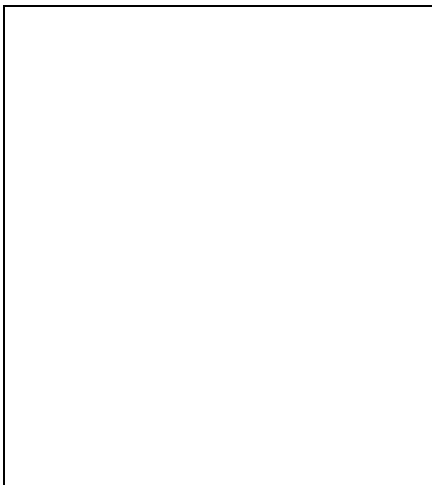
Rimangono ferme le altre previsioni sulle innovazioni e, principalmente, quella che permette ai condomini dissenzienti di non partecipare alla realizzazione dell'opera, e quindi di non sostenerne i costi, salva la possibilità di parteciparvi successivamente (sempre che ciò sia concretamente possibile) pagando la relativa quota.

B - MURI

I muri comuni sono i muri maestri, cioè quelli che sostengono la struttura dell'edificio, e quelli perimetrali, che servono a delimitarne la superficie determinandone la consistenza volumetrica.

La questione che più frequentemente si pone in relazione a detti muri è quella riguardante il diritto dei singoli condo-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO



mini di realizzare delle aperture sulla superficie di detti muri. La soluzione va ricercata ancora una volta nella norma dell'art. 1102 c.c., che regola l'utilizzo dei beni comuni, unitamente a quella che dispone il divieto di alterazione del decoro architettonico dell'intero fabbricato. Pertanto, ferma restando la necessità di munirsi delle necessarie autorizzazioni

amministrative, ciascun condomino potrà aprire porte o finestre sui muri comuni purché ciò non comporti alterazione del decoro architettonico dell'immobile e soprattutto purché questo non comporti un'indebolimento della struttura e non leda diritti di terzi.

Analogamente, per ogni altro utilizzo dei muri comuni per fini particolari di ogni condomino (es. inserimento di una canna fumaria nel lastrico solare comune) si dovrà fare riferimento a questa regola generale.

Da ultimo è ancora il caso di ricordare che, per l'attuazione di questo tipo di opere, non necessita il consenso dell'assemblea anche se è comunque consigliabile darne comunicazione all'amministratore del condominio onde evitare spiacevoli litigi con gli altri condomini

C - SCALE

CAP. I

Le scale che servono per accedere ai vari piani dell'edificio sono considerate bene comune salvo che il contrario risulti dal titolo. Il codice detta una disciplina precisa per la manutenzione e la ricostruzione delle scale stabilendo che la stessa spetta ai condomini ai cui le scale servono e deve essere ripartita per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

D - CORTILI

Il cortile rientra tra i beni comuni in quanto ha funzione di dare aria e luce agli edifici che su di esso di prospettano.

Come per tutti i beni comuni i condomini hanno diritto di utilizzarlo secondo le norme dell'art. 1102 c.c, per esempio per ricavarvi dei lucernari (bocche di lupo) per dar aria e luce a locali interrati.

Il principale problema che si pone in relazione ai cortili e quello del loro utilizzo come parcheggio.

Se il contrario non risulta dal regolamento condominiale ogni condominio può utilizzare il cortile, dotato di accesso carraio, per parcheggiarvi la propria auto.

Questo però comporta due ordini di problemi. In primo luogo il rispetto dei diritti dei proprietari degli appartamenti siti al piano terra o al piano rialzato, i quali non devono avere costantemente del giardino a parcheggiate e possono essere le esalazioni dei delle auto problema è alle modalità di

--

inibita la visuale causa delle auto nemmeno costretti a subire fumi di scarico stesse. Altro quello legato utilizzo, da parte

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

dei condomini, di uno spazio che nella maggior parte dei casi non è sufficiente per tutti.

L'assemblea, a maggioranza semplice, può stabilire le regole per tale utilizzo individuando in primo luogo quali spazi destinare a parcheggio, quali devono essere adibiti alla manovra e quindi devono essere sempre lasciati liberi tenendo presente anche l'eventualità dell'intervento di mezzi di soccorso (Vigili del Fuoco - Ambulanze) , e infine, stabilendo un eventuale uso turnario dei posti auto fra i vari partecipanti al condominio.

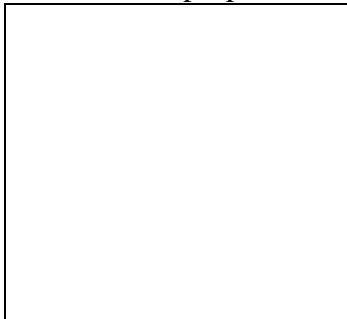
Si ritiene che l'assemblea possa anche imporre il pagamento di una quota mensile, da destinare alla manutenzione del bene, a coloro che utilizzano il cortile come parcheggio.

E - FACCIATA e BALCONI

E' parte comune e come tale può essere utilizzata dai condomini che possono anche praticarvi delle aperture senza però alterare il decoro architettonico dello stabile.

Le spese per la sua manutenzione e il suo rifacimento vengono divise per millesimi di proprietà

Sulle
inseriscono i
oltre a costituire



facciate si
balconi i quali
una proiezione

CAP. I

dell'appartamento cui accedono, costituendo così bene di proprietà esclusiva, rappresentano anche elemento integrante della facciata e valorizzano l'estetica dell'intero stabile.

Per questo motivo il regime delle spese relative alla manutenzione dei balconi è duplice:

- per ciò che concerne il rifacimento del piano di calpestio e la parte interna del parapetto, le spese competono al proprietario dell'appartamento cui il balcone accede;
- per ciò che concerne la parte esterna, intesa come cornicioni o frontalini, la sua manutenzione sarà a carico di tutti i partecipanti al condominio ai quali spetta la conservazione e la manutenzione dell'armonia estetica della facciata.

F - FINESTRE

Quelle che servono le parti comuni sono di proprietà comune e le relative spese di manutenzione sono suddivise in base ai millesimi di proprietà.

Quelle che servono le singole unità immobiliari sono di proprietà esclusiva, ma, poiché nella loro parte esterna si inseriscono nell'insieme della facciata dello stabile, la loro gestione subisce qualche limitazione. In particolare i singoli condomini non potranno apportarvi modifiche tali da alterare il decoro architettonico dell'intera facciata e quindi il loro armonico inserimento nell'insieme.

Il problema che più spesso si pone con riguardo agli infissi è quello legato all'esigenza, particolarmente attuale, di dotarli di cancelli o grate di protezione, che non erano compresi nell'originario progetto dell'immobile.

La maggior parte della giurisprudenza ha ritenuto che il diritto del condominio a salvaguardare la propria sicurezza prevalga su quello del condominio alla salvaguardia del decoro architettonico. Naturalmente sarà opportuno, onde evitare liti in

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

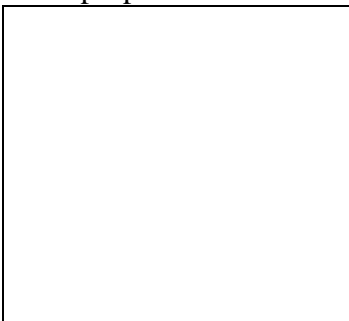
sede giudiziaria, adeguare, per quanto possibile, tali protezioni al contesto generale nel quale verranno inserite rendendole il meno appariscenti possibile.

G - SOTTOTETTI

Non opera per i sottotetti la presunzione di comunione quindi salvo che il contrario non risulti dal titolo gli stessi sono una pertinenza dei proprietari dell'ultimo piano perché servono come barriera isolante dal caldo e dal freddo degli appartamenti immediatamente sottostanti.

La giurisprudenza ha specificato, però, che se il sottotetto ha caratteristiche strutturali e funzionali tali da renderlo un vano potenzialmente destinabile all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse condominiale, allora lo stesso deve presumersi comune.

Nel caso in cui, invece, tale sottotetto sia pertinenza del proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano può accadere che lo stesso lo trasformi in mansarda. Per far ciò, ferma restando la necessità delle autorizzazioni da parte della Pubblica Amministrazione, e un eventuale divieto contenuto nel regolamento condominiale, non necessiterà invece del benestare dell'assemblea condominiale e potrebbe addirittura, data la norma dell'art. 1102 c.c., aprire dei lucernari sul tetto divenendone proprietario.



La legge regionale lombarda sul recupero dei sottotetti per fini abitativi ha in questo senso incentivato proprio l'utilizzo di questi spazi dettando norme precise per la realizzazione di unità immobiliari abitabili. Tuttavia questa stessa normativa ha creato non po-

CAP. I

che polemiche all'interno dei condomini. Infatti ove un sottotetto abbia le caratteristiche per essere recuperato ai fini abitativi (principalmente un'altezza media di m. 2,5) secondo la recente normativa, ha molto spesso anche i requisiti per essere considerato bene di proprietà comune, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale poc'anzi esposto, con le liti che ne conseguono tra condominio e condomino.

H - TETTO

Il tetto si presume comune se il contrario non risulta dal titolo (atto di acquisto).

In quanto bene comune la responsabilità della sua manutenzione incombe sul condominio il quale quindi potrà essere chiamato a rispondere per i danni derivati al singolo in seguito all'incuria nella manutenzione che abbia determinato per esempio infiltrazioni di acqua.

Il tetto può essere utilizzato secondo le modalità dell'art. 1102 per fini particolari di ogni singolo condominio.

Il caso più frequente è quello della collocazione di antenne per la ricezione di programmi televisivi e simili. Problema che si è riproposto recentemente con l'introduzione massiccia delle antenne paraboliche.

Giova ripetere, poiché c'è ancora qualche amministratore condominiale che ritiene di poterlo impedire, che ogni condomino è libero di installare nelle parti comuni l'antenna che preferisce purchè questo non danneggi dette parti e non impedisca ad altri di fare altrettanto. La collocazione dell'antenna potrà avvenire anche su parti di proprietà esclusiva come il balcone purchè ciò non leda l'armonia architettonica dello stabile.

Più in generale la legge (DPR 156/73) ritiene particolarmente significativa e meritevole di protezione l'installazione di antenne TV, riceventi e trasmettenti via etere tanto da quali-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

ficarle come servizio pubblico che come tale non può essere impedito nemmeno da una delibera assembleare che risulterebbe nulla.

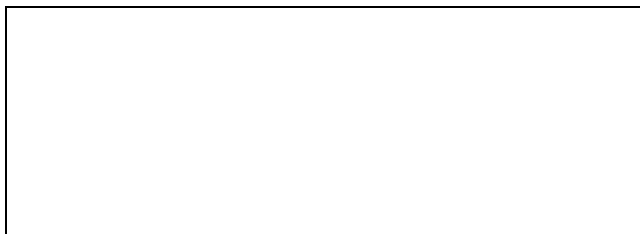
I - LASTRICO SOLARE

E' anch'esso una forma di copertura dell'intero immobile, come tale si presume di proprietà comune e si differenzia dal tetto principalmente per la forma piatta che consente un utilizzo aggiuntivo che può essere il più svariato.

I condomini potranno usare di questo bene secondo le regole consuete dell'art. 1102 mentre non potranno trasformare una parte del lastrico in terrazza ad uso esclusivo di un singolo.

Quando il lastrico sia di proprietà esclusiva il proprietario dovrà rispettarne la destinazione principale ossia quella di manto di copertura ed astenersi da tutte quelle opere che potrebbero pregiudicarne la funzionalità.

Le spese di manutenzione del lastrico di proprietà esclusiva saranno sostenute in base al disposto dell'art. 1126 per un terzo dal proprietario (o il soggetto che ha l'uso esclusivo) del lastrico e per i due terzi da tutti i condomini cui il lastrico funge da copertura in proporzione al piano o porzione di piano di ciascuno.



J - TERRAZZA A LIVELLO

La terrazza a livello è per certi spetti il contrario del la-

CAP. I

strico solare nel senso che si tratta pur sempre di una superficie scoperta posta a sommo di alcuni vani, ma in più essa è posta anche a livello di altri piani di cui costituisce parte integrante ed è perciò un bene di proprietà esclusiva. La sua funzione principale non è tanto quella di fungere da copertura ai piani sottostanti, ma quella di essere un accessorio del piano al cui livello è posta e al quale fornisce un affaccio ed una ulteriore comodità.

Anche per le terrazze di uso esclusivo le spese di manutenzione e ricostruzione verranno suddivise secondo la regola dell'art.1126 c.c.

K - MANCATA MANUTENZIONE DI LASTRICI E TERRAZZE A LIVELLO

Per quanto riguarda i danni che potrebbero derivare dalla mancata manutenzione del manto di impermeabilizzazione di lastrici solari di proprietà o uso esclusivo così come di terrazze a livello, essi debbono essere risarciti suddividendoli tra il proprietario esclusivo ed il condominio o la porzione di condominio sottostante secondo la regola dell'art. 1126.

Nel caso di terrazze a livello, il proprietario che abbia tempestivamente informato il condominio dell'esistenza di guasti, vizi o difetti della terrazza il quale sia rimasto inerte ha diritto di essere sollevato da qualsiasi responsabilità per i danni che dovessero verificarsi a causa dell'incuria dell'amministrazione.

4 I SERVIZI COMUNI

A - ASCENSORE

Se l'impianto di ascensore è stato realizzato conte-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

stualmente all'immobile, lo stesso rientrerà nella presunzione di comunione, se il contrario non risulti dal titolo, e sarà quindi di proprietà di tutti i condomini compresi coloro che non ne usano.

Se invece l'ascensore viene realizzato successivamente alla costituzione del condominio la questione si presenta in modo più articolato.

La legge n. 13 del 9 gennaio 1989 ha introdotto una serie di norme che hanno come scopo il superamento delle barriere architettoniche.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti tutti quegli accorgimenti necessari per attenuare i disagi relativi alla situazione di menomazione in cui versa un disabile.

Per ciò che riguarda in particolare l'ascensore questo dovrà avere delle dimensioni minime tali da renderli fruibili anche ai portatori di handicap.

Nel caso in cui si tratti di installare un ascensore in un palazzo già edificato la misura minima di questo non potrà essere inferiore a cm. 120x80 con un piano di sbarco (ballatoio) di cm 140x140.

Ove ciò non fosse possibile e nel caso in cui non si attuino altre opere di ristrutturazione dell'immobile si potrà allocare un ascensore di dimensioni ridotte con una cabina di cm. 50 di larghezza minima in base al DPR 1497/63.

Per ciò che concerne la materia condominiale la l. 13/1989 legge ha stabilito che nel caso in cui nello stabile vi sia un disabile questo può chiedere che venga messo all'ordine del giorno la delibera di costruzione dell'ascensore

L'assemblea potrà approvare tali opere con la maggioranza prevista dall'art. 1136 II e III comma (in seconda convocazione maggioranza degli intervenuti in assemblea e 1/3 dei millesimi)

CAP. I

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni richieste i portatori di handicap 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 giurisprudenza ha successivamente chiarito che queste norme sull'approvazione con maggioranze ridotte si applicano anche nei condomini dove non risiedono disabili e questo perché costoro non solo devono poter accedere alla propria abitazione, ma devono anche essere messi in condizione di potere andare nelle altre case per lo svolgimento dei loro rapporti scialli o di lavoro.

Ove l'assemblea, con le maggioranze di cui sopra, approvi l'innovazione, la spesa della stessa sarà ripartita tra tutti i condomini secondo le rispettive quote millesimali.

Nel caso poi in cui non si dovesse arrivare ad una delibera favorevole, la Corte di Cassazione (3840/1985) ha stabilito che anche uno solo (o alcuni) dei condomini può realizzare l'impianto di ascensore sostenendone le spese e dando agli altri la possibilità di concorrere all'utilizzo dell'opera pagando la relativa quota.

Ovviamente la costruzione dell'ascensore non dovrà ledere o menomare i diritti degli altri condomini sulle parti comuni e quindi dovrà essere salvaguardata la statica dell'intero immobile, il decoro architettonico, ecc..

Per ciò che riguarda l'aspetto burocratico, negli edifici non sottoposti a vincoli ambientali o urbanistici è sufficiente la presentazione della denuncia di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato a tale tipo di progettazione.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

Una volta realizzato l'impianto dovrà essere collaudato dall'ISPEL (Istituto Superiore per la prevenzione e la sicurezza) che rilascerà la relativa certificazione.

Le spese di realizzazione dell'impianto saranno divise, se l'opera è stata oggetto di delibera assembleare, in base ai millesimi di proprietà di tutti i partecipanti al condominio compresi quelli del piano terra

Per le spese di gestione dell'impianto si utilizzano gli stessi criteri che l'art. 1124 c.c. stabilisce per le scale. Pertanto le spese verranno suddivise tra i vari condomini per metà in ragione delle rispettive quote millesimali e per l'altra metà in ragione dell'altezza di ciascun piano dal suolo.

Poiché la gestione dell'ascensore è assoggettata a particolari normative antinfortunistiche, le spese per l'adeguamento dell'impianto stesso alle suddette normative grava su tutti i partecipanti al condominio e viene ripartita in base ai millesimi di proprietà.

Le norme per l'utilizzo dell'ascensore possono essere contenute nel regolamento condominiale o possono essere stabilite dall'assemblea. Anche l'amministratore condominiale ha il potere di disciplinarne l'uso ma non potrà mai limitare il possesso dei condomini sul bene comune. Così è stato dichiarato illegittimo il divieto imposto dall'amministratore di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio ove si accetti che tale trasporto non comprometta la funzionalità del bene.

B - PORTINERIA E PORTIERATO

I locali adibiti a portineria e quelli per l'abitazione del custode, spesso annessi ai primi, costituiscono bene comune se non diversamente disposto.

Se il servizio di portierato non è indicato nel regolamento condominiale la sua istituzione ex novo costituisce un atto

CAP. I

eccedente l'ordinaria amministrazione, qualora venga fornito al portiere anche l'alloggio. Nel caso in cui, invece, l'assemblea deliberi di attivare il servizio di portierato, ma senza alloggio, tale decisione potrà essere assunta a maggioranza semplice.

Anche la soppressione del servizio, non incidendo sul diritto di proprietà dei singoli, ma semplicemente la gestione di un servizio, non richiede l'unanimità dei consensi salvo che il regolamento condominiale non la richieda.

Il servizio di portierato è indivisibile, stante la sua natura di servizio di custodia dell'intero edificio, e quindi non è possibile per il singolo condomino rinunciarvi per non sostenerne il costo.

C - CANNE FUMARIE


Anche per le canne fumarie vale la presunzione di comproprietà.

Nel caso di canna fumaria comune sono vietati ai singoli condomini quegli atti che ne alterino la destinazione impedendo agli altri di farne l'uso per cui sono destinate e che spetta loro di diritto.

Per stabilire a chi competa la proprietà della canna fumaria si fa riferimento all'uso nel senso che la canna è di proprietà di quei condomini ai quali serve e che, pertanto, sosterranno le spese per la sua manutenzione in base ai millesimi di proprietà. Quindi se i camini sono due le relative spese saranno sostenute separatamente dai condomini che utilizzano le due canne fumarie che poi le divideranno tra loro in base ai millesimi di proprietà.

A proposito di canne fumarie dovranno essere tenute presenti la legge 10/91, la l. 46/90 e le norme UNI CIG 7129/92 che fissano le norme da seguire per l'installazione dei nuovi impianti a gas e per la manutenzione di quelli vecchi.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO



E' sempre bene far eseguire un'ispezione sulle canne che non è possibile utilizzare la stessa canna fumaria per lo scarico dei fumi dalle cappe e per l'inserimento degli scaldabagni.

Sono molto frequenti le canne collettive ramificate le cui spese si suddividono metà per millesimi di proprietà e metà in base alla distanza dal tetto dove va portato lo scarico della canna.

D - RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento c.d. centralizzato, sempre meno utilizzato, rientra fra i beni comuni limitatamente a quelle componenti di uso comune come la caldaia e le tubature

fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari. La centrale termica è considerata comune anche se collocata in locali di proprietà esclusiva.

Per quanto riguarda la suddivisione delle spese bisogna distinguere tra:

- spese per la conservazione del bene che vengono ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà
- spese di esercizio e di manutenzione ordinaria che possono essere suddivise in vari modi:
 - a) in base alla volumetria dei locali;
 - b) in base alla superficie radiante;
 - c) in base alla superficie irradiata

II - L'ORGANIZZAZIONE DEL CONDOMINIO

1 LE REGOLE

Le principali regole sul condominio sono contenute nel codice civile e prossimamente anche nelle norme UNI che stanno per essere introdotte nell'ordinamento, limitatamente per ora alla figura dell'amministratore.

Tuttavia per adattare le particolari esigenze del condominio alla normativa generale ogni condominio con più di nove deve adottare un regolamento per l'utilizzo delle parti e dei servizi comuni e in generale per stabilire quelle regole di comune convivenza che sono indispensabili per dare alla qualità della vita dei suoi occupanti una buona connotazione ed evitare il più possibile il contenzioso condominiale che sta via via diventando sempre più importante gravando sensibilmente sul carico degli uffici giudiziari tanto che la CCIAA di Milano ha recentemente lanciato il progetto di istituire, come ha già fatto in altre materie e per altri gruppi di utenti, uno sportello di conciliazione per le liti in materia condominiale.

Pertanto oltre alle norme generali del codice civile la vita del condominio sarà regolata dal Regolamento condominiale al quale sono allegati le tabelle millesimali necessarie per la suddivisione delle spese.

2 IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Quando un condominio è composto da più di 9 unità deve essere formato un regolamento cioè un documento nel

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

quale vengono stabilite le norme sull'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministratore, ai consiglieri e al funzionamento dell'assemblea.

Il regolamento non può menomare i diritti dei singoli sulle parti di loro proprietà esclusiva.

Vi sono alcune norme di legge che non possono essere disattese dalle previsioni del regolamento condominiale esse sono:

1. il divieto di sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione della cosa comune;
2. il carattere di indivisibilità delle parti comuni;
3. le norme sulle innovazioni;
4. le norme sulla nomina e sulla revoca dell'amministratore;
5. le norme sulla rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore;
6. il diritto al dissenso del condomino rispetto alle liti;
7. le norme sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle delibere;
8. le norme sull'impugnazione delle deliberazioni e sull'obbligatorietà delle stesse.

Inoltre è vietato derogare alla norma che prevede che in caso di cessione del bene sia il venditore che il compratore rimangono obbligati nei confronti del condominio per le spese dell'anno in corso e di quello precedente.

Altre norme inderogabili sono quelle sull'obbligo della convocazione assembleare, sulla rappresentanza dei condomini in assemblea, e sui casi di possibile revisione delle tabelle millesimali.

Fuori da questi argomenti il regolamento condominiale può contenere le norme più varie per regolare la vita del condominio.

CAP. II

In sintesi si può dire che intorno ad un ristretto nucleo di norme di legge che devono sempre essere rispettate se ne possono costruire molte altre che siano maggiormente confacenti alle diverse realtà rappresentate dai vari complessi condominiali.

Le norme di cui necessita un complesso abitativo con molte scale, androni, ascensori e servizi vari saranno ben diverse da quelle che potranno essere fissate per una palazzina di 12 appartamenti con un piccolo giardino ma con piscina e campo da tennis.

L'iniziativa per la redazione del regolamento può essere presa anche da un singolo condomino, ma più spesso sarà l'amministratore a farsene carico.

Nel caso in cui vi sia l'obbligo di formare il regolamento, perché il condominio ha più di 9 unità, ma l'assemblea rifiuti di approvarne uno, sarà possibile rivolgersi al giudice.

La situazione di gran lunga più frequente ai giorni nostri, soprattutto nelle grandi città, è quella del regolamento predisposto dall'originario costruttore ed allegato agli atti di acquisto. Questo tipo di regolamento vincola tutti i condomini e può essere modificato solo con la totalità dei consensi.

Si parla in questo caso di **REGOLAMENTO CONTRATTUALE** al quale farà riferimento l'atto di acquisto dei singoli appartamenti e nel quale sarà contenuta una clausola in base alla quale l'acquirente si impegna ad osservare le norme del regolamento che in questo modo diverranno parte integrante dell'atto.

Una particolarità molto importante del regolamento contrattuale consiste nel fatto che per esso non valgono le limitazioni previste dalla legge che vietano di menomare i diritti dei singoli sulle parti comuni.

Perciò nel regolamento contrattuale potrà essere ricono-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

sciuto ad un condomino un diritto maggiore rispetto agli altri come ad esempio il diritto di parcheggiare nel cortile comune escludendo tutti gli altri.

Il regolamento contrattuale prevale sulle norme del c.c. tranne quelle previste come inderogabili.

Se manca il regolamento contrattuale l'assemblea, con la maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno metà del valore dell'edificio potrà approvare un **REGOLAMENTO ASSEMBLEARE** il quale, se approvato e sottoscritto da **TUTTI** avrà la stessa forza di quello contrattuale nel senso che potrebbe derogare alle norme sui diritti dei singoli sulle parti comuni concedendo a qualche condomino diritti maggiori di altri.

Nel regolamento sono contenuti due gruppi di norme :

- 1) quelle che regolano l'organizzazione interna del condominio, l'attività di gestione e di amministrazione delle parti comuni (sosta nel cortile, gioco dei bambini, orario di apertura e di chiusura dei portoni, limitazione della possibilità di sbattere i tappeti o stendere i panni) ;
- 2) norme che regolano la destinazione delle parti comuni dell'edificio (es. divieto di porre targhe sui muri perimetrali) e la ripartizione delle spese.

Il regolamento assembleare non può mai stabilire limitazioni ai poteri che derivano al condomino quale proprietario esclusivo o comproprietario pro indiviso dei beni comuni salvo che esse non siano assolutamente necessarie per la funzionalità del condominio.

Quindi un regolamento assembleare non potrà mai vietare ai singoli di tenere animali nelle loro abitazioni o di utilizzare i muri perimetrali per apporvi targhe e di non adibire le loro unità immobiliari ad usi diversi da quello di abitazione.

Tutte queste limitazioni possono invece essere contenu-

CAP. II

te nel regolamento contrattuale.

La distinzione tra i due tipi di regolamento è importante per determinare quali siano le maggioranze necessarie per la loro modifica: totalità per il regolamento contrattuale, maggioranza dei presenti e 500 millesimi per quello assembleare.

Oltre all'uso delle cose e dei servizi comuni il regolamento contiene anche norme su altre materie e più precisamente:

NORME SULL'AMMINISTRAZIONE che riguardano la gestione delle cose e dei servizi comuni. Vi sono comprese le norme che riguardano l'amministratore, l'assemblea e le sue attribuzioni, la regolamentazione del potere di delega - il tutto senza dimenticare che le norme di legge sull'amministratore e sulle maggioranze sono inderogabili - la manutenzione delle cose comuni.

NORME SULLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE. Poiché ogni condomino concorre alle spese in proporzione all'utilità che trae da un certo servizio, accanto alle tabelle generali di proprietà che esprimono la relazione matematica del valore proporzionale di ogni piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio, nel regolamento sono sovente contenute delle tabelle che riguardano quelle cose e quei servizi comuni che vengono utilizzati in modo differente e separato dai vari condomini.

I casi più frequenti riguardano l'ascensore, l'acqua potabile, le scale, il riscaldamento.

Anche in questa materia rileva la differenza tra regolamento contrattuale e regolamento assembleare.

Il primo tipo potrà prevedere una suddivisione delle spese anche diversa da quella prevista per legge (arrivando addirittura ad esonerare taluno dalle spese) come invece non potrebbe farsi nel regolamento assembleare approvato a maggio-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

ranza.

NORME SUL DECORO DELL'EDIFICIO. Nel concetto di decoro rientrano tutte le norme destinate a regolare la vita condominiale affinché siano rispettati i diritti di tutti i partecipanti. Vi rientrano quelle norme che regolano le attività rumorose o moleste - come l'esecuzione di opere di manutenzione all'interno dei singoli appartamenti o il gioco dei bambini - o quelle che impongono di uniformarsi ad un certo modello o colore per la collocazione delle inferriate o delle tende da sole, o ancora quelle che regolano gli orari per la stenditura dei panni o dei tappeti.

Nel regolamento possono anche essere previste delle sanzioni per chi contravvenga alle norme del regolamento stesso o anche la possibilità di imporre il pagamento di una sanzione ai condomini morosi.

Tutte le norme limitative dei diritti dominicali dei singoli - che siano stati debitamente trascritti nei registri immobiliari o se vengano esplicitamente accettati - valgono anche nei confronti dei nuovi acquirenti di dette unità.

LA MODIFICA DEL REGOLAMENTO può essere decisa a maggioranza se si tratti di regolamento assembleare, mentre nel caso di regolamento contrattuale la modifica avrà bisogno della maggioranza o dell'unanimità a seconda che si tratti di modificare clausole cd. negoziali che riguardano il funzionamento del condominio (es. modalità di uso e di godimento delle cose comuni) o clausole strettamente contrattuali che incidono sui diritti di godimento dei singoli sulle parti comuni e che necessitano dell'unanimità dei consensi per poter essere modificate.

3 LE TABELLE MILLESIMALI

Rappresentano un elemento fondamentale per il funzionamento del condominio: i diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono proporzionali alla rispettiva quota di proprietà.

Le tabelle millesimali hanno la funzione di determinare il rapporto tra il valore delle singole unità immobiliari e l'intero edificio ai fini della ripartizione delle spese e del funzionamento dell'assemblea è questa la TABELLA GENERALE DI PROPRIETA' che secondo quanto previsto dal codice civile deve essere allegata al regolamento condominiale.

In base a questa tabella si suddividono le spese di proprietà cioè quelle per la conservazione del bene; ad esse si fa riferimento anche per verificare la regolare costituzione dell'assemblea e per il calcolo dei voti necessari per l'approvazione delle delibere.

Accanto a quella generale vi possono essere anche altre tabelle per il godimento di beni o servizi suscettibili di utilizzazione separata destinate a suddividere vari tipi di spese come ad esempio le spese per l'ascensore, quelle per le scale o quella per il riscaldamento che fanno riferimento appunto a servizi che vengono utilizzati in maniera diversa dai condomini.

Nel caso in cui non siano state preventivamente determinate le tabelle millesimali esse potranno essere successivamente redatte ed allegate al verbale ma dovranno essere approvate e sottoscritte da tutti i condomini. In mancanza di tale accordo non resterà altro che rivolgersi al giudice. Tuttavia si ammette anche che il consenso sulle tabelle millesimali potrebbe anche manifestarsi di fatto in seguito alla concreta applicazione delle stesse per più anni consecutivi, mentre generalmente non si ammette la possibilità dell'approvazione delle delibe-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

re a maggioranza.

Vi sono poi delle ipotesi in cui le tabelle millesimali non esprimono o non esprimono più il reale rapporto tra le singole proprietà e l'intero edificio.

La legge consente di rivedere o modificare i valori proporzionali dei singoli piani o porzioni di piano quando:

risulta che esse sono conseguenza di un errore;

quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (sopraelevazione, espropriazione parziale, innovazioni di vasta portata) è notevolmente mutato il rapporto tra i singoli piani o porzioni di piano.

E' bene precisare che non ogni modifica comporta la possibilità di una variazione delle tabelle millesimali, ma solo una modifica che comporti un mutamento considerevole dei rapporti tra le singole proprietà e il tutto.

Anche nel caso di modifica delle tabelle per i motivi di cui sopra sarà necessario il consenso unanime dei condomini o una sentenza del giudice.

4 GLI ORGANI

Come in ogni comunità organizzata secondo le regole della democrazia, anche nel condominio esiste un organo deliberativo (l'assemblea dei condomini), che esprime cioè la volontà del condominio - il quale si ricordi non ha una propria personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, ma è solo un ente di gestione - e un organo esecutivo (l'amministratore) che attua cioè mette in pratica la volontà espressa dal primo. Accanto a questi due organi essenziali, vi è spesso un organo che potremmo definire consultivo (il consiglio di condominio) il quale ha il compito di affiancare e coa-

CAP. II

diuvare l'organo esecutivo.

Esaminiamo quindi questi tre organi, la loro costituzione, i loro compiti, i loro poteri.

5 L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Potremmo dire che l'assemblea dei condomini è la testa del condominio così come l'amministratore ne rappresenta il braccio.

E infatti solo l'assemblea dei condomini è legittimata ad assumere le decisioni che riguardano la gestione del condominio sia nel suo aspetto ordinario che in quello straordinario, dalle questioni più importanti per la vita del condominio come nel caso delle opere di manutenzione straordinaria fino a quelle di normale amministrazione.

L'amministratore non può decidere autonomamente l'esecuzione di opere straordinarie salvo che si tratti di opere urgenti, e anche in questo caso con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea.

Le decisioni principali che l'assemblea è chiamata a prendere sono:

- 1) la nomina dell'amministratore e la determinazione del suo compenso;
- 2) l'approvazione del bilancio preventivo cioè delle spese occorrenti per la gestione ordinaria del condominio durante l'anno successivo e la loro ripartizione tra i singoli condomini;
- 3) l'approvazione del rendiconto consuntivo dell'amministratore relativo alle spese della passata gestione e alla ripartizione delle stesse fra i condomini.

Queste decisioni fanno riferimento alla gestione ordina-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

ria e ricorrono ogni anno, mentre altre sono solo eventuali e precisamente:

- 1) la decisione di effettuare le opere di manutenzione straordinaria e la costituzione di un fondo speciale per il loro pagamento;
- 2) la decisione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda proposta contro il condominio;
- 3) la decisione di sciogliere il condominio se ricorrono i presupposti che si sono esaminati in precedenza;
- 4) le decisioni sull'uso e sul godimento delle parti comuni e tra queste particolare importanza rivestono le decisioni sulla gestione del servizio di portierato;
- 5) le decisioni sulla modifica del regolamento condominiale e sulle tabelle millesimali.

L'assemblea si riunisce almeno una volta l'anno (ASSEMBLEA ORDINARIA) per decidere sui primi tre punti di cui sopra.

Ma può essere convocata anche ogni volta che l'amministratore ne ravvisi la necessità o che i condomini lo richiedano e in tal caso si parla di ASSEMBLEA STRAORDINARIA.

Questa è l'unica differenza tra i due tipi di assemblea, mentre non esiste diversità in ordine alle maggioranze necessarie per assumere le varie decisioni nè per il numero di condomini necessari per la regolare costituzione dell'assemblea, che rimangono gli stessi in ogni tipo di assemblea.

A - QUANDO E COME SI CONVOCA L'ASSEMBLEA

L'art. 66 delle disposizioni di attuazione al Codice Civile stabilisce che l'assemblea deve essere convocata almeno una volta l'anno per deliberare sul rendiconto delle spese e per no-

CAP. II

minare l'amministratore il quale appunto dura in carica un anno. Quindi alla fine di ogni esercizio l'amministratore provvederà a redigere il rendiconto della gestione nonché il bilancio preventivo per l'anno futuro e convocherà i condomini.

La legge non prevede un termine entro il quale tale convocazione deve avvenire, ma sarebbe bene che l'assemblea venisse convocata entro un termine massimo di tre mesi dalla chiusura dell'esercizio, entro i quali l'amministratore dovrebbe essere stato in grado di agevolmente provvedere alla chiusura dei conti.

In caso di inerzia dell'amministratore nella convocazione dell'assemblea. La legge concede ai condomini la possibilità di intervenire per sollecitare tale adempimento e nel caso di inerzia perdurante di sostituirsi all'amministratore convocando l'assemblea.

In questo caso sarà necessario che almeno due condomini, in rappresentanza di 1/6 dei millesimi del condominio chiedano all'amministratore di convocare l'assemblea. Trascorsi dieci giorni da tale richiesta senza che l'amministratore abbia provveduto, gli stessi condomini potranno provvedere ad inviare le convocazioni e a tenere regolarmente l'assemblea per deliberare sugli argomenti da loro proposti.

Tale procedura è esperibile non solo nel caso in cui non venga convocata l'assemblea ordinaria, ma ogni volta in cui i condomini ravvisino la necessità di convocare un'assemblea e si trovino di fronte all'ostruzionismo dell'amministratore.

B - L'AVVISO DI CONVOCAZIONE

Deve essere inviato a tutti i POPRIETARI tenendo presente che nel caso vi siano più comproprietari di una medesima unità immobiliare, potrà essere inviato un solo avviso di convocazione e uno solo di loro avrà facoltà di voto.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

La normativa generale non prevede un modo tassativo per l'invio della convocazione, pertanto non è indispensabile che essa venga inviata con lettera raccomandata.

Quello che invece è imprescindibile è che essa venga ricevuta da tutti almeno cinque giorni prima della riunione, tenendo presente che la mancata o tardiva convocazione anche di un solo condomino causa la nullità di tutte le delibere assunte nell'assemblea non regolarmente convocata infatti secondo l'art. 1136 c.c. l'assemblea non può validamente deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati avvertiti. Per tale motivo, sarebbe meglio evitare di recapitare gli avvisi di convocazione lasciandoli nelle cassette della posta come spesso accade, mentre basterebbe, almeno nei condomini dotati di portineria, che i condomini ritirassero la convocazione apponendo su un foglio la loro firma e la data in modo da rendere certa sia la consegna della convocazione che la data di tale consegna.

E' importante ricordare che se manca anche una sola convocazione le delibere assunte dall'assemblea sono nulle e questo anche se il voto contrario del condomino non convocato non sarebbe servito a cambiare la decisione.

La rigidità di questa previsione è una grande garanzia per i condomini. Infatti la legge prevede a pena di nullità che tutti i condomini debbano essere regolarmente avvertiti perchè è necessario dare a tutti la possibilità non solo di manifestare il loro voto in assemblea, ma anche di motivare la loro decisione così apportando il loro contributo alla discussione che precede il voto.

La necessità di garantire la possibilità di partecipare all'assemblea e di esprimere le proprie idee in quella sede è stata ritenuta così importante che la Corte di Cassazione ha dichiarato la nullità di una delibera assunta nel corso di un'assemblea dove era stato impedito ad un condomino di esprimere la pro-

CAP. II

pria opinione sugli argomenti in discussione.

Non è previsto un termine entro il quale, dopo la fine dell'esercizio, l'amministratore deve convocare l'assemblea ordinaria annuale, ma sarebbe buona norma che la stessa venisse convocata entro tre mesi dalla fine dell'esercizio e tale regola dovrebbe essere introdotta nei regolamenti condominiali onde evitare spiacevoli situazioni di disordine contabile.

In caso di grave inerzia dell'amministratore anche un solo condominio può convocare l'assemblea oppure può rivolgersi all'Autorità Giudiziaria a norma dell'art. 1105 c.c.

Nell'avviso di convocazione devono essere contenuti alcuni elementi fondamentali:

- 1) il luogo dove si riunirà l'assemblea;
- 2) la data della prima e della seconda convocazione (nel termine massimo di dieci giorni dalla prima);
- 3) l'ordine del giorno.

L'elenco degli argomenti sui quali l'assemblea sarà chiamata a discutere e a decidere è di fondamentale importanza per la validità delle decisioni che verranno assunte in quella sede che sono destinate a vincolare la totalità dei condomini e che comportano spesso l'assunzione di costi talvolta molto rilevanti.

Non è possibile deliberare su argomenti che non siano stati posti preventivamente all'ordine del giorno e ciò perché i condomini devono essere messi in grado di informarsi preventivamente su detti argomenti onde poter giungere in assemblea con le idee chiare e tutte le informazioni necessarie per decidere in piena autonomia e serenità.

Purtroppo alle assemblee condominiali non sono le opinioni più sensate a prevalere, ma quelle che vengono esposte a voce più alta, e quanto minore sarà la preparazione dei partecipanti sugli argomenti in discussione, tanto maggiore sarà la

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

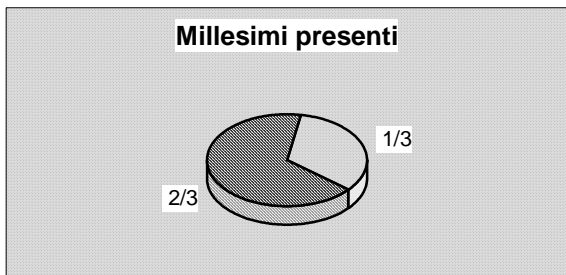
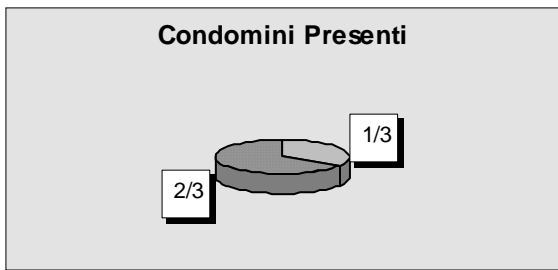
probabilità che non si possa dar corso a una discussione seria, ma solo ad una zuffa o alla prevaricazione di pochi.

Le decisioni prese su un argomento che non sia stato ri-compreso nell'ordine del giorno è annullabile e dovrà essere impugnata nel termine di 30 giorni dallo svolgimento dell'assemblea o dalla notifica del verbale a seconda che il condomino che impugna fosse presente o assente.

C - QUORUM COSTITUTIVO E QUORUM DELIBERATIVO

Perché l'assemblea possa dirsi regolarmente costituita è necessario che ad essa partecipi un numero minimo di condomini, il quale è diverso a seconda che si tratti di prima o di seconda convocazione.

All'assemblea in PRIMA CONVOCAZIONE deve intervenire almeno un terzo dei condomini in rappresentanza di un terzo dei millesimi dell'edificio.



CAP. II

In questa sede le decisioni possono essere validamente prese con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 500 millesimi.

In SECONDA CONVOCAZIONE l'assemblea è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei partecipanti e le deliberazioni possono essere validamente assunte con la presenza di almeno un terzo dei condomini e un terzo dei millesimi. In questo caso è anche necessario che i condomini dissenzienti siano in numero minore rispetto a quelli favorevoli a una certa delibera (cd. prova di resistenza).

La necessità che nel calcolo delle maggioranze si tenga conto non solo del numero dei partecipanti al condominio (c.d. teste) ma anche del valore delle loro rispettive quote (millesimi) viene indicato come "doppia maggioranza" la quale serve ad evitare che un condomino proprietario della maggioranza delle quote (come potrebbe essere il caso del costruttore originario) del condominio possa prendere decisioni a suo piacimento escludendo gli altri partecipanti, a volte molto numerosi ma con quote decisamente più limitate.

Vi sono poi alcune decisioni che, per la loro importanza richiedono una maggioranza particolare, la c.d. maggioranza qualificata.

E' necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno 500 millesimi per deliberare su:

- 1) nomina e revoca dell'amministratore;
- 2) liti attive e passive che esorbitino dalla competenza dell'amministratore;

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

3) lavori di ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole importanza.

Invece, quando si tratti di decidere in materia di INNOVAZIONI (delle quali si dirà più avanti) dirette al miglioramento o all'uso più comodo della cosa comune è necessario il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti in rappresentanza di almeno 667 millesimi.

Se l'assemblea, in seconda convocazione, non riesce ad esaurire la discussione su tutti i punti all'ordine del giorno, sarà necessario convocare una nuova assemblea (nel rispetto delle regole generali) per la parte restante degli argomenti da discutere perchè la legge non prevede la possibilità di una ulteriore convocazione oltre la prima.

D - ESEMPIO DI RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBELA STRAORDIANRIA AI SENSI DELL'ART. 66 DISP. ATT. C.C.

Racc. A.R.

Egr. Sig. Amministratore del condominio ...

*Oggetto: Convocazione di assemblea straordinaria del
Condominio di Via.....*

I sottoscritti (nome e cognome di almeno due condomini) rappresentanti complessivamente millesimi (almeno 1/6 del totale)

CHIEDONO

*ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. la convocazione
dell'assemblea del condominio in oggetto per deliberare sul
seguate ordine del Giorno*

1)

2)

Firme dei condomini

E - LE DELEGHE

L'art. 67 disp. att. c.c. consente al singolo condomino di farsi rappresentare in assemblea mediante conferimento di delega.

La delega non deve necessariamente essere conferita per iscritto, ma per comodità di solito viene allegato all'avviso di convocazione un modulo sul quale il condomino potrà indicare il nome del delegato e apporre la sua sottoscrizione.

Non vi è alcuna norma che vieti il conferimento della delega all'amministratore (anche se questi si troverà spesso in una situazione di conflitto di interessi nel caso di delibere che abbiano ad oggetto il suo operato) così come non vi è una previsione in ordine ad una limitazione numerica delle deleghe che possono essere conferite ad una medesima persona.

Allo stesso modo non vi sono preclusioni alla possibilità di conferimento della delega ad una persona che sia estranea al condominio.

Per evitare discussioni che nascono spesso in sede assembleare, sarebbe bene regolamentare questi argomenti nei regolamenti condominiali.

F - VERBALE DI ASSEMBLEA

E' il documento che, raccolte sinteticamente le discussioni svoltesi nel corso dell'assemblea, dà conto delle delibere che sono state assunte e del numero dei voti dalle stesse riportati.

In primo luogo sul verbale si indicherà il numero degli intervenuti (personalmente o per delega) e il relativo numero di millesimi, onde stabilire la regolare costituzione dell'assemblea

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

della quale darà atto il Presidente.

Successivamente verranno indicati, per ogni argomento in discussione, il risultato della votazione (approvazione o rigetto) indicando i condomini astenuti e quelli dissenzienti.

L'originale del verbale deve essere raccolto nel "libro verbali" presso l'amministratore il quale ne invierà una copia a tutti i condomini nel più breve tempo possibile tenendo conto che il termine per impugnare le delibere annullabili è di trenta giorni dall'assemblea se il condomino era presente o dalla notifica del verbale se lo stesso era assente.

Perciò se un partecipante all'assemblea ritenga di volere impugnare una delibera assembleare dovrà sollecitare l'amministratore affinché lo stesso provveda ad inviargli la copia del verbale (non necessariamente dattiloscritta come avviene nella maggior parte dei casi) in tempo utile.

La redazione del verbale in forma scritta non è richiesta per l'esistenza delle delibere, ma per la prova delle stesse.

Perciò in mancanza di una verbale redatto per iscritto non sarà possibile obbligare il condomino assente all'osservanza di detta delibera.

E' ovvio dunque che la forma scritta si rende praticamente obbligatoria dal momento che nella maggior parte dei casi l'assemblea viene disertata da molti condomini.

Oltre a ciò qualunque amministratore avrà interesse a far riportare per iscritto e a rileggere a fine assemblea quanto nella stessa è stato discusso e soprattutto i risultati delle votazioni espresse nel corso dell'assemblea stessa.

G - IL PRESIDENTE E IL SEGRETARIO

Vengono nominati dall'assemblea senza un quorum particolare.

Al presidente spetterà poi di constatare la regolare costi-

CAP. II

tuzione dell'assemblea e di dirigerne lo svolgimento soprattutto per quanto riguarda il rispetto del diritto di tutti i condomini ad intervenire nella discussione.

Se l'assemblea non è regolarmente costituita il presidente lo dichiarerà nel verbale e scioglierà la riunione dando atto dell'impossibilità di assumere deliberazione sugli argomenti all'ordine del giorno.

H - IL VALORE DELLE DELIBERE

Una volta assunte con le maggioranze previste dal codice civile, nel corso di un'assemblea regolarmente convocata e regolarmente costituita, le delibere sono vincolanti per tutti i condomini secondo il dettato dell'art. 1137 c.c. e sono operative dal momento della loro assunzione.

Inoltre le decisioni prese in assemblea non solo vincolano tutti i condomini compresi gli assenti e i dissenzienti, ma vincolano anche coloro che assumeranno successivamente la qualità di condomino in virtù dell'acquisto di una porzione dell'immobile.

Tutto questo purchè la decisione sia stata assunta su una materia sulla quale l'assemblea dei condomini aveva un potere decisionale.

Questo significa che nessuna assemblea potrà mai esprimere una delibera assembleare che vada ad intaccare i diritti di un singolo condomino sulla sua proprietà esclusiva.

Infatti i poteri dell'assemblea sono limitati alla gestione delle cose comuni e questo comporta che non solo non è possibile disporre dei diritti esclusivi, ma nemmeno del diritto del singolo condomino alla partecipazione alle cose comuni.

In parole povere l'assemblea, a maggioranza, può solo stabilire come debbano essere gestiti i beni comuni, ma non può assumere alcuna decisione in ordine alla modifica dei titoli

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

di proprietà.

Ad esempio l'assemblea a maggioranza potrebbe decidere di affittare una porzione del giardino condominiale ad un singolo condominio o a un terzo, ma solo all'unanimità potrebbe decidere di vendere quel medesimo pezzo di terreno.

6 L'AMMINISTRATORE

A - *LINEAMENTI GENERALI*

Così come l'assemblea condominiale è l'organo al quale spetta di assumere le decisioni necessarie per la vita del condominio, l'amministratore è l'organo al quale spetta di eseguirle.

L'amministratore non ha poteri decisionali - se si escludono le questioni di minima importanza che riguardino la gestione ordinaria - che spettano esclusivamente all'assemblea la quale non può delegarli all'amministratore rimettendosi alla sua discrezionalità.

Infatti l'autonomia decisionale dell'amministratore, per quanto l'operato di alcuni potrebbe far pensare il contrario, è estremamente limitata e praticamente circoscritta alle situazioni di urgente necessità o alle questioni di poco conto o di ordinaria amministrazione.

Quando i condomini sono più di quattro l'art. 1129 del c.c. prescrive che debba essere eletto un amministratore il quale viene nominato dall'assemblea (sia in prima che in seconda convocazione) con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei presenti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

La norma dell'art. 1129 c.c. è norma obbligatoria, inderogabile dal regolamento condominiale.

CAP. II

E' opinione prevalente sia in dottrina che in giurisprudenza che l'amministratore debba essere una persona singola, mentre si discute se si possa procedere a nominare amministratore una società..

Per il resto non è previsto alcun titolo particolare per assumere la carica di amministratore, perciò chiunque può essere scelto per questo compito; starà all'intelligenza (anche se si dovrebbe dire alla fortuna) dei condomini di scegliere la persona che dimostri di avere le migliori credenziali.

Non esiste, purtroppo, una ricetta per scegliere l'amministratore giusto, nè purtroppo esiste le possibilità di saggiare a priori la sua competenza e la sua onestà se non verificando le referenze che in genere i candidati offrono ai condomini comunicando loro i nominativi dei condomini che già amministrano.

Oltre a ciò si potrà verificare quale sia il livello di organizzazione del loro ufficio per verificare che siano in grado di far sempre fronte alle esigenze dei condomini con un congruo numero di collaboratori e un livello minimo di informatizzazione.

Recentemente sono nate accanto a quelle storicamente esistenti, molte nuove associazioni di amministratori immobiliari che si propongono di migliorare la professionalità dei loro iscritti svolgendo corsi a svariati livelli.

Tuttavia non esiste ad oggi in Italia un albo degli amministratori e ritengo che sia una scorrettezza da parte di alcuni il dire che una certa persona non può essere eletto amministratore perché lo stesso non è iscritto a questa o a quella associazione. Ripeto che si tratta di associazioni a carattere privatistico alle quali gli amministratori possono iscriversi o meno a loro scelta e non di un albo o di un collegio come quelli dei ragionieri, dei dottori commercialisti o dei geometri, ai quali chi svolge queste

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

professioni deve essere obbligatoriamente iscritto.

Da questo deriva che non esistendo un organo che sorvegli sull'operato degli amministratori condominiali, l'unica autorità alla quale i condomini potranno rivolgersi in caso di gravi irregolarità nella gestione da parte del loro amministratore è e resta, purtroppo o per fortuna, l'autorità giudiziaria.

Il compito essenziale dell'amministratore è quello di amministrare i beni comuni e tutelare i diritti e gli interessi comuni.

L'amministratore non è il guardiano del condominio e soprattutto non è il giudice al quale i condomini possono rivolgersi per risolvere le questioni che sorgono tra loro e che coinvolgono diritti esclusivi.

In realtà molti amministratori si fanno carico anche di questi compiti, che di solito sono problemi, per salvaguardare il quieto vivere nel condominio, e di questo i condomini dovrebbero essere loro grati anziché ritenerlo un loro diritto.

La durata del mandato è annuale (è nulla la delibera che abbia stabilito una durata biennale per l'incarico conferito all'amministratore), ma può essere revocato dall'assemblea, anche prima della scadenza del mandato, con la stessa maggioranza necessaria per la sua nomina.

Se l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore o se la nomina non è valida per mancanza del numero legale o per irregolare costituzione dell'assemblea, anche un solo condomino può chiedere all'autorità giudiziaria di provvedere alla nomina dell'amministratore. Si avrà in questo caso il c.d. AMMINISTRATORE GIUDIZIALE.

L'amministratore giudiziale, che dura in carica un anno, ha gli stessi poteri di quello nominato dall'assemblea che può anche revocarlo con la maggioranza stabilita.

Nel caso in cui l'amministratore si renda responsabile di

CAP. II

GRAVI IRREGOLARITA' NELLA GESTIONE (come ad esempio se non tiene regolarmente i libri contabili o quello dei verbali assembleari) , come pure nel caso in cui per due anni non renda il conto della gestione, lo stesso potrà essere revocato dall'autorità giudiziaria su domanda anche di un solo condomino.

E' bene precisare che nel concetto di gravi irregolarità non rientrano solo le mancanze che potremmo definire di tipo tecnico-contabile, ma anche tutti quei comportamenti che sono indice di una gestione anomala come le minacce più o meno velate all'indirizzo dei condomini dissenzienti, trattamenti differenziati di situazioni identiche in capo a diversi condomini, il rifiuto di acconsentire l'accesso ai documenti che riguardano il condominio.

Quest'ultima ipotesi si verifica con una preoccupante frequenza (anche a volere tenere conto delle difficoltà cui va incontro l'amministratore che si trovi a dovere evadere numerosi richieste di consultazione di documenti) ad onta del fatto che una delle associazioni di amministratori tra le più rappresentative ha indicato nel suo decalogo per l'individuazione del buon amministratore la disponibilità a mettere sempre a disposizione dei condomini per eventuali verifiche, la documentazione condominiale compresi i giustificativi di spesa dell'anno in corso.

Anzi la stessa associazione raccomanda agli amministratori di rilasciare, dietro richiesta scritta, copia dei singoli documenti a spese dell'interessato.

Davvero non si comprende perché alcuni amministratori ritengano di dovere secretare con tanto vigore i documenti relativi alla gestione ottenendone in cambio solo malumori, dubbi e diffidenze da parte dei condomini nei quali generano il dubbio dell'esistenza di manovre poco chiare effettuate ai loro danni.

B - LA PROROGA DEL MANDATO

Poiché l'amministratore dura in carica un anno allo scadere del suo mandato sarà necessario procedere nuovamente alla sua elezione. Anche la riconferma incarico del precedente amministratore ha i caratteri di una nomina ex novo e quindi sono necessarie le usuali maggioranze.

Nel caso in cui alla scadenza del mandato annuale, non si sia ancora provveduto alla nomina di un nuovo amministratore o alla riconferma di quello in carica, lo stesso rimane investito dei suoi poteri fino a quando non intervenga un provvedimento dell'assemblea.

Purtroppo alcuni amministratori, sfruttano l'inerzia dei condomini - che non si presentano in assemblea e rendono così impossibile deliberare sulla nomina dell'amministratore - e si giovano di questa norma per rimanere inchiodati nelle loro posizioni per anni e anni con il benessere talvolta di alcuni Tribunali.

C - QUANDO I CONDOMINI SONO MENO DI CINQUE

I condomini con meno di cinque partecipanti possono liberamente decidere se dotarsi o no di un amministratore, in questa situazione è possibile che il regolamento lo preveda o lo vieti espressamente.

Nel caso in cui non vi sia un amministratore nominato i condomini potranno giovare della norma dell'art. 1105 c.c. secondo la quale tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune, ma se non si assumono i provvedimenti necessari o se questi non vengono eseguiti ogni condomino potrà rivolgersi al Giudice perché provveda e questi potrà anche nominare un amministratore quando ne rav-

CAP. II

visi la necessità.

D - IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Il mandato dell'amministratore si presume conferito a titolo oneroso, ossia dietro compenso.

Poiché gli amministratori non fanno parte di alcun albo professionale, non esiste nemmeno un tariffario degli amministratori e quello che le associazioni degli amministratori avevano cercato di approntare è stato vietato in seguito alle norme antitrust .

Perciò gli amministratori potranno fare riferimento a questo tipo di tariffario solo se questo sarà stato oggetto di accordo con il condominio.

Nel caso in cui l'amministratore sia un professionista iscritto ad un albo professionale che preveda questo tipo di mansioni, egli calcolerà il suo compenso riferendosi al suo tariffario professionale.

In ogni caso uno dei primi quesiti che i condomini pongono al candidato per la carica di amministratore è quello relativo alla sua richiesta di emolumento la quale diventa troppo spesso l'unico parametro su cui si fondano le valutazioni dei condomini i quali finiscono per barattare la professionalità contro poche lire pro capite di risparmio.

Il compenso, che deve essere sempre fatturato o quanto meno documentato da una ricevuta nel caso di un amministratore che non svolga professionalmente quell'incarico, è gravato da Iva nella misura del 20% oltre ad un ulteriore 2% per la cassa previdenziale autonoma, se l'amministratore è iscritto ad un albo professionale.

Il compenso così calcolato viene inteso quale remunerazione per la gestione ordinaria, mentre nel caso in cui si debbano svolgere lavori straordinari l'amministratore potrà richiedere

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

un compenso aggiuntivo calcolato normalmente in percentuale (dal 2 al 5%) sull'importo dei lavori da gestire che dovrà essere comunque oggetto di preventiva approvazione da parte dell'assemblea nel momento dell'approvazione del preventivo generale dei lavori.

E - I POTERI E I COMPITI DELL'AMMINISTRATORE (ART. 1130 C.C.)

L'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea comprese quelle che potrebbero essere annullate in caso di ricorso all'Autorità Giudiziaria. L'unico limite è rappresentato dalle delibere palesemente illegittime per le quali si ritiene che egli riconvocare l'assemblea per sanare se possibile il vizio senza prima dare loro esecuzione.

L'amministratore deve inoltre curare l'osservanza del regolamento condominiale limitatamente, però, a quelle che riguardano le cose comuni, mentre per le altre potrebbe essergli conferito a parte un apposito mandato

Tra i compiti dell'amministratore c'è anche quello di disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse di tutti i condomini perché gli stessi ne possano trarre il miglior godimento. Perciò egli stipula i contratti di somministrazione per le forniture necessarie come quelli del combustibile per il riscaldamento, provvede agli oneri derivanti dal contratto di portierato assumendo o licenziando il portiere e sorvegliando il suo operato come pure quello degli altri eventuali dipendenti del condominio, stipula i contratti di assicurazione contro i danni; sorveglia sulle eventuali opere abusive che possono essere poste in essere dai condomini a danno delle parti comune o degli altri partecipanti al condominio, ma non può mai escludere alcun condomino dal godimento delle cose comuni(ad esempio chiudendo l'accesso a uno dei locali comu-

CAP. II

ni).

All'amministratore spetta anche il compito di riscuotere dai condomini i tributi e quello di pagare le spese.

La riscossione è fatta in base al conto preventivo e al relativo piano di riparto che, all'inizio di ogni gestione, l'amministratore sottopone all'approvazione dell'assemblea.

Si discute se prima di tale approvazione l'amministratore sia legittimato a richiedere ai condomini una contribuzione per la gestione che sta per iniziare o è appena iniziata (cd. rata anticipata) e da più parti si è risposto affermativamente sostenendo che l'obbligo di contribuzione trae origine dalla gestione stessa delle cose comuni.

Tuttavia in questo caso l'amministratore potrebbe avere qualche difficoltà nella riscossione coattiva del tributo, problema che, invece è del tutto superato una volta che il bilancio preventivo e il piano di riparto siano stati approvati dall'assemblea perché in questo caso egli potrà ottenere contro il condomino moroso un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nonostante l'opposizione.

Adirittura nei casi più gravi di morosità, ove il regolamento condominiale lo consenta, l'amministratore potrà escludere il condomino gravemente moroso dall'erogazione dei servizi suscettibili di somministrazione separata .

Sempre a proposito delle morosità si ritiene che l'amministratore possa suddividere tra tutti i condomini la quota del condomino insolvente, purché dimostri di aver intrapreso tutte le azioni necessarie per recuperare il credito.

L'amministratore non è legittimato ad utilizzare per altri fini le somme che sono state versate dai condomini per uno scopo preciso (per esempio utilizzo del fondo straordinario per la gestione ordinaria) perché in questo caso di verificherebbe un eccesso di mandato da parte dell'amministratore con la

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

conseguenza che le spese così effettuate rimarrebbero a suo carico.

Tutti gli atti conservativi delle parti comuni sono di competenza dell'amministratore, da quelli di manutenzione ordinaria a quelli straordinari anche di rilevante entità che rivestano carattere di particolare urgenza, purché in questo caso l'amministratore provveda a convocare l'assemblea dei condomini alla quale riferirà sul suo operato, nel più breve tempo possibile. Allo stesso modo tra gli atti conservativi del patrimonio comune rientra anche il potere di stipulare contratti di assicurazione contro i danni che potrebbero colpire l'edificio.

Nel caso in cui, invece, l'amministratore decidesse autonomamente l'esecuzione di lavori straordinari che non rivestano carattere di necessità ed urgenza, tale comportamento costituirebbe un atto che esorbita dai suoi poteri e se l'assemblea non ratificasse il suo operato tali spese rimarrebbero a suo carico.

Purtroppo nella realtà si assiste spesso ad amministratori che si arrogano il diritto di decidere l'effettuazione di spese anche molto rilevanti senza nulla chiedere ai condomini, riuscendo poi a convincerli a ratificare il suo operato con argomentazioni quanto mai discutibili.

F - L'OBBLIGO DI RENDICONTO

Alla fine di ogni anno l'amministratore deve presentare il rendiconto della sua gestione, unitamente al piano di riparto delle spese, calcolato per ogni condomino, mediante il quale vengono singolarmente addebitate ad ogni condomino le singole voci di spesa suddivise in base ai vari criteri che si sono esaminati parlando appunto delle varie spese.

La mancata presentazione del consuntivo per due esercizi consecutivi costituisce violazione così grave da giustificare

CAP. II

la revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziar-
ria.

Prima dell'approvazione l'amministratore deve mettere a disposizione i documenti relativi alla gestione stessa affinché tutti condomini possano esaminarli per presentarsi preparati alla discussione sul bilancio.

Una volta che il rendiconto sia stato approvato senza che nessuno abbia impugnato la delibera, questo non potrà più essere contestato dai condomini che, quindi, non potranno esimersi dal pagamento delle relative quote.

G - L'AMMINISTRATORE E LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

Nei limiti dei suoi compiti l'amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio per tutelarne gli interessi sia contro i singoli condomini che contro i terzi (c.d. rappresentanza attiva).

Per tutto quanto attiene alle posizioni del condominio rappresentato dall'amministratore in giudizio si rimanda al capitolo sul contenzioso condominiale.

Egli può anche essere convenuto in giudizio per le azioni che riguardano le parti comuni dell'edificio (rappresentanza passiva)

Nel caso in cui la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dai poteri dell'amministratore egli deve informarne senza indugio l'assemblea dei condomini e l'omissione di questa informativa comporta che egli possa essere revocato e condannato a risarcire il danno.

Tuttavia nel caso in cui l'amministratore compia un atto che esorbita dai suoi poteri l'assemblea potrà sempre ratificare a posteriori il suo operato ai sensi dell'art. 1339 c.c.

Si ricordi che nell'ambito dei poteri di rappresentanza

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

dell'amministratore non rientra quello di concludere una transazione disponendo dei diritti dei condomini quali proprietari pro quota delle parti comuni, perciò per il compimento di un simile atto egli dovrà ricevere una specifica autorizzazione dall'assemblea e questo è senz'altro positivo perché costringe l'amministratore a dare conto ai condomini della situazione in cui si trova senza poter disporre in modo definitivo di diritti che non gli appartengono .

In sintesi possiamo dire che all'amministratore compete la rappresentanza del condominio in tutte le liti attive e passive che abbiano ad oggetto parti comuni o servizi comuni.

7 IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Quest'organo, pur non previsto nelle norme del codice civile, è molto opportunamente richiesto da molti regolamenti condominiali i quali tuttavia dopo averne previsto l'esistenza non dettano alcuna norma regolamentare per il suo funzionamento limitandosi talvolta ad indicarne le modalità di elezione e la durata in carica.

Quindi in assenza di norme più precise inserite nel regolamento condominiale si deve ritenere che il consiglio di Condominio abbia innanzitutto funzioni consultive dell'amministratore che può rivolgersi ai consiglieri ogni qual volta ne ravvisi la necessità.

Oltre a ciò i consiglieri, che sono sempre scelti fra i condomini, svolgono l'importantissimo ruolo di informare l'amministratore delle necessità che via via si appalesano nel condominio e delle quali l'amministratore potrebbe non avere in altro modo alcuna cognizione specie in quei condomini dove

CAP. II

non è presente il custode.

Inoltre il consiglio di condominio dovrebbe anche svolgere funzioni di controllo sull'operato dell'amministratore onde poterne riferire all'assemblea.

La presenza nel condominio di un Consiglio attivo ed attento da un lato alle necessità del condominio stesso e dall'altro al corretto operato dell'amministratore, rappresenta senz'altro una delle migliori garanzie per la positiva gestione degli affari condominiali .

Un'associazione di Consumatori ha denunciato i gravi danni che sono stati provocati da alcuni amministratori che operavano (e alcuni purtroppo continuano ad operare) nella provincia di Milano i quali hanno provocato ammanchi nelle casse dei condomini da loro amministrati per una somma che si aggira intorno ai 25 miliardi. Ecco perché un Consiglio di Condominio attento ed attivo può essere molto utile soprattutto quando a due o più consiglieri venga data la possibilità di richiedere alla Banca l'estratto conto del condominio per controllare i movimenti contabili in rapporto alle spese effettuate.

Da ultimo non bisogna ignorare che il Consiglio di Condominio contribuisce altresì a smorzare le frizioni che a volte nascono tra amministratore e condomini i quali si sentono talvolta scarsamente considerati solo perché l'amministratore, a causa delle numerose incombenze che a lui fanno capo, non è sempre in grado di prestare ascolto a tutte le loro istanze.

III - IL REGIME DELLE SPESE

Principio fondamentale a proposito delle spese è l'art. 1118 c.c. in base al quale il diritto di ogni condomino sui beni comuni è proporzionale alla sua quota di proprietà esclusiva ed egli non può sottrarsi al pagamento delle spese per la manutenzione e conservazione dei beni nemmeno rinunciando al suo diritto su detti beni.

Accanto a questo principio vi è poi la norma che detta i criteri generali per la divisione delle spese in base alla quale:

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

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

Se un edificio ha 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.

Pertanto è possibile affermare che i criteri per la divisione delle spese sono tre:

- 1) criterio generale della ripartizione in proporzione al valore della proprietà dei singoli condomini (in base ai millesimi di proprietà);
- 2) criterio particolare di ripartizione in base all'uso che ciascuno può fare delle cose comuni;

CAP. III

3) criterio di suddivisione in base alla destinazione esclusiva (nel caso in cui si tratti di beni che possono essere utilizzati separatamente).

In base a questi criteri vengono ripartite sia le spese necessarie per la conservazione, manutenzione e godimento delle cose comuni, sia quelle per il funzionamento o per l'erogazione dei servizi comuni, sia quelle per le innovazioni.

Una volta che una spesa sia stata deliberata in assemblea, essa diviene obbligatoria per tutti i condomini che quindi dovranno contribuire al pagamento.

Fanno eccezione a questa regola le innovazioni gravose o voluttuarie di cui si dirà più avanti.

Le spese devono essere sostenute anche da chi non abita nell'appartamento, salvo che nel regolamento non sia previsto che in caso di mancato godimento di alcuni servizi il condomino possa ottenere una riduzione della quota di sua spettanza.

L'obbligo di partecipazione alle spese inizia nel momento in cui il condomino entra in possesso dell'appartamento e da quel momento egli sarà tenuto a pagare anche per le spese deliberate precedentemente, ma poste in essere dopo l'acquisto.

Accanto alle norme di carattere generale il codice contiene anche delle norme sulla ripartizione di alcune spese relative a particolari beni, in particolare vengono prese in considerazione le scale, i soffitti, le volte e i solai ed infine i lastrici solari di uso esclusivo di alcuni condomini anche se di proprietà dell'intero condominio.

L'assemblea, a maggioranza, non può stabilire dei criteri di ripartizione diversi da quelli stabiliti per legge. Invece il regolamento contrattuale o l'assemblea all'unanimità dei partecipanti al condominio, possono stabilire regole diverse o integrative rispetto a quelle legali.

La maggioranza assembleare può invece stabilire criteri

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

integrativi delle norme di legge.

La suddivisione delle spese ha valore solo all'interno del condominio, ma nei confronti dei terzi ogni condomino è obbligato per l'intero ammontare della spesa. Ciò significa che il creditore potrà richiedere anche ad un solo condomino (che poi si rivarrà sugli altri) il pagamento di quanto dovutogli.

Esaminiamo ora nel dettaglio le varie modalità di ripartizione.

1 LA RIPARTIZIONE IN BASE AI MILLESIMI

E' quella di carattere più generale ed ha come presupposto che il valore delle singole porzioni di immobile corrisponda al valore dell'utilità che dette unità traggono dai beni e servizi comuni.

Ogni volta in cui si debba dividere una spesa che si riferisce ad un bene comune che non sia suscettibile di utilizzazione separata o differenziata si farà ricorso alla suddivisione in base alla quota millesimale.

Con questo criterio vengono ripartite tutte le spese di conservazione dei beni comuni per i quali il criterio dell'uso reale o potenziale è indifferente. Tutti concorrono alla manutenzione del tetto anche se il loro appartamento non è coperto da quella parte di tetto oggetto della manutenzione e lo stesso può dirsi per le facciate: in generale le spese per la manutenzione delle parti comuni vengono divise per millesimi.

2 RIPARTIZIONE IN BASE ALLA QUOTA DI UTILIZZO

Questo criterio viene utilizzato per ripartire le spese re-

CAP. III

lative ai servizi e quindi in generale quelle relative al funzionamento sempre che esse siano suscettibili di utilizzo in maniera differenziata. Esempi tipici di spese che vengono divise in questo modo sono l'ascensore, il riscaldamento e l'acqua potabile. Si noti che questi tre servizi possono anche generare spese che vengono ripartite in base alla quota millesimale secondo il criterio esposto poco sopra. Se ad esempio sarà necessario cambiare l'autoclave o la caldaia, le spese relative verranno sostenute dai condomini in proporzione alla loro quota di proprietà perché si tratta di spese per la conservazione del bene comune.

3 CRITERIO DELL'USO DIVISO

Talvolta può accadere che all'interno del medesimo condominio vi siano dei beni che, pur essendo beni comuni, sono destinati a servire solo una parte dei condomini; in questo caso le spese relative saranno sostenute solo da questo gruppo di fruitori e non da tutti.

Il codice civile fa espresso riferimento a cortili, scale, lastrici solari, opere o impianti: in questi casi si parla di "condominio parziale" nel senso che il gruppo di utilizzatori di un certo bene forma una sorta di condominio a se rispetto a tali beni per la cui manutenzione non solo sosterrà separatamente le spese, ma prenderà anche le decisioni relative separatamente dagli altri.

Quindi nel caso in cui si debba decidere un intervento di manutenzione che riguarda una scala o un cortile utilizzato solo dalla metà dei condomini, solo questi potranno partecipare alla delibera relativa e non tutta l'assemblea.

4 CASI PRATICI

Esaminiamo ora le principali spese condominiali e il relativo criterio di ripartizione.

A - AMMINISTRAZIONE

Le spese si ripartiscono tra tutti in proporzione ai millesimi.

B - ASCENSORE

Le spese di manutenzione ordinaria e quelle per il suo utilizzo vengono ripartite, in analogia con quanto disposto dall'art. 1124 per le scale, metà tra tutti in ragione dei millesimi e metà in proporzione dell'altezza di ciascun piano dal suolo.

Le spese di manutenzione straordinaria, come quelle per l'adeguamento degli impianti alle norme di legge, vengono sostenute da tutti in proporzione dei millesimi.

La sostituzione dell'ascensore con uno più moderno è manutenzione straordinaria che viene ripartita tra tutti compresi i proprietari del piano terra e deve essere deliberata con il voto favorevole di almeno 500 millesimi.

C - SCALE

L'art. 1124 stabilisce che le spese di manutenzione e ricostruzione vengono ripartite tra i proprietari dei piani cui le scale servono per metà in ragione del valore dei singoli piani e per metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Si noti che la metà che viene suddivisa in base ai millesimi incombe su tutti i condomini compresi quelli del piano terra.

D - ANDRONE / INGRESSO / PORTONE / CANCELLO / PASSO CARRAIO

Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria

CAP. III

vengono ripartite tra tutti in base ai millesimi di proprietà. Se questi beni sono utilizzati solo da un gruppo di condomini costoro ne sosterranno le spese separatamente dagli altri.

E - TETTO

Le spese di manutenzione e ricostruzione del tetto sono sostenute da tutti in base ai millesimi. Ogni condomino è tenuto a contribuire indipendentemente dalla posizione del suo appartamento. Se vi sono più tetti separati e distinti si utilizzerà il criterio del condominio parziale.

F - LASTRICO SOLARE

Si possono avere tre ipotesi diverse:

- a) lastrico non praticabile: servendo solo da tetto le spese sono suddivise tra tutti gli interessati per millesimi.
- b) lastrico praticabile da tutti i condomini: vale lo stesso criterio di cui sopra proprio perché l'utilizzo è comune a tutti
- c) lastrico ad uso particolare di uno o alcuni condomini: le spese verranno addebitate per 1/3 a coloro che utilizzano il lastrico come piano di calpestio e per i restanti 2/3 tra tutti coloro che ne fruiscono come copertura. Se un condomino utilizza il lastrico nella duplice funzione di piano di calpestio e di manto di copertura dovrà concorrere nella suddivisione di entrambe le quote.

Le spese per i parapetti e le protezioni in generale verranno sostenute da chi utilizza il lastrico come piano di calpestio.

Il proprietario o l'utilizzatore del lastrico è responsabile dei danni provocati agli appartamenti sottostanti da infiltrazioni d'acqua a seguito della cattiva manutenzione del lastrico stesso.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

G - MURI PERIMETRALI

Poiché essi hanno una funzione di contenimento dell'intero stabile le spese di manutenzione e ricostruzione vengono sostenute da tutti in proporzione ai millesimi.

H - FACCIATE

Vale lo stesso criterio esposto per i muri perimetrali ricordando che trattandosi di un bene comune, le spese vengono suddivise tra tutti, anche in caso di intervento parziale che coinvolga una parte di muro sul quale alcuni appartamenti non si affaccino.

I - BALCONI

Essi hanno una duplice funzione:

- a) sono una pertinenza dell'appartamento e permettono al proprietario di affacciarsi
- b) si inseriscono nell'aspetto globale della facciata come elemento decorativo.

Per questo le spese relative al piano di calpestio e a tutta la parte interna vengono sostenute dal proprietario.

Le spese per la parte esterna, in quanto elemento integrante della facciata, saranno sostenute da tutti i condomini, compresi coloro che non hanno il balcone, in ragione dei rispettivi millesimi

Le spese che riguardano i parapetti, se questi non debbano essere considerati elemento decorativo, competono al proprietario.

J - IMPIANTI GAS / LUCE / ACQUA

Le spese per la loro manutenzione si ripartiscono tra tutti gli utilizzatori in base alle quote millesimali, mentre le spese relative all'utilizzo devono essere ripartite tenendo conto del principio della suddivisione in base all'uso.

CAP. III

K - RISCALDAMENTO

Ove vi sia un impianto di riscaldamento centralizzato, le spese di esercizio verranno ripartite in base all'utilità che ognuno trae dal servizio tenendo presente che nel caso dell'impianto di riscaldamento l'utilizzo minimo (cioè la temperatura minima stabilita per legge in 21°) deve sempre essere garantito.

Sono stati individuati tre criteri per la ripartizione delle spese:

- a) numero dei radiatori cd. superficie radiante
- b) superficie irradiata
- c) cubatura dei locali

I tre criteri sono equivalenti quanto ai risultati e la scelta tra l'uno o l'altro spetta all'assemblea dei condomini che su questo punto può deliberare a maggioranza; essi vengono utilizzati per suddividere oltre alle spese per il funzionamento anche quelle di manutenzione ordinaria dell'impianto.

Un discorso diverso deve essere fatto per le opere di manutenzione straordinaria che riguardando la conservazione di un bene comune vengono divise tra i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.

L - CITOFOONO E VIDEOCITOFOONO

Le spese sia di installazione che di manutenzione vengono divise in parti uguali tra i vari appartamenti che se ne servono.

M - ASSICURAZIONE

Poiché questa spesa può essere considerata come una spesa per la conservazione del bene comune essa viene divisa tra tutti per quote millesimali.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

N - PULIZIA DELLE PARTI COMUNI

La spesa relativa viene ripartita per millesimi di comproprietà.

O - LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

Quando una unità immobiliare sita in un condominio risulta concesso in locazione, le spese per la sua manutenzione verranno divise tra il proprietario e l'inquilino in base al criterio generale dell'utilizzo.

Pertanto il proprietario, il quale rimane sempre l'unico obbligato nei confronti del condominio (nel senso che l'amministratore potrà richiedere solo a lui il pagamento delle spese), potrà farsi rimborsare dal conduttore le spese sostenute per la gestione ordinaria.

L'art. 9 della L. 392/78 (meglio conosciuta come legge dell'equo canone) elenca le spese delle quali il proprietario può richiedere all'inquilino il rimborso.

Partendo da questa norma si possono così elencare le spese che competono all'uno o all'altro di questi soggetti.

SPETTANO ALL'INQUILINO tutte le spese relative all'utilizzo del bene e quindi le spese per il riscaldamento, per l'acqua, per la manutenzione ordinaria (altrimenti detta piccola manutenzione) degli impianti quali l'ascensore o la caldaia, le spese per la cura del giardino, e quelle per il custode (queste ul-

CAP. III

time nella misura del 90%) .

SPETTANO AL PROPRIETARIO, invece, tutte le spese per la conservazione del bene o per il suo miglioramento che in linea di massima sono quelle che si indicano come “spese straordinarie”. Tra queste le più importanti e frequenti sono: spese per il rifacimento delle facciate, dei balconi, delle impermeabilizzazioni dei lastrici solari, per la manutenzione del tetto e degli impianti quali l’impianto di riscaldamento, l’ascensore, l’autoclave ecc.

Particolarmente attuali sono le spese per l’adeguamento degli impianti alle Norme vigenti che sono tutte di competenza del proprietario.

Per quanto riguarda l’ascensore le spese verranno suddivise tra il proprietario che sosterrà quelle di manutenzione straordinaria e l’inquilino il quale pagherà le spese di forza motrice e quelle di piccola manutenzione.

Al proprietario competono anche le spese di amministrazione, assicurazione e le tasse.

IV - LE INNOVAZIONI

Si è già detto che ogni condominio ha il potere di utilizzare la cosa comune per un suo fine particolare purché non impedisca agli altri di fare lo stesso.

A questo potere è collegato quello di modificare la cosa comune per adattarla alle sue particolari esigenze.

Finché queste modificazioni non comportano un'alterazione della cosa comune il condomino è libero di agire come crede sostenendo le spese necessarie.

Un esempio di utilizzo in tal senso è quello dell'inserimento da parte di un condomino di una canna fumaria nel lastrico solare comune; purchè ciò non comprometta la statica dell'immobile, tale operazione sarà assolutamente lecita al condominio il quale utilizzerà così il bene comune per un suo fine particolare senza modificarne la destinazione e senza impedire ad altri di fare la stessa cosa.

Quando invece si tratti di compiere opere che, pur avendo come finalità quella di migliorare l'utilizzo della cosa comune, vadano ad incidere sulla consistenza o sull'organizzazione della cosa comune ci si troverà in presenza delle cosiddette innovazioni regolate dall'art. 1120 c.c.

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

Dalle varie pronunce dei Tribunali si deduce che il concetto deve essere limitato a quelle opere che modifichino la struttura sostanziale dell'immobile o che stravolgano la desti-

CAP. IV

nazione originaria dello stesso (Cass. 2408 / 1981).

In questo senso non sono innovazioni quelle modifiche che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune lasciandone immutate la consistenza e la destinazione in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini (Cass. 5101/1986 - 2846/1982).

Qualunque sia il concetto accolto, l'innovazione può riguardare solo parti comuni dell'edificio, mentre ne restano escluse le parti di proprietà esclusiva.

Nel concetto di parti comuni rientrano non solo le parti strutturali dell'edificio, ma anche tutti gli impianti presenti nel condominio che servono al godimento dei servizi comuni e vedremo che su alcuni di questi impianti - l'impianto di riscaldamento o l'ascensore - si incentra la maggiore conflittualità in tema di innovazioni.

Perché siano ammissibili, e quindi LECITE, le innovazioni non devono rendere inservibile il bene sul quale vengono operate. Per esempio quando si installa un ascensore in uno stabile dove prima non c'era, normalmente viene utilizzata la tromba delle scale. In tal caso l'innovazione potrà essere considerata lecita se, pur comportando una radicale modifica della struttura delle scale, non ne impedisca l'utilizzo.

Se invece la collocazione rendesse inservibili le scale o ne riducesse grandemente lo spazio, ci si troverebbe di fronte ad un'innovazione vietata perché avrebbe come effetto di privare i condomini di una quota di bene comune.

Per poter effettuare un simile intervento è necessario il consenso di tutti i condomini che possono rinunciare ad una quota dei loro beni comuni in quanto la disciplina sulle innovazioni non rientra tra quelle inderogabili.

Quando si parla di innovazioni bisogna distinguere tra i vari concetti di

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

1. innovazioni utili: quelle che rendono più comodo o migliorano il godimento della cosa comune;
2. innovazioni vietate: quelle che possono pregiudicare la statica o la consistenza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico, che rendano inservibili alcune parti comuni dell'edificio
3. innovazioni gravose: quelle che comportano una spesa molto rilevante
4. innovazioni voluttuarie: quelle che non rispondono ad esigenze primarie, ma semplicemente a un desiderio di abbellimento dell'edificio

1 INNOVAZIONI GRAVOSE E VOLUTTUARIE

L'art. 1121 c.c. introduce il concetto di innovazioni gravose o voluttuarie definendole come quelle che comportino una spesa molto rilevante o che abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consistano in impianti o opere che possano essere utilizzate separatamente dai vari partecipanti al condominio.

Sono considerate voluttuarie quelle innovazioni che, valutate nel contesto delle condizioni e dell'importanza dell'edificio, non sono indispensabili.

In questi casi i condomini che non intendono partecipare all'innovazione saranno esonerati dalla spesa per la sua realizzazione e non potranno utilizzarla.

Tuttavia essi potranno, in qualsiasi momento successivo, chiedere di condividere l'utilizzo dell'innovazione, pagando la rispettiva quota per la realizzazione e per la manutenzione.

CAP. IV

Nel caso in cui si voglia procedere all'attuazione di una innovazione che non possa essere utilizzata separatamente, questa innovazione non potrà essere realizzata salvo che i condomini che l'hanno deliberata o accettata intendano sopportarne integralmente le spese.

2 INNOVAZIONI VIETATE

L'art. 1120 c.c. definisce le INNOVAZIONI VIETATE indicandole in quelle che possono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Sotto questo aspetto per esempio è considerata vietata la divisione orizzontale di una porzione di piano che pregiudichi la stabilità dell'intero edificio e precluda agli altri l'utilizzazione dei muri comuni secondo il loro diritto.

Per quanto riguarda il concetto di decoro architettonico esso può essere definito come l'insieme degli elementi che connotano l'edificio nel suo insieme e deve essere valutato anche tenendo conto del globale contesto urbanistico nel quale l'immobile stesso è inserito. Si ritiene che l'innovazione per essere vietata debba diminuire il valore dell'intero immobile e quindi delle singole unità immobiliari che lo compongono, mentre non può dirsi vietata l'innovazione che non determini un pregiudizio economicamente valutabile. A ciò si deve aggiungere che è necessario contemperare gli opposti interessi del condominio e del condomino e quindi potranno essere ammesse quelle innovazioni che pur determinando una lieve modificazione architettonica dell'edificio, comportino una rilevante

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

utilità per il singolo condomino.

In questo ambito il caso più frequentemente dibattuto è quello della possibilità per il singolo condomino di apporre delle INFERRIATE alle finestre per proteggersi da intromissioni di terzi malintenzionati dall'esterno.

La maggioranza delle pronunce sono nel senso di ritenere preponderante il diritto alla sicurezza del singolo, soprattutto in tempi recenti, rispetto a quello dell'intero condominio a mantenere inalterata la configurazione architettonica originaria dell'immobile.

Altro caso di frequente interesse è quello della modifica dell'originario impianto di riscaldamento centralizzato in impianto autonomo e in questo caso si è ritenuto che tale modifica rientri tra le opere di straordinaria manutenzione, mentre nel caso in cui si tratti di dotare ex novo di un impianto di riscaldamento l'immobile che precedentemente ne era privo, in tal caso si tratterà di innovazione sottoposta alle regole dell'art. 1120 c.c.

3 INNOVAZIONI SI' INNOVAZIONI NO

Nella realtà condominiale molto spesso le discussioni sul concetto di innovazione mascherano solo l'interesse di alcuni a porre ostacoli all'esecuzione di lavori alla cui spesa di realizzazione gli stessi non desiderano concorrere.

Vi sono delle opere che pur potendo essere astrattamente catalogate nella categoria delle innovazioni, in realtà si rivelano semplicemente come degli impianti preesistenti alla tecnologia più moderna.

In questo senso si è espresso anche il Tribunale di Milano secondo il quale ciò che nel passato era innovativo può an-

CAP. IV

che non esserlo più in quanto ogni intervento manutentivo e innovativo deve essere valutato in relazione alle esigenze dell'attuale situazione economica e culturale del Paese alla cui stregua vanno interpretati gli stessi concetti di voluttuarietà e gravosità delle opere (Sez. VIII - 2.12.91).

Tra queste si possono annoverare:

1. la trasformazione del citofono in video citofono;
2. l'automazione dell'apertura del cancello carraio;
3. la sostituzione delle pulsantiere dell'ascensore con altre più moderne ;
4. la modifica di caldaie e bruciatori per l'adattamento dell'impianto al gas metano;
5. la sostituzione dell'impianto di irrigazione manuale con uno automatico ;
6. il rifacimento della rete fognaria;
7. il rifacimento della facciata dello stabile anche nel caso in cui si provveda a sostituire l'originario intonaco con un rivestimento in klinker;
8. la opere di canalizzazione murata per impianti idrici, elettrici o telefonici;
9. la costruzione di un ricovero per i trespoli dell'immondizia;
10. la costruzione di un tettuccio sul portone di ingresso;

Sono invece state considerate come innovazioni:

1. la modificazione della destinazione d'uso dell'androne;
2. l'istituzione di un servizio di sorveglianza con guardie giurate;
3. la costruzione di box sotterranei;
4. la demolizione e ricostruzione per intero dell'impianto di riscaldamento;
5. la costruzione di un ascensore.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

V - IL CONTENZIOSO CONDOMINIALE

1 L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Prima di entrare nei dettagli dell'argomento è bene precisare che le delibere assembleari si possono impugnare solo rivolgendosi all'Autorità Giudiziaria, ossia promuovendo un'azione nei confronti del condominio.

Troppi condomini ritengono che basti inviare una lettera raccomandata all'amministratore per attuare una qualche forma di impugnazione che li esoneri dall'eseguire le delibere che essi impugnano, ma così facendo ottengono l'unico risultato di fare scadere il termine perentorio che la legge prevede per l'impugnazione della maggior parte delle delibere ossia quelle annullabili.

Si ricorda che le delibere sono immediatamente operative e che tale operatività non viene meno per il solo fatto della proposizione dell'impugnazione in sede giudiziaria. Sarà infatti necessaria un'esplicita domanda al giudice volta a sospendere l'esecuzione della delibera impugnata perché l'amministratore possa evitare di dar corso alla decisione assunta dall'assemblea senza incorrere in responsabilità.

Vediamo ora da chi, in quali termine e in quali casi può essere impugnata una delibera assembleare.

A - CHI HA IL DIRITTO DI IMPUGNARE

Innanzitutto si ritiene che il condomino che abbia partecipato all'assunzione della decisione esprimendo il suo voto favorevole non sia poi legittimato ad impugnare la delibera stessa, salvo che il vizio da cui la delibera è affetta sia così gra-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

ve da comportarne la nullità.

Invece l'assente o il dissenziente possono rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere da questa una pronuncia circa la legittimità della delibera che essi hanno impugnato.

B - IN QUALI CASI SI PUO' IMPUGNARE

Le delibere possono essere impugate per la loro contrarietà alla legge o al regolamento condominiale, mentre l'autorità giudiziaria non potrà essere chiamata a giudicare sull'opportunità delle delibere stesse perché la gestione del condominio è di esclusiva competenza dei suoi organi purchè questi si attengano alla legge e al regolamento che costituisce la legge interna e particolare del condominio.

Semplificando al massimo possiamo dire che sono **ANNULLABILI** quelle delibere affette da irregolarità formali nella procedura di convocazione dell'assemblea o di espressione della votazione, quelle che siano gravemente pregiudizievoli per le cose o per i diritti comuni, e che quindi siano affette da eccesso di potere, quelle assunte senza le maggioranze prescritte. Sono invece **NULLE** quelle delibere assunte da un'assemblea che non sia stata regolarmente convocata (per esempio perché manca la convocazione ad un condominio o le convocazioni non sono state inviate nel termine di cinque giorni), quelle che abbiano un oggetto impossibile o illecito come ad esempio quelle che ledano i diritti del singolo sulle cose di sua proprietà esclusiva o diminuiscano la sua partecipazione al godimento dei beni comuni (come quella che escluda un condomino dal godimento del cortile comune), o quelle che riguardino un oggetto che esorbiti dai poteri dell'assemblea o dell'amministratore (come una delibera contraria alla legge o al regolamento condominiale).

C - ENTRO QUALE TERMINE SI DEVE IMPUGNA-

RE

Anche per stabilire il termine entro il quale può essere impugnata la delibera, è di fondamentale importanza la distinzione tra nullità ed annullabilità delle delibere

Infatti mentre le delibere nulle possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse senza limiti di tempo, quelle annullabili potranno essere impugnate solo dal condomino assente o dissenziente entro il limite di trenta giorni. Tale ultimo termine decorre dal giorno dell'assemblea se il condomino era presente o da quello di ricevimento del verbale in caso di assenza.

Inoltre le delibere annullabili potranno sempre essere nuovamente assunte dall'assemblea correggendo il vizio che ne aveva causato l'annullabilità come ad esempio l'irregolare costituzione dell'assemblea per violazione del procedimento di convocazione.

Si ricordi che nel caso in cui il Giudice riconosca che la delibera è viziata, l'esito del giudizio potrà essere solo una pronuncia di annullamento della delibera impugnata.

Pertanto nei casi in cui accolga la domanda il giudice non potrà mai sostituirsi alla volontà dell'assemblea per stabilire il contenuto di una delibera. La questione dovrà essere nuovamente portata all'attenzione dei condomini che si adopereranno per regolare la questione evitando di incorrere in quei vizi che hanno dato causa alla pronuncia giudiziale.

Altro elemento da non dimenticare è che nel giudizio instaurato nei confronti del condominio, la parte in causa è il condominio e non l'amministratore il quale è solo la persona fisica che lo rappresenta. Da ciò consegue che nessuna importanza avrà sul giudizio in corso l'eventuale mutamento nella persona dell'amministratore condominiale.

2 L'AMMINISTRATORE E LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

Nei limiti dei suoi compiti l'amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio per tutelarne gli interessi sia contro i singoli condomini che contro i terzi (Rappresentanza Attiva).

Egli può anche essere convenuto in giudizio per le azioni che riguardano le parti comuni dell'edificio (Rappresentanza Passiva)

Nel caso in cui la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dai poteri dell'amministratore egli deve informarne senza indugio l'assemblea dei condomini e l'omissione di questa informativa comporta che egli possa essere revocato e condannato a risarcire il danno.

Tuttavia nel caso in cui l'amministratore compia un atto che esorbita dai suoi poteri l'assemblea potrà sempre ratificare a posteriori il suo operato ai sensi dell'art. 1339 c.c.

Si ricordi che nell'ambito dei poteri di rappresentanza dell'amministratore non rientra quello di concludere una transazione disponendo dei diritti dei condomini quali proprietari pro quota delle parti comuni, perciò per il compimento di un simile atto egli dovrà ricevere una specifica autorizzazione dall'assemblea e questo è senz'altro positivo perché costringe l'amministratore a dare conto ai condomini della situazione in cui si trova senza poter disporre in modo definitivo di diritti che non gli appartengono .

In sintesi possiamo dire che all'amministratore compete la rappresentanza del condominio in tutte le liti attive e passive che abbiano ad oggetto parti comuni o servizi comuni.

3 IL DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

L'art. 1132 c.c. consente al singolo condomino di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze di una lite per il caso di soccombenza, quando l'assemblea abbia deciso di agire in giudizio o di resistere ad una domanda proposta contro il condominio e il singolo non si trovi d'accordo con questa decisione.

Si tratta di un diritto inviolabile del condomino che non può essere fatto venir meno da una norma del regolamento condominiale ed esprime la preoccupazione di garantire al singolo il potere di salvaguardare la sua posizione dalle decisioni della maggioranza.

Il condomino può manifestare il suo dissenso solo dopo che sulla lite sia intervenuta una delibera assembleare che abbia deciso il comportamento da tenere rispetto alla lite. Nel caso in cui non fosse ancora intervenuta una delibera, il singolo potrà sollecitarla ricorrendo all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore.

Entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della delibera egli avrà la possibilità di comunicare all'amministratore, con lettera raccomandata, il suo eventuale dissenso rispetto alla lite.

Per effetto di tale dissenso manifestato egli separa la sua responsabilità in caso di soccombenza e non sarà quindi tenuto a concorrere al pagamento di quanto imposto al condominio all'esito della controversia.

Se invece il condominio dovesse uscire vittorioso dalla lite il condomino dissenziente che trarrà comunque un vantaggio dall'esito della controversia, sarà tenuto a pagare le spese che eventualmente saranno rimaste a carico del condominio

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

perché non è stato possibile richiederle alla parte soccombente.

Nel caso in cui la lite sia instaurata tra condominio e condomino, se quest'ultimo risultasse soccombente egli non sarà tenuto a pagare oltre alle spese impostegli nella sentenza anche la sua quota delle spese rimaste a carico el condominio.

Se invece risultasse vincitore avrà diritto di riscuotere l'intera somma posta dal giudice a carico del condominio e, ovviamente, non potranno essergli addebitate le spese che il condominio ha sostenuto per difendersi contro di lui (per quanto questo assunto posso sembrare banale e superfluo, è talvolta capitato che qualche amministratore pretendesse di addebitare al condomino vincitore le spese di lite sostenute dal condomino).

VI - LE QUESTIONI PRATICHE PIU' FREQUENTI

Ritengo che al di là della teoria che pure è importante e che ho cercato di illustrare nel modo più semplice e sintetico possibile, quello che più interessa gli utenti del condominio sia il modo di risolvere le numerose, piccole questioni pratiche che ogni giorno si pongono all'attenzione dei condomini e che a volte rendono la vita in condominio un po' spinosa.

Ho perciò voluto raccogliere in questo ultimo capitolo, dividendole per argomento, le domande più frequenti che mi vengono rivolte dai condomini anche per riassumere in pratica quanto esposto in precedenza.

1 AMMINISTRATORE

Sull'amministratore le domande sono sempre tante, ma il punto di partenza è assolutamente comune ed è la sfiducia ed il sospetto che i condomini nutrono nei confronti del loro amministratore che viene spesso percepito come colui che attua la sua volontà personale senza tener conto di quella dei condomini per perseguire un suo interesse particolare in contrasto con il loro.

Questo modo di interpretare la figura dell'amministratore è assolutamente controproducente perché induce i condomini a non collaborare con l'amministratore ed anzi ad ostacolarlo con richieste che non fanno altro che rendere più difficoltoso il suo lavoro senza apportare alcun beneficio al condominio.

In realtà i condomini dovrebbero accertare prima di e-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

leggerlo se l'amministratore ha i requisiti necessari per svolgere bene il suo mandato (attrezzature, qualifiche professionali, referenze) ed attuare al momento della sua nomina le cautele necessarie per evitare poi situazioni spiacevoli (richiesta di garanzie fideiussorie o assicurative, accensione di un conto corrente intestato al condominio con facoltà per i consiglieri di controllare le operazioni, nomina del consiglio di condominio).

Da ultimo se proprio l'operato dell'amministratore si rivelasse sgradito la sanzione sarà la non rielezione alla fine dell'esercizio. Nel caso in cui, invece, le scorrettezze fossero più importanti c'è sempre la possibilità di ricorrere al giudice per far accertare le eventuali illiceità nella gestione se l'operato dell'amministratore si fosse rivelato non solo carente, ma addirittura illecito.

Passiamo ora alla casistica.

Con quanti millesimi si nomina l'amministratore e con quanti può essere revocato?

Secondo l'art. 1125 c.c., sia in prima che in seconda convocazione, l'amministratore viene nominato con il voto della maggioranza dei presenti in assemblea in rappresentanza di almeno 500 millesimi.

La stessa maggioranza è necessaria per la revoca dell'amministratore.

Alla fine del suo incarico annuale l'amministratore deve essere revocato?

L'amministratore dura in carica un anno e alla fine di questo periodo lo stesso ha esaurito la sua funzione senza necessità di revoca o dimissioni.

Tuttavia se l'assemblea non provvede alla nomina di un

CAP. VI

altro amministratore, pur non nominando o riconfermando il precedente, questi rimarrà in carica fino alla sua sostituzione c.d. prorogatio.

Quali sono i requisiti necessari per essere nominati amministratore di condominio?

Al momento la legge prevede che chiunque può essere eletto amministratore del condominio. Prossimamente le norme UNI daranno almeno dei parametri minimi necessari, ad oggi se il regolamento non prevede requisiti particolari l'assemblea è assolutamente libera nella sua scelta.

Il fatto di essere iscritto ad una qualche associazione di amministratori, può rappresentare un titolo preferenziale, ma non è indispensabile.

Quando è obbligatorio l'amministratore in un condominio?

L'art. 1129 c.c. prevede che quando i condomini sono più di quattro l'assemblea deve nominare un amministratore.

Nel caso in cui ciò non accada anche un solo condomino potrà ricorrere all'autorità giudiziaria che provvederà alla nomina di un amministratore.

Quali sono i poteri dell'amministratore c.d. in prorogatio?

L'amministratore che rimane in carica dopo la scadenza del suo mandato è tenuto ad assolvere tutti i compiti dei quali era stato incaricato con la sua elezione e questo anche se egli sia dimissionario.

Il dovere di gestire con diligenza il condominio e la conseguente responsabilità permane fino a quando egli non sia stato sostituito.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

Purtroppo alcuni amministratori fanno un uso distorto dell'istituto della prorogatio che permette loro di rimanere in carica nonostante il dissenso dei condomini o almeno l'assenza di consenso.

Così capita che alcuni amministratori al solo scopo di far mancare il quorum necessario per la nomina convochino le assemblee condominiali in particolari periodi dell'anno (fine luglio - fine dicembre) durante i quali la maggior parte dei condomini diserta l'assemblea.

Succede quindi che in questo modo, grazie anche all'incuria dei condomini, taluni amministratori rimangano arroccati alle loro cariche senza alcun consenso assembleare.

Chi, tra proprietario ed inquilino, deve pagare il compenso dell'amministratore ?

La quota per l'amministrazione spetta al proprietario.

Qual'è la responsabilità dell'amministratore per i pagamenti non autorizzati?

Se l'amministratore effettua pagamenti non autorizzati dall'assemblea egli ne risponderà in prima persona ovvero gli stessi pagamenti effettuati rimarranno a suo carico non potendo lo stesso richiederne il versamento ai condomini.

L'amministratore deve sempre ricordarsi che gestisce soldi non suoi e non gli è concesso di agire a suo piacimento.

Nel caso di un amministratore che aveva pagato ad un'impresa prestazioni che i condomini avevano contestato, bloccando la somma relativa, il Tribunale di Milano ha ritenuto che tale somma dovesse essere sborsata esclusivamente dall'amministratore che aveva pagato contro la volontà dei condomini .

CAP. VI

L'amministratore può rifiutare di dare ai condomini le copie dei documenti relative alla gestione condominiale?

Una recentissima sentenza della corte di Cassazione ha stabilito che l'amministratore non può rifiutare ai condomini che lo richiedano le copie dei documenti. Questa richiesta può essere avanzata in ogni tempo e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea e senza che il condomino abbia l'obbligo di giustificare. Naturalmente i condomini dovranno pagare all'amministratore il costo delle copie richieste.

In quali casi può essere nominato l'amministratore giudiziario?

Quando non si prendono i provvedimenti necessari per la gestione della cosa comune, quando non si forma la maggioranza per la nomina dell'amministratore; quando l'amministratore in carica non provvede all'esecuzione delle delibere; quando pur in presenza di più di quattro unità immobiliari l'assemblea non provveda alla nomina; allora ad iniziativa anche di un solo condomino l'autorità giudiziaria può provvedere alla nomina di un amministratore giudiziario il quale ha tutti i poteri dell'amministratore eletto dall'assemblea.

L'amministratore può essere confermato tacitamente?

No non è possibile la conferma tacita dell'amministratore proprio perché alla fine del suo mandato annuale egli decade dall'incarico che può essergli nuovamente conferito, ma solo con delibera assembleare.

L'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea?

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

Gli unici lavori di manutenzione straordinaria che l'amministratore può ordinare senza essere preventivamente autorizzato dall'assemblea sono quelli che rivestano carattere di urgenza tale da non poter essere rimandati fino allo svolgimento dell'assemblea. L'amministratore è tuttavia tenuto a convocare la più presto un'assemblea straordinaria per relazionare i condomini ed ottenere da loro la ratifica di quanto già messo in opera.

L'amministratore ha il potere di licenziare il portiere?

Sì. Il servizio di portierato rientra tra i servizi di gestione ordinaria che l'amministratore ha l'obbligo di curare ai sensi dell'art. 1130 n.2 c.c.

L'amministratore può stipulare contratti per la gestione delle cose comuni nell'interesse del condominio?

Sì: tra i poteri dell'amministratore rientra quello di stipulare contratti per la manutenzione della cosa comune o per l'erogazione dei servizi comuni nei limiti della spesa deliberata dall'assemblea.

2 SPESE

Come deve essere redatta la contabilità condominiale

?

Non esiste alcuna prescrizione che imponga che la contabilità del condominio sia tenuta in una forma particolare. Nel condominio è bene che la contabilità sia il più semplificata possibile in modo da essere facilmente controllabile da tutti i condomini che devono poter verificare le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione.

CAP. VI

Quello che invece è imprescindibile è che, comunque venga tenuta la contabilità, l'amministratore metta a disposizione dei condomini le c.d. pezze giustificative ossia i documenti contabili sui quali ha formato il bilancio.

Dal 1998 il condominio è stato investito di oneri contabili più impegnativi in quanto è divenuto sostituto di imposta. Questo significa che il condominio trattiene un percentuale sui compensi erogati a società e liberi professionisti che viene versata quale imposta a favore degli stessi. In parole povere il condominio versa direttamente all'erario una parte delle imposte che i suoi collaboratori dovranno pagare sui compensi ricevuti. Questo meccanismo fa sì che il condominio oltre a dover provvedere ai tali versamenti debba anche compilare a fine anno un'apposita dichiarazione (mod. 770) nella quale verranno indicati tutti i versamenti effettuati durante l'anno.

Quali sono le spese che deve sostenere il proprietario di un appartamento non utilizzato?

Salvo che il regolamento condominiale non disponga altrimenti, il proprietario dell'appartamento inutilizzato sostiene le spese al pari di tutti gli altri.

Come si suddividono le spese per l'acqua potabile?

L'ideale sarebbe dotarsi di contatori individuali, cosa che nelle nuove costruzioni è la regola.

In mancanza esistono due possibilità a) suddivisione in base alle quote millesimali, il quale però non è molto realistico, ma è l'unico possibile se il regolamento no prevede altro metodo e se non vi è un accordo in proposito sottoscritto da tutti il quale autorizzi il metodo b) in base al numero degli occupanti delle singole unità immobiliari; anche una soluzione che tenga conto di entrambi i parametri millesimi e persone è ido-

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

nea a suddividere questa spesa.

Come si deliberano i lavori di manutenzione straordinaria?

Un punto da tenere assolutamente fermo è che il diritto di decidere sui lavori straordinari è solo dell'assemblea.

E' illegittima una delibera che demandi ad un comitato di condomini la decisione sull'esecuzione dei lavori.

E' possibile invece delegare ad un comitato tecnico la sorveglianza sull'esecuzione e sugli innumerevoli piccoli problemi che sorgeranno durante gli stessi.

Per prima cosa l'amministratore deve far redigere o redigere lui stesso un capitolato delle opere da sottoporre alle varie imprese.

Ciò permetterà ai condomini di operare una scelta su preventivi tutti uguali e quindi comparabili perché concernono lo stesso tipo di lavoro.

Una volta avute le varie offerte l'assemblea decide a chi affidare il lavoro e fissa un tetto massimo di spesa nella quale andrà ricompreso anche il compenso richiesto dall'amministratore per la gestione del bilancio straordinario.

L'assemblea o l'amministratore sceglieranno anche un direttore dei lavori che rappresenta il punto di contatto tra il condominio in persona dell'amministratore e l'impresa. Il direttore dei lavori risponde al condominio della corretta esecuzione delle opere e quindi ha l'onere di sorvegliare sull'impresa appaltatrice.

La legge 494/96 impone anche la nomina di responsabile della sicurezza che ha il compito di sorvegliare che l'esecuzione dei lavori avvenga nel rispetto delle norme di sicurezza per il personale impiegato.

E' bene che nel corso dello svolgimento dei lavori

CAP. VI

l'amministratore riunisca periodicamente i condomini per relazionarli sullo svolgimento delle opere.

Alla fine dei lavori l'assemblea, verificata la corretta esecuzione, approva il bilancio definitivo e il relativo piano di riparto.

Come si dividono le spese di manutenzione dell'ascensore?

Le spese di manutenzione ordinarie si dividono per metà in base ai millesimi di proprietà e per metà in relazione all'altezza dei singoli piani o porzioni di piano dal suolo.

Le spese di manutenzione straordinaria e quelle per gli adeguamenti di legge si dividono tra tutti i condomini in base ai millesimi.

Può l'assemblea a maggioranza stabilire criteri di ripartizione delle spese diversi da quelli previsti dall'art. 1123 c.c.?

Una divisione delle spese in base a criteri diversi da quelli legali è possibile solo con una delibera sottoscritta dalla totalità dei condomini o in base ad una precisa norma contenuta nel regolamento contrattuale. L'assemblea non può a maggioranza assumere una delibera che modifichi e criteri legali: una decisione simile è assolutamente nulla.

Qualora le spese di gestione superino quelle preventive può l'amministratore richiedere un'integrazione sotto forma di rata straordinaria?

Se la differenza tra preventivo e fabbisogno reale è stata determinata dall'aumento del costo di un servizio o comunque dalla necessità di spese che si possano ricondurre alla gestione ordinaria, l'amministratore è legittimato a chiedere ai condomini di integrare i loro versamenti.

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

Questo perché i condomini devono provvedere a conferire a colui che hanno incaricato della gestione i mezzi per provvedere alla gestione stessa.

Il fatto che tale versamento non sia stato oggetto di preventiva approvazione assembleare comporta solo che l'amministratore non potrà promuovere il procedimento di ingiunzione contro il condomino moroso, ma non intacca la legittimità della sua richiesta di acconto.

Come si ripartiscono le spese per l'impianto di riscaldamento?

Le spese per la conservazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e quelle per il suo adeguamento alle disposizioni di legge, vengono sostenute da tutti i condomini e si suddividono in relazione ai millesimi di proprietà. Le spese di esercizio vengono invece ripartite in base al diverso uso che ognuno fa dell'impianto stesso determinato dai parametri della superficie radiante, della cubatura o della superficie dell'appartamento.

Il condomino può evitare di pagare le spese se rinuncia alla sua quota di proprietà sulle parti comuni?

Il dovere del condomino di concorrere alle spese per la conservazione delle parti comuni deriva dal suo titolo di proprietà cioè dall'essere proprietario di un appartamento ed è indipendente dall'uso che tale condomino faccia o meno delle parti comuni e dei servizi comuni, perciò egli sarà tenuto a concorrere alla spesa relative fintanto che conserverà la proprietà di una porzione dell'immobile.

3 ASSEMBLEA

Quando deve essere convocata l'assemblea?

L'assemblea del condominio deve essere convocata almeno una volta l'anno per decidere sui risultati della gestione sulla nomina dell'amministratore nonché per approvare il preventivo dell'esercizio successivo.

Ogni volta in cui ne ravvisi la necessità l'amministratore può convocare l'assemblea che appunto perché è solo eventuale prende il nome di straordinaria. Il fatto che sia straordinaria non ha alcuna rilevanza sui quorum costitutivi e deliberativi che rimangono quelli usuali.

Quando è possibile la convocazione da parte dei condomini?

Quando due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio abbiano richiesto all'amministratore la convocazione di un'assemblea e questo sia rimasto inattivo per dieci giorni dalla richiesta, i condomini richiedenti potranno convocare l'assemblea in vece dell'amministratore.

E' necessaria una forma specifica per la convocazione assembleare?

Il codice non prevede alcuna forma particolare per la convocazione come ad esempio la raccomandata a.r., ma tale formalità potrebbe essere prevista dal regolamento.

Quello che invece è importante è che la convocazione assembleare indichi sempre con precisione la data e il luogo della riunione e gli argomenti su cui si dovrà discutere.

Si ricordi che gli argomenti che non sono posti all'ordine del giorno potranno essere oggetto di discussione, ma

IL CONDOMINIO ISTRUZIONI PER L'USO

su di essi non potrà intervenire nessuna valida deliberazione.

Quanto tempo prima deve essere comunicato l'avviso di convocazione?

I condomini devono ricevere la convocazione almeno cinque giorni prima della data fissata. Se ciò non avviene l'assemblea non potrà regolarmente costituirsi e tanto meno deliberare.

La mancata convocazione anche di un solo condomino rende nulla la delibera.

Se ci sono più proprietari di uno stesso appartamento la convocazione deve essere inviata a tutti ?

No, è sufficiente che la convocazione venga inviata ad uno solo dei proprietari. Allo stesso modo in caso di comproprietà il diritto di voto spetta ad uno solo di essi.