

# Vivere in condominio

Casi e risposte pratiche

Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva

Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori Acli  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con.  
Unione Nazionale Consumatori



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



**ANACI**  
Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari









CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari

# Vivere in condominio

Casi e risposte pratiche

**Adiconsum**  
**Adoc**  
**Adusbef**  
**Altroconsumo**  
**Assoutenti**  
**Casa del Consumatore**  
**Cittadinanzattiva**

**Confconsumatori**  
**Federconsumatori**  
**Lega Consumatori Acli**  
**Movimento Consumatori**  
**Movimento Difesa del Cittadino**  
**U.Di.Con.**  
**Unione Nazionale Consumatori**

Copyright © Consiglio Nazionale del Notariato

Tutti i diritti riservati

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Progetto grafico: PaperPlane Factory

[www.paperplanefactory.com](http://www.paperplanefactory.com)



# INDICE

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Introduzione</b>                                          | <b>  11</b> |
| <b>1. Il condominio: definizioni</b>                         | <b>  15</b> |
| <b>CASISTICA</b>                                             | <b>  18</b> |
| <b>2. Il condominio:<br/>la costituzione e la cessazione</b> | <b>  19</b> |
| <b>CASISTICA</b>                                             | <b>  21</b> |
| <b>3. I diritti dei condomini</b>                            | <b>  23</b> |
| <b>CASISTICA</b>                                             | <b>  26</b> |
| <b>4. Le parti comuni</b>                                    | <b>  31</b> |
| <b>CASISTICA</b>                                             | <b>  37</b> |
| <b>5. Le parti comuni e la loro circolazione</b>             | <b>  41</b> |
| <b>CASISTICA</b>                                             | <b>  43</b> |



|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>6. L'amministratore di condominio</b>                                 | <b>  50</b>  |
| La nomina                                                                | 50           |
| Il conto corrente condominiale                                           | 53           |
| La durata dell'incarico                                                  | 53           |
| Compiti dell'amministratore                                              | 54           |
| Il rendiconto condominiale                                               | 57           |
| La rappresentanza                                                        | 58           |
| <b>CASISTICA</b>                                                         | <b>  60</b>  |
| <br>                                                                     |              |
| <b>7. Le spese condominiali</b>                                          | <b>  65</b>  |
| Ripartizione delle spese e riscossione dei contributi                    | 65           |
| Subentro nelle spese condominiali in caso<br>di trasferimento dell'unità | 66           |
| <b>CASISTICA</b>                                                         | <b>  68</b>  |
| <br>                                                                     |              |
| <b>8. L'assemblea condominiale</b>                                       | <b>  81</b>  |
| Come funziona l'assemblea                                                | 84           |
| <b>CASISTICA</b>                                                         | <b>  93</b>  |
| <br>                                                                     |              |
| <b>9. Il regolamento di condominio</b>                                   | <b>  102</b> |
| Le diverse tipologie di regolamento                                      | 103          |
| <b>CASISTICA</b>                                                         | <b>  106</b> |

|                                                                                                        |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>10. Le tabelle millesimali</b>                                                                      | <b>  113</b> |
| <b>CASISTICA</b>                                                                                       | <b>  115</b> |
| <b>11. CONSIGLI OPERATIVI IN CASO<br/>DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ<br/>FACENTE PARTE DI UN CONDOMINIO</b> | <b>  117</b> |
| <b>12. L'ATTESTAZIONE SULLO STATO<br/>DEI PAGAMENTI E ULTERIORI PRECISAZIONI</b>                       | <b>  120</b> |
| <b>13. I BONUS FISCALI PER INTERVENTI<br/>DI RECUPERO E RIGENERAZIONE<br/>DI EDIFICI CONDOMINIALI</b>  | <b>  122</b> |





# INTRODUZIONE

Vivere in condominio vuol dire condividere spazi, ma anche responsabilità, con altre persone.

La privacy è limitata: se è vero che una volta chiusa la porta di casa si è liberi di fare ciò che si vuole, è altrettanto vero che questo deve avvenire nel rispetto degli altri.

Vivere in condominio non è sempre facile.

Sono molti i motivi da cui può nascere una discussione: dalle piccole diatribe contro i rumori molesti, fino alla richiesta di rinuncia del singolo condomino all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, alla ripartizione delle spese condominiali.

A dieci anni dall'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012 n. 220, con la quale è stata profondamente innovata la materia del condominio, il Notariato — con ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) e le Associazioni dei Consumatori — ha provato a fare il punto della situazione.

In particolare la presente Guida è redatta con il metodo casistico: dopo una breve introduzione dedicata ai princi-

più generali (quali, per esempio, i diritti dei condomini, le funzioni dell'assemblea o dell'amministratore), segue una serie di domande su casi comuni ai quali si è cercato di dare risposta in modo concreto, sulla base dei principali orientamenti giurisprudenziali.

La materia è molto vasta e in questa fase si è scelto di attenersi alle problematiche legate più strettamente al mondo della casa, ma ciò non esclude che in futuro il campo possa estendersi a risposte che comprendano gli altri molteplici aspetti che coinvolgono la vita condominiale.

Nella speranza che questa nuova Guida — che nasce dal lavoro congiunto del Notariato, delle Associazioni dei Consumatori e di ANACI — possa contribuire a risolvere alcuni dei dubbi più frequenti, auguriamo a tutti buona lettura!

*Aggiornamento al mese di aprile 2023*







# Il condominio: definizioni

Si ha condominio in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini o edifici abbiano parti comuni, siano esse:

- a. **parti necessarie alla sussistenza stessa dell'edificio** (suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri, travi portanti, tetti, scale, portoni di ingresso, vestiboli, cortili, facciate, ecc.);
- b. **parti strumentali per un miglior utilizzo del condominio e dei servizi offerti** (aree destinate a parcheggio, portineria, lavanderia, stenditoi, sottotetti, ecc.);
- c. **opere ed impianti che servono all'uso e al godimento comune** (ascensori, pozzi, fognature, sistemi di distribuzione del gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, di ricezione radiotelevisiva e di flusso informativo fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale, ecc.).

Elemento caratterizzante il condominio è pertanto la condivisione di “parti comuni”. In particolare, il condo-

minio costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condomini ed una comproprietà sulle parti comuni condominiali. Due sono pertanto gli “elementi” necessari per la sussistenza di un “condominio”:

- l'esistenza di “**parti comuni**” al servizio di più unità immobiliari o di più edifici ovvero di più condomini;
- l'esistenza di una **pluralità di proprietari** ossia di titolari della proprietà delle singole unità immobiliari o dei singoli edifici.

Si distingue al riguardo tra:

- **condominio verticale:** è la figura “classica” del condominio, ossia il caso di edifici a sviluppo verticale a unità sovrapposte;
- **condominio orizzontale:** è il caso di più edifici (ad es. villette unifamiliari) con in comune una serie di opere e/o aree staccate dalle singole costruzioni ma destinate al servizio degli stessi;
- **supercondominio:** è il caso di più edifici condominiali o di più edifici singoli e condominiali con in comune una serie di opere, impianti, e/o aree staccate dalle singole costruzioni ma destinate al servizio

degli stessi e delle singole unità che li compongono;

- **condominio parziale:** quando in seno allo stesso edificio alcune parti o servizi comuni fanno capo solamente ad alcune unità immobiliari, con diverse ripartizioni millesimali a seconda del bene o servizio comune (art. 1123, comma 3, c.c.); pertanto solo i proprietari di dette unità saranno chiamati ad assumere le decisioni relative a queste parti o servizi comuni ed a sopportarne le spese.

## CASISTICA

**Se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte (o alcune) delle predette unità immobiliari a più soggetti, si è in presenza di un condominio (soggetto alla disciplina degli artt. 1117 e segg. c.c.)?**

**NO**

Ai fini della costituzione del condominio è del tutto irrilevante la mera detenzione delle unità costituenti l'edificio, dovendo avere riguardo alla proprietà. Condizione essenziale per la sussistenza di un condominio ai sensi degli artt. 1117 e segg. c.c. è la pluralità di proprietari.

# Il condominio: la costituzione e la cessazione

Il condominio sorge automaticamente per il solo fatto che vi siano più proprietari delle unità (*condominio verticale*) o degli edifici (*condominio orizzontale*) o dei condomini di unità immobiliari o edifici (*Supercondominio*) al cui servizio sono poste le parti comuni.

Non è pertanto necessario alcun atto formale costitutivo. Il modo più frequente di costituzione del condominio si ha nel caso di frazionamento di un edificio già appartenente ad unico proprietario mediante la cessione a soggetti diversi di una o più delle unità costituenti l'edificio stesso (*ad es. la prima vendita di un'unità immobiliare da parte dell'impresa che ha costruito l'intero edificio*).

La nascita del condominio può, pertanto, derivare:

- da atti quali ad esempio la compravendita, la donazione, la permuta, ecc., portanti a proprietà separate, come nel caso sopra ricordato dell'unico pro-

prietario di un edificio che ne cede a terzi, piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva;

- a seguito di *successione*, come nel caso del decesso dell'unico proprietario che abbia disposto della sua eredità con apposito testamento che prevede la devoluzione delle singole unità in proprietà esclusiva a più eredi e/o legatari.

Il condominio **viene meno se cessa la proprietà separata** e quindi le singole unità e/o porzioni immobiliari costituenti l'intero edificio tornano ad essere di proprietà esclusiva di un unico soggetto ovvero di più soggetti in comproprietà indivisa.

## CASISTICA

### **È possibile sciogliere l'originario unico condominio con creazione di più condomini separati?**

#### **SI**

Ciò può avvenire qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piani a proprietari diversi si possano dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea dei condomini con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio ovvero con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose ovvero occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali, lo scioglimento può essere anche disposto dall'Autorità Giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei compro-

prietari di quella parte di edificio della quale si chiede la separazione.

La possibilità di procedere a detta separazione sussiste anche nel caso in cui restino in comune con le altre porzioni dell'edificio, alcune delle parti comuni (venendosi, pertanto, a creare quello che viene definito il “supercondominio”, ossia un condominio costituito da due o più diversi condomini) vedi artt. 61 e 62, disp. att. c.c.



# I diritti dei condomini

Ciascun condomino ha diritto all'uso delle parti comuni e il diritto è proporzionale al valore dell'unità di proprietà esclusiva, salvo che il titolo disponga altrimenti.

Corrispondentemente, ciascun condomino deve partecipare, nelle stesse proporzioni, alle spese di gestione e conservazione delle parti comuni, né potrebbe sottrarsi alle stesse (art. 1118, comma 3, c.c.). Inoltre, la legge prevede che il condomino non possa neppure rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (art. 1118, comma 2, c.c.).

Si ritiene ammissibile una **servitù** costituita a favore di una proprietà esclusiva ed a carico di una parte condominiale, per l'attribuzione di un vantaggio al fondo dominante (sempreché ciò sia compatibile con la specifica destinazione della parte comune).

In particolare, in giurisprudenza si è ritenuta possibile la costituzione di una servitù su una parte comune (di cui il proprietario del fondo dominante è comunque com-

proprietario) non trovando, nel caso di specie, applicazione il così detto principio “*nemini res sua servit*” (vale a dire, che non trova applicazione in questo specifico caso il principio secondo il quale il fondo dominante e il fondo servente devono appartenere a proprietari diversi).

I condomini **possono installare** su parti comuni impianti non centralizzati (per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo), a condizione di recare il minor pregiudizio al condominio e alle altre unità immobiliari e di preservare in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio (salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche).

È, altresì, consentita ai condomini l'installazione di impianti di **produzione di energia** da fonti rinnovabili destinati al servizio delle rispettive unità di proprietà esclusiva, sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora per la installazione dei suddetti impianti si rendano necessarie modifiche delle parti comuni, l'interessato ne deve dare comunicazione all'amministratore di

condominio. In questo caso l'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. Con riguardo alle richieste di installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili l'assemblea può altresì, su richiesta degli interessati e con le suddette maggioranze, provvedere a ripartire l'uso del lastrico o delle altre superfici comuni. Per la progettazione e l'esecuzione dei suddetti impianti deve essere consentito l'accesso, ove necessario, anche alle unità di proprietà individuale (art. 1122-bis c.c.).

Il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare **può elevare** nuovi piani, salvo che ciò sia escluso dal titolo (o dal regolamento), pagando un'indennità agli altri condomini, i quali possono opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio o diminuisce notevolmente aria e luce dei piani sottostanti. La sopraelevazione è esclusa anche se pregiudica le condizioni statiche dell'edificio (vedi art. 1127 c.c.).

## CASISTICA

**Può il singolo condomino rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e/o condizionamento?**

**SI**

A condizione che dal distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e/o condizionamento non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In ogni caso il rinunciante resta tenuto a concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto (che rimane comunque impianto comune) e per la sua conservazione e messa a norma (art. 1118, comma 2, c.c.).

**È possibile attribuire ad un condomino un diritto reale di uso esclusivo su una porzione del cortile condominiale?**

Tale possibilità è stata esclusa dalla Cassazione in Sezioni Unite, per la quale la pattuizione avente ad oggetto l'at-

tribuzione del cd. “diritto reale di uso esclusivo” su una porzione di cortile condominiale, costituente, come tale, parte comune dell’edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, idoneo ad incidere (privandolo di concreto contenuto) sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall’art. 1102 c.c., è **preclusa** dal principio presente nel nostro ordinamento del numero chiuso dei diritti reali e della tipicità di essi.

Ne consegue che il titolo negoziale che contempi una simile attribuzione implica di verificare se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero costituire un diritto reale d’uso (ex art. 1021 c.c.) ovvero prevedere la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente “inter partes”) di natura obbligatoria (Cass., SS.UU., 17/12/2020, n. 28972).

*Nota: per chi volesse approfondire le problematiche connesse alla qualificazione dei diritti di “uso esclusivo” attribuiti ai singoli condomini prima della sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione sopra richiamata, si rinvia allo Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 136-2022/C ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))*

## **Quando si configura la fattispecie della sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c.?**

La sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma altresì nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale trasformi i locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dall'altezza del fabbricato, atteso che l'indennità prevista dalla norma trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di proprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva (in questo senso Cass. 26/01/2021, n. 1610).

**È possibile per un condomino utilizzare, di propria iniziativa, una parte comune che in base ai titoli o al regolamento è al servizio di altri condomini o altre parti dell'edificio?**

**NO**

Per la giurisprudenza ciò non è possibile.

In particolare, si è ritenuto che la realizzazione di un accesso tra il proprio appartamento e una rampa di scale differente da quella che già serve l'unità immobiliare è illegittima (Cass. 22/11/2021, n. 35955); per la giurisprudenza, nel caso di parti comuni poste a servizio solo di alcune unità immobiliari (cd. "condominio parziale"), come nel caso di edifici con più vani scale, viene meno la contitolarità necessaria di tutti i condomini su queste parti comuni "parziali", per cui va **escluso** il diritto di un condomino ad utilizzare una parte che non sia posta a servizio della propria unità immobiliare.

## **È possibile l'esposizione nella bacheca condominiale dell'informazione concernente le posizioni di debito di un singolo condomino?**

### **NO**

In giurisprudenza si ritiene tale esposizione una indebita diffusione di dati personali, come tale fonte di responsabilità civile. In particolare si è ritenuto che costituisce un'indebita diffusione di dati personali l'affissione da parte dell'amministratore di un condominio, nell'androne del palazzo accessibile a terzi, di un avviso di convocazione (già in precedenza comunicato ai singoli condomini) con allegato un ordine del giorno contenente la richiesta di conciliazione di un condomino in relazione ad un decreto ingiuntivo intimatogli dallo stesso condominio, atteso che l'esposizione di informazioni sulla sua posizione debitoria rientra nel concetto di "dati personali" il cui trattamento, in quanto inerente dati già in precedenza comunicati ai condomini, deve considerarsi ingiustificato ed eccedente rispetto al fine (Cass. 7/10/2022, n. 29323).



# Le parti comuni

Parti comuni condominiali sono quelle che risultano descritte ed elencate nell'art. 1117 del codice civile che, come già ricordato, suddivide le parti comuni in:

## Parti necessarie alla sussistenza stesso dell'edificio ed all'uso comune:

- il suolo su cui sorge l'edificio
- le fondazioni
- i muri maestri
- i pilastri
- le travi portanti
- i tetti ed i lastrici solari
- le scale
- i portoni di ingresso
- i vestiboli
- gli anditi
- i portici
- i cortili
- le facciate

### Parti strumentali ad un miglior utilizzo del condominio e dei servizi offerti:

- le aree destinate a parcheggio;
- i locali destinati a servizi in comune come la portineria, la lavanderia, gli stenditoi ed i sottotetti destinati per le caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune.

### Opere installazioni e manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune:

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

Le parti comuni descritte nell'art. 1117 c.c. riguardano anche le unità aventi diritto a godimento periodico: pertanto la disciplina in materia di condominio del codice civile si applica anche in caso di “*multiproprietà*” (art. 1117, comma 1, c.c.).

Da segnalare che rispetto alla formulazione previgente dell'art. 1117 c.c., la legge 11/12/2012, n. 220 (legge di riforma della disciplina in materia di condominio) ha espressamente inserito tra le parti comuni:

- **le facciate** (di conseguenza qualsiasi intervento sulla facciata, anche se a vantaggio di un'unità di proprietà individuale, si pensi ad esempio all'apposizione di una macchina esterna per l'impianto di condizionamento d'aria a servizio della singola unità immobiliare ovvero di una tenda esterna, necessita, pertanto, dell'autorizzazione condominiale, in quanto intervento incidente su una parte di proprietà comune condominiale);
- **le aree destinate a parcheggio** (potrà trattarsi sia di aree ricavate all'interno che all'esterno dell'edificio; si pensi, ad esempio, a quegli edifici dotati di cortili scoperti destinati a parcheggio o nei quali l'intero

piano interrato è destinato ad autorimessa comune a servizio dell'intero condominio);

- **i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;** non è sempre facile l'accertamento del carattere condominiale o meno dei sottotetti. La norma, ora pone, un criterio per condurre un simile accertamento: *sono condominiali solo i sottotetti che per caratteristiche strutturali e funzionali sono destinati all'uso comune* (può essere, peraltro, opportuno precisare in maniera espressa nel regolamento di condominio ovvero nei singoli atti di vendita posti in essere dal venditore/costruttore se i sottotetti costituiscono parti condominiali ovvero proprietà esclusiva dei titolari delle unità delle quali costituiscono proiezioni);
- **i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione** per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualsiasi altro genere di flusso informativo, anche da satelliti o via cavo (fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale).

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136 c.c. (ossia con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 del valore dell'edificio), possono disporre tutte le **innovazioni** dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c.).

Maggioranze più ridotte (ossia numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la 1/2 del valore dell'edificio) sono previste, invece, in caso di innovazioni (c.d. *favorite*) che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il contenimento del consumo energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili, ricezione radiotelevisiva e di flussi informativi (si veda il paragrafo successivo "L'assemblea condominiale").

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

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

Se l'utilizzazione separata non è possibile l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. I condomini esclusi dalla spesa possono, peraltro, in ogni tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

La nozione di innovazione va tenuta distinta da quella di **modifica della cosa comune** ex art. 1102 c.c., la quale si inquadra nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa, con i soli limiti del divieto di alterazione della destinazione della cosa comune e del pregiudizio del pari godimento da parte degli altri condomini.

## CASISTICA

### Quando una parte dell'edificio può considerarsi di natura condominiale?

Per la giurisprudenza la presunzione legale di “condominialità” deriva sia **dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune** sia dalla **concreta destinazione di esso al servizio comune**, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene (vedi Cass. 12/12/2022, n. 36141; nel caso di specie si è esclusa la proprietà esclusiva di un sottoscala a piano terra e di un pianerottolo al primo piano).

### Il sottotetto è parte condominiale?

La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per

le sue caratteristiche strutturali e funzionali, **oggettivamente destinato**, anche solo potenzialmente, **all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune**; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve all'esclusiva **funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo** (Cass. 21/95/2020, n. 9383).

**È possibile con delibera adottata a maggioranza adibire l'area comune a parcheggio con assegnazione dei singoli posti auto?**

La Cassazione ha dato al quesito **risposta positiva**, affermando che la delibera assembleare che adibisce l'area cortilizia a parcheggio e assegna i singoli posti auto non determina la divisione del bene comune, limitandosi a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario, sicché essa non richiede il consenso di tutti i condomini, né attribuisce agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata (Cass. 31/03/2015, n. 6573 – Cass. 12/11/2015, n. 23118 – Cass. 16/5/2022, n. 15613).



Per Cass. n. 15613/2022, inoltre, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, deve essere previsto il godimento turnario del bene; in questo caso la delibera mantiene un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

### **Può il proprietario dell'ultimo piano occupare a proprio uso esclusivo porzioni delle parti condominiali?**

**NO**

Ad esempio in giurisprudenza si è ritenuto:

- che qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto trasformandola in terrazza (od occupandola con altra struttura equivalente od omologa) a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita, non potendo essere invocato l'articolo 1102 c.c., poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa, che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità

di futuro godimento da parte degli altri, senza che possa assumere rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita od occupata permanentemente continui a svolgere la funzione di copertura del fabbricato (Cass. 15/11/2016, n. 23243);

- che negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano pertanto fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza, anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile. Pertanto la circostanza che l'ultima rampa di scale con il pianerottolo siano posti fra l'ultimo piano dell'edificio e le relative soffitte sottotetto appartenenti ad un unico proprietario e servano principalmente a mettere in comunicazione dette porzioni dello stabile, non rileva ai fini in discorso, avuto riguardo al dato che la scala è, in sé, una struttura essenziale del fabbricato e serve a tutti i condomini di questo come strumento indispensabile per l'esercizio del godimento della relativa copertura (Cass. 09/03/2016, n. 4664).

# Le parti comuni e la loro circolazione

**Le parti comuni condominiali in linea generale non possono costituire oggetto di autonoma cessione.** Benché l'art. 1117, comma 1, c.c., stabilisca che detti enti immobiliari sono “*oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio*” non si tratta di una comunione ordinaria, con conseguente libera disponibilità da parte dei condomini della quota loro spettante, ma di una comunione “vincolata”, caratterizzata:

- da un **vincolo di destinazione** a servizio dell'intero condominio che solo i condomini possono modificare con una maggioranza qualificata (quattro quinti dei partecipanti al condominio e quattro quinti del valore dell'edificio) (art. 1117-ter c.c.);
- da un **vincolo di indivisibilità** posto che le parti comuni non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e comunque con il consenso di tutti i partecipanti al condominio (art. 1119 c.c.).

La quota di comproprietà sulle parti condominiali “segue” le vicende della singola unità immobiliare di proprietà individuale.

Pertanto, detta quota può essere trasferita solo unitamente alla singola unità immobiliare facente parte del condominio; per converso, il trasferimento della singola unità di proprietà individuale, porta con sé anche il trasferimento della suddetta quota di comproprietà sulle parti comuni.

L'acquirente di un'unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale non potrebbe neppure rinunciare all'acquisto della pertinente quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni o su uno o più degli enti comuni (come dispone l'art. 1118, c.2, c.c. *“Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni”*).

## CASISTICA

**È possibile trascrivere un atto negoziale a favore e/o contro il condominio?**

**Ad esempio, sarebbe possibile trascrivere a favore del condominio un eventuale atto di acquisto di una porzione di edificio già di proprietà individuale e da destinare a servizio dell'intero condominio?**

È opinione diffusa che a seguito della modifica apportata all'art. 2659 c.c. dalla legge 11/12/2012, n. 220 (legge di riforma della disciplina in tema di condominio) **sia possibile trascrivere un atto negoziale a favore e/o contro il condominio.**

L'art. 2659 c.c., nel suo nuovo testo, disciplina il contenuto della **nota di trascrizione**, prevedendo che *“per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione ed il codice fiscale”*.

Si ritiene, pertanto, che con tale modifica il legislatore abbia voluto consentire la possibilità di trascrizione a favore e/o carico direttamente del condominio.

Il condominio (tramite il proprio amministratore debitamente autorizzato con delibera dell'assemblea dei condomini) potrà pertanto:

- **cedere direttamente a terzi enti immobiliari di proprietà condominiale di cui sia cessata la destinazione a servizio del condominio** (ad esempio si pensi alla cessione a terzi dell'abitazione già destinata ad alloggio del portiere qualora i condomini abbiano deliberato la cessazione del servizio di portineria ed abbiano quindi autorizzato la cessione del relativo alloggio);
- **acquistare direttamente da un condomino porzioni di unità di sua proprietà esclusiva destinate a diventare “parti comuni” a servizio del condominio**. Si pensi alla cessione da un condomino a favore del condominio di porzione di locale ove realizzare la sala macchine ascensore a servizio del condominio.

Ovviamente la possibilità di procedere a tale trascrizione andrà verificata caso per caso, in relazione al tipo di negozio posto essere ed all'oggetto dello stesso.

**L'ipoteca iscritta a carico di un'unità di proprietà esclusiva di un condominio si estende anche alla pertinente quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni?**

L'art. 2811 c.c., in tema di ipoteca, stabilisce che *"l'ipoteca si estende [...] alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, salve le eccezioni stabilite dalla legge"*.

È opinione ricorrente che le parti comuni condominiali non siano pertinenze, bensì, per la loro specifica disciplina in ordine alla destinazione vincolata ed alla circolazione limitata, debbano, piuttosto, ricondursi alla figura delle *"accessioni"*.

Ne consegue che, in applicazione del suddetto art. 2811 c.c., **l'ipoteca iscritta sull'unità individuale si estende anche alle parti comuni** (per la quota millesimale di competenza), benché non indicate espressamente nel titolo e nella nota di iscrizione.

Di conseguenza nel caso di vendita a terzi di una parte comune (come, ad es., nel caso di vendita di una porzione della corte comune condominiale), qualora uno o più condomini abbiano iscritto ipoteca a carico dell'unità di loro proprietà, sarà necessario, per procedere alla cessione del bene con la garanzia della sua libertà da formalità

pregiudizievoli, che detti condomini provvedano alla restrizione ipotecaria (liberando dall'ipoteca la quota millesimale di loro competenza sulla parte comune da cedere). Per converso la cancellazione dell'ipoteca relativamente all'unità individuale comporta la liberazione anche delle parti comuni (per la quota millesimale di competenza). Si segnala, peraltro, che si tratta di questione ancora ampiamente dibattuta per cui, sul punto, non si registra un indirizzo univoco.

**La vigente normativa in tema di trasferimenti di edifici stabilisce che a pena di nullità in atto vanno indicati l'identificativo catastale, il riferimento alle planimetrie catastali e l'attestazione (anche di un tecnico) sulla conformità dei dati e delle planimetrie catastali allo stato di fatto.**

**Si applica tale disciplina anche alle parti comuni condominiali che “seguono” l'unità principale in una cessione?**

**NO**

**La disciplina in tema di conformità catastale non si applica alle parti comuni condominiali, in quanto il loro**



trasferimento avviene *ex lege*, senza possibilità per l'acquirente di rinunciarvi ed a prescindere da una loro indicazione e descrizione nel titolo traslativo.

Peraltro, la disciplina in tema di conformità catastale torna ad essere applicabile in caso di cessione di tutte quelle porzioni dell'edificio condominiale che, per effetto della cessione stessa, cessano di essere parti comuni e vengono trasferite autonomamente; si pensi alla cessione dell'alloggio del portiere una volta deliberata dai condomini la cessazione del servizio di portineria.

**La vigente normativa in tema di trasferimenti di edifici stabilisce che a pena di nullità in atto vanno indicati gli estremi dei titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione ovvero la dichiarazione di parte di avvenuta costruzione in data anteriore al 1° settembre 1967.**

**Si applica tale disciplina anche alle parti comuni condominiali che “seguono” l'unità principale in una cessione?**

**Di norma non necessita una menzione specifica relativa alle parti comuni**, in quanto la menzione relativa al bene principale “assorbe” anche quella relativa alle parti

comuni, posto che bene principale e parti comuni fanno parte dello stesso edificio o complesso cui si riferisce il titolo edilizio citato.

Se si tratta, invece, di una parte comune realizzata in tempi diversi rispetto al fabbricato al cui servizio è posta, dotata di sua autonomia (*ad es. piscina condominiale con edificio ad uso spogliatoi, ecc.*), oppure annessa al fabbricato principale (*ad es. un ascensore esterno al fabbricato*) andranno citati anche gli estremi dei titoli edilizi relativi alla parte comune così realizzata (anche se tale menzione, in quanto riferita ad “accessioni” rispetto al bene principale non sono richieste a pena di nullità dell’atto).

Si fa inoltre presente che se le parti comuni consistono in aree scoperte (*giardino, parco, area destinata a parcheggio ecc.*) non vi è l’obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica, neppure se di superficie superiore ai 5000 mq. Le parti comuni condominiali, per la loro specifica disciplina in ordine alla destinazione vincolata ed alla circolazione limitata, non possono essere assoggettate alla medesima disciplina delle aree “libere” e/o delle pertinenze. L’area nel caso di specie è un bene non suscettibile di trasferimento autonomo ma “segue” il bene principale, per la quota di competenza, ed il trasfe-

rimento avviene *ex lege* senza possibilità per l'acquirente di rinunciarvi.

**È possibile escludere in un contratto di vendita di una unità immobiliare in condominio la proprietà di alcune delle parti comuni?**

Per la giurisprudenza **la cessione delle singole unità immobiliari separatamente dal diritto sulle cose comuni è vietata**, ai sensi dell'art. 1118 c.c., **solo in caso di condominialità “necessaria” o “strutturale”**, per l'incorporazione fisica tra cose comuni e porzioni esclusive ovvero per l'indivisibilità del legame, attesa l'essenzialità dei beni condominiali per l'esistenza delle proprietà esclusive; non anche nelle ipotesi di condominialità solo “funzionale” all'uso e al godimento delle singole unità, che possono essere, quindi, cedute anche separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni (Cass. 26/01/2021, n. 1610; in questa sentenza la Cassazione ha ritenuto nulla la clausola con la quale veniva esclusa dal trasferimento la quota di comproprietà sul cortile condominiale).

# L'amministratore di condominio

## LA NOMINA

L'obbligo di nomina dell'amministratore è previsto se vi sono più di **8 condomini**.

Se non vi provvede l'assemblea la nomina è fatta dall'Autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario (art. 1129, comma 1. c.c.).

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di **assicurazione per responsabilità civile** per gli atti compiuti nel mandato (polizza della quale l'amministratore dovrà adeguare i massimali se l'assemblea, nel corso del suo incarico, deliberi lavori straordinari).

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore (nel caso non sia stato nominato un amministratore dovrà essere, invece, affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefoni-

ci, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore).

Si ritiene che tali informazioni debbano essere visibili dall'esterno dell'edificio.

Ai sensi dell'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

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

ziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere **f** e **g** non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società.

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

**La perdita dei requisiti di cui alle lettere a, b, c, d, e comporta la cessazione dall'incarico.**

In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Si ritiene che l'incarico senza il possesso dei requisiti sopra indicati sia nullo e, pertanto, improduttivo di effetti. Il venir meno di uno dei requisiti nel corso dell'incarico è motivo di revoca anche giudiziale.

L'amministratore deve, ai sensi dell'articolo 1129 comma 2 c.c., comunicare il possesso dei requisiti al momento dell'accettazione dell'incarico.

In capo all'amministratore sussiste l'obbligo di aggiornamento professionale disciplinato dal D.M. 140/2014, secondo il quale le ore di formazione periodica annuali non possono essere inferiori a 15.

L'assemblea, pertanto, al momento del conferimento dell'incarico è tenuta ad accertarsi della sussistenza di tutti i requisiti di legge.

### **IL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE**

Tutte le somme inerenti la gestione debbono transitare su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio.

Ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

### **LA DURATA DELL'INCARICO**

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

La **revoca** può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea dei condomini o può essere disposta dall'Autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, se non viene reso il conto della gestione ovvero in caso di gra-

vi irregolarità ovvero in caso di omessa comunicazione all'assemblea dei condomini di eventuali citazioni in giudizio o provvedimenti dell'autorità amministrativa che abbiano un oggetto che esorbita dalle sue attribuzioni.

L'amministratore può essere revocato anche in caso di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura o utilizzazione del conto corrente condominiale

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

## COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

All'amministratore di condominio si applica la disciplina dettata dal codice civile e principalmente la disciplina dettata dagli articoli 1129 e 1130 del codice civile, oltre che da altre disposizioni contenute in leggi speciali.

In via residuale trova applicazione la disciplina in tema di **mandato** (per effetto del rinvio operato a detta disciplina dall'art. 1129, comma 15, c.c.).

L'amministratore deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea, convocarla an-



nualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

L'amministratore deve, inoltre, curare la tenuta dei seguenti **registri**:

### **Registro di anagrafe condominiale**

Il Registro di anagrafe condominiale contiene le **generalità** dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i **dati catastali** di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle **condizioni di sicurezza** delle parti comuni dell'edificio.

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro **sessanta giorni**.

L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

### **Registro dei verbali delle assemblee**

Nel registro dei verbali delle assemblee sono annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le delibe-

re nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è **allegato il regolamento** di condominio, ove adottato.

### **Registro di nomina e revoca dell'amministratore**

Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della **nomina e della revoca** di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

### **Registro di contabilità**

Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, **i singoli movimenti in entrata ed in uscita**. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate.

## **IL RENDICONTO CONDOMINIALE**

L'amministratore deve redigere il **rendiconto condominiale** contenente le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio (art. 1130-bis c.c.).

L'assemblea dei condomini può, in qualsiasi momento o

per più annualità specificatamente identificate, nominare un **revisore** che verifichi la contabilità del condominio.

La legge non individua i requisiti professionali che il revisore deve possedere.

Si ritiene, peraltro, necessario che l'incarico venga affidato a professionisti iscritti al registro dei revisori contabili ovvero iscritti in Albi professionali e che siano in possesso delle necessarie competenze in materia.

I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e di estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Nei condomini con almeno 12 unità immobiliari l'assemblea, oltre all'amministratore, può anche nominare un **consiglio di condominio** composto da almeno tre condomini, con funzioni consultive e di controllo.

## **LA RAPPRESENTANZA**

Nei limiti delle attribuzioni di legge o dei poteri conferiti gli dal regolamento o dall'assemblea dei condomini, l'amministratore ha la **rappresentanza** dei partecipanti e può

agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio ed a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che si riferiscono sempre alle parti comuni dell'edificio.

## CASISTICA

### **Quali sono le irregolarità che possono legittimare la delibera o la richiesta di revoca di un amministratore?**

L'art. 1129, comma 12, del c.c. stabilisce che costituiscono, fra le altre, gravi irregolarità:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di delibere dell'assemblea;
3. la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
4. la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
5. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto,

- alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6. qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
  7. l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6, 7 e 9 (ossia la mancata tenuta del Registro di anagrafe condominiale, la mancata tenuta del Registro dei verbali delle assemblee, del Registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità; la mancata consegna al condomino che ne abbia fatto richiesta dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali);
  8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati richiesti per la sua nomina.

### **Può l'amministratore essere revocato anche in mancanza di una giusta causa?**

**SI**

L'amministratore, ai sensi dell'art. 1129 c.c., può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea e, quindi, anche pri-

ma della scadenza annuale senza alcuna motivazione ovvero indipendentemente da una giusta causa.

La norma ha la finalità di assicurare che la gestione dei beni e dei servizi — che deve soddisfare gli interessi comuni — riscuota la costante fiducia dei condomini (Cass. 18/04/2014, n. 9082).

Tuttavia in ipotesi di revoca deliberata prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, senza che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale, all'amministratore così revocato è riconosciuto il diritto al risarcimento dei danni (Cass. 19/03/2021, n. 7874).

### **Può il singolo condomino prendere le distanze da una lite che sia stata decisa dalla maggioranza dei condomini?**

#### **SI**

Tale facoltà è riconosciuta dall'art. 1132 c.c. (dissenso dei condomini rispetto alle liti).

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o resistere ad una domanda, il **condomino dissenziente**, con atto notificato all'amministra-



tore può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

### **Il singolo condomino può non osservare i provvedimenti dell'amministratore?**

#### **NO**

A norma dell'art. 1133 c.c. i provvedimenti presi dall'amministratore **sono obbligatori** per i condomini.

Pertanto, contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, ferma restando la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di comunicazione del provvedimento.

**Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore ha diritto al rimborso delle spese sostenute?**

**NO**

A meno che si tratti di spesa urgente (così dispone l'art. 1134 c.c.)

# Le spese condominiali

## RIPARTIZIONE DELLE SPESE E RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in **misura proporzionale** al valore della proprietà di ciascuno, salvo diverso accordo tra i condomini stessi.

Se si tratta di parti condominiali destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne (si pensi, ad esempio alle spese di riscaldamento in caso di condominio dotato di impianto centralizzato).

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (il cd. "**condominio parziale**"), le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

L'amministratore deve **riscuotere i contributi** ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni.

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

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini (art. 63, commi 1 e 2, disp. att., c.c.).

### **SUBENTRO NELLE SPESE CONDOMINIALI IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'UNITÀ**

Chi subentra nei diritti di un condomino è **obbligato solidalmente** con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente come disposto dall'art. 63, comma 4, disp. att., c.c. (per anno si intende l'anno di gestione o esercizio condominiale e non anno solare). Nei confronti dell'amministrazione, l'acquirente è pertanto responsabile, in via solidale, per il pagamento dei contributi pregressi (dell'anno in corso

e di quello precedente), salvo diritto di rivalsa nei confronti del proprio dante causa.

L'art. 63, disp. att., c.c., prevede anche una **responsabilità solidale** a carico del **venditore**. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con il suo avente causa per i contributi maturati sino al momento in cui è trasmessa all'amministratore di condominio copia autentica del titolo traslativo (si ritiene che in luogo della copia autentica possa essere trasmesso all'amministratore di condominio qualsiasi documento che comunque comprovi l'avvenuta cessione dell'unità immobiliare, come ad es. una dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante).

## CASISTICA

### Come vanno ripartite le spese per la manutenzione delle scale e degli ascensori?

La disciplina al riguardo è dettata dall'art. 1124 del c.c.:

- **le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono.** La spesa relativa è ripartita tra essi, per 1/2 in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra 1/2 esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo;
- al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

La norma è considerata **derogabile**, peraltro solo col consenso unanime di tutti i condomini espresso anche in un regolamento cd. contrattuale (non in un regolamento votato a maggioranza).

## Come vanno ripartite le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai?

La disciplina al riguardo è dettata dall'art. 1125 del c.c.: le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

La norma è considerata **derogabile**, peraltro solo col consenso unanime di tutti i condomini.

Qualora i solai abbiano una funzione necessaria alla stabilità dell'intero edificio, le spese per la loro manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi generali.

## Come vanno ripartite le spese per i lastrici solari?

La disciplina al riguardo è dettata dall'art. 1126 del c.c.: quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 nella spesa

delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. La norma è considerata **derogabile**, peraltro solo col consenso unanime di tutti i condomini.

**L'amministratore può sospendere la fornitura dei servizi condominiali al condomino non in regola col pagamento dei contributi?**

**SI**

**Se il mancato pagamento dei contributi si è protratto per oltre sei mesi.**

L'art. 63, commi 3, disp. att., c.c., stabilisce, infatti, che nel caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.



## **Quali accortezze dovrebbe adottare l'acquirente di un'unità facente parte di un condominio?**

L'acquirente di un'unità immobiliare facente parte di un condominio, come già ricordato, è solidalmente obbligato con il venditore per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente. Pertanto, se al momento della stipula dell'atto di vendita il venditore non avesse già provveduto al pagamento di dette spese, vi potrebbe essere tenuto l'acquirente (salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti del venditore).

**Per questi motivi è consigliabile per l'acquirente far risultare dall'atto di acquisto la posizione del cedente in ordine ai contributi condominiali:** se il venditore non avesse già saldato tutte le sue pendenze l'acquirente assumerà responsabilità solidale per il pagamento e di ciò deve essere edotto.

L'acquirente, a propria tutela, al fine di conoscere la posizione del cedente potrà pretendere l'esibizione di un'apposita attestazione rilasciata dall'amministratore di condominio dalla quale risulti lo stato dei pagamenti dell'alienante. Da segnalare che l'art. 1130, comma 1, n. 9) c.c., prevede espressamente l'obbligo dell'amministrato-

re di fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

### **Come vanno suddivise le spese condominiali tra venditore ed acquirente?**

Per prassi sono poste a carico dell'acquirente **le spese condominiali ordinarie** maturate con decorrenza dalla data di trasferimento (o con decorrenza dalla data di effettiva consegna dell'immobile), mentre per le **spese condominiali straordinarie** si ha riguardo alla data in cui è stata assunta la delibera condominiale che le ha autorizzate. In tale ultimo caso l'acquirente subentra nelle spese straordinarie deliberate dopo la stipula dell'atto di vendita, mentre rimangono a carico del venditore le spese deliberate sino alla data del trasferimento (salva sempre la responsabilità solidale dell'acquirente ex art. 63 disp. att. c.c.).

Nell'applicazione di questo criterio di ripartizione delle spese, può sorgere qualche difficoltà pratica in relazione alla qualificazione della spesa sostenuta (se ordinaria o straordinaria); a tal fine può essere utile ricorrere al

medesimo criterio utilizzato dalla giurisprudenza per la distinzione tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione al fine di determinare l'organo di condominio (amministratore o assemblea) legittimato a compierlo.

A tal riguardo sono state considerate spese straordinarie quelle che per la loro particolarità e consistenza comportano un onere economico rilevante superiore a quello normalmente inerente alla gestione (Cass. 25/05/2016, n. 10865).

Ovviamente le parti possono convenire diverse modalità di ripartizione delle spese condominiali con **apposita pattuizione da inserire nell'atto di compravendita**, comunque, non opponibile al condominio.

In giurisprudenza si è ritenuto:

- che in tema di riparto delle spese condominiali concernenti lavori di **manutenzione straordinaria** sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione.

Di conseguenza in caso di spese condominiali di carattere straordinario il condominio è legittimato ad agire sia verso il condomino che era proprietario al momento della delibera assembleare che aveva deciso l'esecuzione dei lavori, sia verso il soggetto che ha acquistato l'immobile dal primo, ed è quindi responsabile per le somme dovute per l'anno in corso e per l'anno precedente. Nei rapporti interni tra i due debitori, invece, salvo patto contrario, a sostenere le spese sarà il soggetto proprietario al momento della delibera assembleare (Cass. 28/04/2021, n. 11199);

- che l'art. 63, disp. att. c.c. delinea, a carico dell'acquirente, un regime di responsabilità solidale per il pagamento degli oneri condominiali dovuti dall'alienante che opera solo nei rapporti esterni con il condominio, ma non anche nel rapporto interno tra acquirente e alienante, sicché, in tale rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, **l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte successivamente al momento dell'acquisto** e, qualora sia chiamato a rispondere di quelle sorte in epoca anteriore, ha comunque diritto di regresso nei confronti del suo

dante causa, senza che, peraltro, assuma rilevanza alcuna, al fine di escludere tale regresso, la notificazione, da parte dell'alienante, di un atto di contestazione della legittimità della pretesa del condominio (Cass.09/05/2022, n. 14531).

In presenza di fondi di riserva accantonati per spese future, eventuali e non ancora deliberate, il venditore, salvo diversi accordi tra le parti, avrà diritto ad ottenere la restituzione della quota di detti fondi relativa all'unità venduta, in quanto trattasi di somme dallo stesso anticipate non relative a spese attuali e/o deliberate. L'acquirente dovrà, pertanto, corrispondere direttamente al venditore una somma pari a tale quota.

**Con la sottoscrizione dell'atto di compravendita cessa ogni responsabilità del venditore di un'unità immobiliare facente parte di un condominio per il pagamento delle spese condominiali?**

**NO**

**Il venditore, anche dopo la data di stipula dell'atto di compravendita, rimane responsabile per le spese condominiali maturate prima di tale data** (spese ordinarie

e spese straordinarie già deliberate, **salva diversa pattuizione tra le parti** come sopra precisato). Pertanto, anche se l'amministratore dovesse rivolgersi all'acquirente per il pagamento di dette spese in virtù della sua responsabilità solidale ai sensi del disposto dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., quest'ultimo avrà diritto di rivalsa nei confronti del suo venditore, obbligato principale.

Il venditore, inoltre, resta obbligato solidalmente per gli oneri condominiali maturati anche dopo la data di stipula dell'atto di compravendita e ciò sino a che non venga prodotta all'amministratore di condominio copia autentica dell'atto traslativo (fermo restando il diritto di rivalsa nei confronti dell'avente causa, obbligato principale)

Naturalmente, **l'obbligazione dell'alienante il quale non abbia trasmesso all'amministratore del condominio la copia autentica dell'atto traslativo o la dichiarazione di avvenuta stipula** — analogamente a quanto avviene per l'obbligazione dell'acquirente rispetto ai contributi condominiali relativi all'anno in corso o a quello precedente il suo acquisto — **opera unicamente nei rapporti esterni tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà della singola unità immobiliare** e non anche nei rapporti interni tra alienante (ex condomino) e ac-

quirente (nuovo condomino), data la natura personale di tale obbligazione. In altri termini, la responsabilità dell'alienante prevista dall'art. 63, ult. comma, disp. att. c.c. — analogamente a quella dell'acquirente ai sensi del quarto comma dello stesso articolo — non è relativa a un debito proprio ma assolve ad una funzione di rafforzamento della tutela del credito del condominio.

Nella prassi sono ritenuti ammissibili equipollenti alla copia autentica, ad esempio, la dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante (scopo della norma è l'informativa; l'amministratore può sempre accertarsi della effettiva titolarità dell'immobiliare mediante apposita visura presso i RR.II.).

Detto obbligo di comunicazione posto a carico del venditore è strettamente connesso all'altro obbligo, posto, invece, a carico dell'amministratore, di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale (contenente le generalità dei proprietari, dei titolari di diritti reali, dei conduttori, i dati catastali, ecc.); l'art. 1130 c.c., infatti, impone che le variazioni dei dati debbano essere comunicate all'amministratore entro 60 giorni.

In caso di inerzia l'amministratore richiede con raccomandata le informazioni necessarie: decorsi 30 giorni in

caso di omessa risposta l'amministratore acquisisce le informazioni a costo del responsabile.

### **Eventuali diverse pattuizioni tra alienante ed acquirente hanno effetto verso il condominio?**

**NO**

Il contratto di compravendita, ai sensi dell'articolo 1372 codice civile, ha effetto solo tra le parti. Pertanto, indipendentemente da diversi accordi contenuti nel rogito tra venditore ed acquirente, nei confronti del condominio restano sempre obbligati entrambi, il venditore per tutto il debito mentre l'acquirente solo per le spese riferite alla gestione in corso e a quella precedente.

### **In caso di unità immobiliare locata come vanno ripartite le spese condominiali tra proprietario/locatore e conduttore?**

Sono a carico del conduttore, salvo diverso accordo intervenuto tra le parti, le spese, anche condominiali, di **ordinaria manutenzione**, nonché le spese per la **fruizione dei servizi**.



In particolare:

- l'art. 1576 c.c. stabilisce che il proprietario deve eseguire durante la locazione le riparazioni necessarie eccettuate quelle di piccola manutenzione (ossia di ordinaria manutenzione) che sono a carico del conduttore (anche se di carattere condominiale);
- l'art. 9 della legge 27/7/1978 n. 392 (cd. legge sull'equo canone) stabilisce che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

In relazione alle modalità di ripartizione delle spese condominiali, l'art. 10 della suddetta legge 392/1978 attribuisce al conduttore il diritto di voto, in luogo del proprietario, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscal-

damento e di condizionamento d'aria. Il conduttore ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modifica degli altri servizi comuni. L'amministratore, fatto salvo espresso incarico, non è tenuto ad effettuare la suddivisione delle spese tra locatore e conduttore nemmeno nello stato di ripartizione contenuto nel rendiconto di cui all'articolo 1130-bis codice civile. Qualora, comunque, lo facesse, deve omettere il nominativo del conduttore ai fini della privacy.

# L'assemblea condominiale

L'assemblea dei condomini è competente in ordine:

alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione.

Si rammenta che l'obbligo di nomina dell'amministratore sussiste solo quando i condomini sono più di 8. Al di sotto di questa soglia la nomina è facoltativa;

all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e della relativa ripartizione.

Il preventivo dovrà essere redatto dall'amministratore di condominio e sottoposto alla approvazione dell'assemblea. La ripartizione delle spese dovrà avvenire sulla base delle tabelle millesimali nel rispetto dei criteri stabiliti dagli artt. 1123 e segg. c.c., salvo sia diversamente stabilito nel regolamento di condominio, nei limiti in cui è ammessa la deroga alle disposizioni suddette;

**all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ed all'impiego del residuo attivo della gestione.**

L'amministratore di condominio deve convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis c.c. (art. 1130, comma 1, lett. a) c.c.).

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti;

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

Competente a deliberare opere di manutenzione straor-

dinaria o innovazioni è solo l'assemblea dei condomini. L'amministratore di condominio non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

La legge 11.12.2012 n. 220 (di riforma della disciplina in materia di condominio) ha modificato l'art. 1135 del c.c. prevedendo **l'obbligo di costituire un apposito fondo a copertura di tutte le spese ed oneri connessi all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni**. Pertanto, la delibera dei condomini che approvi dette opere deve necessariamente prevedere la costituzione del relativo fondo speciale pari all'ammontare dei lavori previsti. Una delibera che approvi le opere senza costituire il fondo speciale è da considerarsi viziata. Le maggioranze richieste per la costituzione del fondo sono quelle previste per deliberare le opere relative. Il D.L. 23.12.2013 n. 145 ha modificato la disposizione in oggetto prevedendo che qualora il contratto preveda un pagamento a stati avanzamento lavori il fondo speciale potrà essere costituito progressivamente in relazione ai singoli pagamenti dovuti;

**ad ogni altra decisione alla stessa riservata dalla legge.**

Ad esempio, spetta all'assemblea approvare il regolamento di condominio (art. 1138 c. 3, c.c.);

**ad ogni altra decisione alla stessa riservata dal regolamento di condominio.**

Ovviamente il regolamento non potrebbe attribuire alla assemblea le competenze riservate dall'art. 1130 c.c. all'amministratore di condominio. Si ritiene, al riguardo, che il regolamento di condominio possa estendere le funzioni che l'art. 1130 c.c. attribuisce all'amministratore di condominio, ma non invece limitarle perché da ritenersi "minime" (spogliare l'amministratore di ogni sua attribuzione di fatto eluderebbe la disposizione, inderogabile, dell'art. 1129 c.c.).

**COME FUNZIONA L'ASSEMBLEA**

L'assemblea dei condomini si costituisce e delibera con le seguenti modalità:

**Convocazione**

L'assemblea viene di norma convocata dall'amministratore di condominio. L'assemblea in via straordinaria può essere convocata anche:

- da almeno due condomini che rappresentano 1/6 del valore dell'edificio e che ne abbiano fatto richiesta all'amministratore decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta fatta;
- anche dal singolo condomino interessato all'adozione delle delibere in tema di innovazioni (art. 1120, c. 2, c.c.) che ne abbia fatto richiesta all'amministratore una volta decorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta fatta (art. 1120, c. 3, c.c.).

In mancanza dell'amministratore (ad esempio condomini con meno di 8 condomini) l'assemblea tanto ordinaria, quanto straordinaria, può essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

**L'avviso di convocazione**, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni conse-

cutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini la partecipazione all'assemblea può avvenire in **modalità di videoconferenza**. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

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

### Assemblea in prima convocazione

**Quorum costitutivo:** l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentano i 2/3 del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

**Quorum deliberativo:** l'assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la 1/2 del valore dell'edificio.



### Assemblea in seconda convocazione

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

**Quorum costitutivo:** l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio.

**Quorum deliberativo:** l'assemblea delibera validamente col voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.

### Le delibere a maggioranze qualificate: necessità in ogni caso del voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 1/2 del valore dell'edificio (art. 1136 c. 4, c.c.)

Maggioranza “qualificata” richiesta per:

- le delibere che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore;
- le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;

- le delibere che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- le delibere di cui all'art. 1117-quater c.c. (per far cessare attività che incidono negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni);
- le delibere di cui all'art. 1120, c. 2, c.c. (ossia delibere relative ad innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satelli-

te o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto);

- le delibere di cui all'art. 1122-ter c.c. (ossia le delibere concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse);
- le delibere di cui all'art. 1135, c.3, c.c. (ossia le deliberazioni per autorizzare l'amministratore di condominio a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato);
- le delibere di approvazione del regolamento di condominio (art. 1138, c. 3, c.c.).

**Le delibere a maggioranze qualificate: necessità in ogni caso del voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio (art. 1136 c. 5, c.c.)**

Maggioranza “qualificata” richiesta per:

- le delibere di cui all'art. 1120, c. 1, c.c. (ossia le delibere con le quali vengono disposte tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni);
- le delibere di cui all'art. 1122-bis, c. 3, c.c. (ossia le delibere da adottare qualora si rendano necessarie modifiche delle parti comuni, al fine di prescrivere, adeguate modalità alternative di esecuzione o di imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio ovvero, ai fini dell'installazione degli impianti di produzione di energia, per provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto, subordinando, se del caso, l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali).

Le delibere a maggioranze qualificate: necessità in ogni caso del voto favorevole dei 4/5 dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i 4/5 del valore dell'edificio (art. 117-ter, c.c.)

Maggioranza “qualificata” richiesta per modificare la destinazione d’uso delle parti comuni.

La convocazione dell’assemblea deve essere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell’assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modifiche e la nuova destinazione d’uso. Sono vietate le modifiche delle destinazioni d’uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

L'intervento in assemblea

Ogni condomino può intervenire all’assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di **delega scritta**.

Se i condomini sono più di 20, il delegato non può rappre-

sentare più di  $\frac{1}{5}$  dei condomini e del valore proporzionale. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai proprietari interessati a norma dell'articolo 1106 c.c.

Nei casi di "supercondominio", quando i partecipanti sono complessivamente più di 60, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza degli intervenuti e di almeno  $\frac{2}{3}$  del valore dell'edificio, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

All'amministratore di condominio non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

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

## CASISTICA

**Le delibere dell'assemblea vanno sempre e comunque osservate?**

**Si possono impugnare le delibere dell'assemblea condominiale?**

Le delibere prese dall'assemblea a norma di legge e di regolamento **sono obbligatorie** per tutti i condomini.

Contro le delibere prese in contrasto alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può, invece, adire l'autorità giudiziaria chiedendone **l'annullamento** nel termine perentorio di **30 giorni**, che decorre dalla data della delibera per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della delibera per gli assenti.

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

**ATTENZIONE:** l'impugnazione può essere proposta in qualsiasi tempo, senza necessità di rispettare il suddetto termine di 30 giorni, in caso di delibere **nulle**.

In giurisprudenza si distingue tra **delibere annullabili** (impugnabili entro il termine di decadenza di 30 giorni) e **delibere nulle** (impugnabili in qualsiasi tempo).

A tal riguardo si è riconosciuto che l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume".

Ad esempio sono considerate nulle le delibere con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dal regolamento, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le delibere aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dal regolamento, trattandosi di delibere assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta



nel termine di decadenza di 30 giorni (Cass. 14/04/2021, n. 9839 – Cass. 20/01/2022, n. 1798).

Sono state, altresì considerate nulle:

- la delibera condominiale relativa a beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi (ad esempio lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva; Cass. 12/03/2020, n. 7042);
- la delibera condominiale che accerti, a maggioranza, l'ambito dei beni comuni e l'estensione delle proprietà esclusive, in deroga all'articolo 1117 c.c., non essendo sufficiente, all'uopo, un atto meramente ricognitivo ed occorrendo, al contrario, l'accordo di tutti i comproprietari espresso in forma scritta (Cass. 31/08/2017, n. 20612);
- la delibera condominiale che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale (nel caso di specie, spese relative al telefono privato dell'amministratore ed all'acquisto di una licenza di "software" compiuta in proprio dall'amministratore; Cass. 10/08/2009, n. 18.192).
- la delibera condominiale che addebiti le spese del riscaldamento a coloro che non ne sono serviti (Cass. 13/06/2019, n. 15932);

- la delibera condominiale che affidi ad un professionista una attività per la quale non ha potere di firma (Cass. 13/01/2023, n. 921);
- la delibera condominiale relativa all'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 (Cass. 13/12/2022, n. 36373);
- la delibera condominiale che impone ai condomini di provvedere personalmente alla pulizia delle parti comuni (Cass. 13/11/2018, n. 29220);
- la delibera adottata a maggioranza che stabilisca criteri "capitari" di ripartizione delle spese, in deroga ai parametri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e segg. c.c. (Cass. 20/02/2023, n. 5258).

A differenza di ciò che avviene per le delibere soltanto annullabili, le delibere nulle non possono finché (o perché) non impugnate, ritenersi valide ed efficaci nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. Inoltre, sempre a differenza delle ipotesi di mera annullabilità, la nullità della delibera assembleare costituisce fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione. Infine, le delibere nulle non possono essere sanate, neppure se ad esse sia

data volontaria esecuzione (Cass. 20/02/2023, n. 5258).

Sono considerate dalla prevalente giurisprudenza annullabili e quindi impugnabili dai condomini entro 30 giorni dall'assemblea (se presenti e abbiano votato contro o si siano astenuti) o dal ricevimento del verbale (se assenti) le delibere:

- affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;
- adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale;
- affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione e/o informazione dell'assemblea;
- affette genericamente da irregolarità nel procedimento di convocazione;
- nel cui verbale non siano individuati i singoli condomini assenzienti, dissenzienti ed assenti, con il valore delle rispettive quote millesimali;
- assunte in una assemblea per la quale sia mancata la comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione.

Inoltre, sono state considerate annullabili le delibere:

- **con le quali sia stato approvato il rendiconto che non risponde ai requisiti dell'articolo 1130-bis codice civile (Cass. 20/12/2018, n. 33038);**
- con le quali sia stato approvato il rendiconto benché l'amministratore abbia impedito ad un condomino di prendere visione della documentazione (Cass. 19/05/2008 n 12650);
- di assemblee tenutesi in data diversa da quella riportata sull'avviso di convocazione o che abbiano deciso su argomenti non all'ordine del giorno (Cass. 05/05/2009 n 10344).

### **Vi sono limiti al potere dell'assemblea dei condomini di disporre innovazioni alle parti comuni?**

**SI**

L'art. 1120, comma 4, c.c., vieta le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

## Qual è la disciplina applicabile in caso di unità gravata da usufrutto?

**Spetta all'usufruttuario il diritto di voto** negli affari che attengono **all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni**.

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

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono **solidalmente** per il pagamento dei contributi condominiali.

**La delibera che disponga l'eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per far luogo ad impianti autonomi nei singoli appartamenti può essere adottata a maggioranza?**

Per la giurisprudenza detta delibera in tanto può essere adottata a maggioranza in quanto sia previsto che l'eliminazione dell'impianto centralizzato avvenga nel rispetto delle previsioni legislative di cui alla legge n. 10/1991 e delle altre norme di legge in materia, ossia a garanzia della riduzione del consumo specifico di energia, del miglioramento dell'efficienza energetica, dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili pur non dovendo curarne previamente l'esecuzione. In caso di inosservanza delle predette prescrizioni, la delibera eventualmente adottata è nulla e ne consegue la piena legittimità della pretesa del condomino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato illecitamente dismesso (Cass. 19/08/2022, n. 24976).

**In un condominio composto da 2 soli condomini, a quote diseguali, per l'approvazione delle delibere condominiali ex art. 1136, comma 2, c.c., è sufficiente il voto favorevole del condomino titolare del maggior valore delle quote?**

Al quesito la Cassazione ha dato **risposta negativa** affermando che nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di delibere che richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136 c.c., comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass. 13/12/2022, n. 36373 la quale ha ritenuto annullabile la delibera concernente riparazioni straordinarie adottata col voto favorevole del solo condomino "maggioritario").

# Il regolamento di condominio

Quando il numero dei condomini è superiore a 10, deve essere formato un regolamento, il quale contenga:

- *le norme circa l'uso delle cose comuni;*
- *le norme circa la ripartizione delle spese (di norma attraverso l'approvazione di una o più tabelle millesimali);*
- *le norme per la tutela del decoro dell'edificio;*
- *le norme relative all'amministrazione.*

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

Il regolamento è approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il regolamento è allegato al registro verbali delle assemblee.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni ed in nessun caso



possono derogare ai seguenti articoli del codice civile:

- 1118, comma 2 (*divieto alla rinuncia del diritto sulle parti comuni*);
- 1119 (*indivisibilità delle parti comuni*);
- 1120 (*disciplina in tema di innovazioni*);
- 1131 (*rappresentanza dell'amministratore*);
- 1132 (*dissenso dei condomini rispetto alle liti*);
- 1136 (*disciplina in tema di assemblee – costituzione e maggioranze*);
- 1137 (*impugnazione delle delibere assembleari*).

## LE DIVERSE TIPOLOGIE DI REGOLAMENTO

Si distingue tra:

### Regolamento esterno

È il regolamento predisposto dall'unico originario proprietario (ad es. il costruttore), allegato ed approvato in tutti gli atti di vendita delle unità costituenti l'intero condominio.

### Regolamento interno

È il regolamento approvato dai condomini in sede assembleare.

### **Regolamento contrattuale**

È il regolamento approvato da tutti i condomini. Lo è per definizione il regolamento esterno (che viene allegato ai singoli atti di acquisto ed espressamente approvato da ciascun condomino/acquirente). Lo è anche un regolamento interno e approvato da tutti i condomini all'unanimità.

Non tutte le clausole contenute in un regolamento contrattuale (benchè approvate all'unanimità) richiedono per la loro modifica il consenso unanime di tutti i soci. L'unanimità è richiesta solo per la variazione delle cd. "clausole contrattuali" (vedi sotto).

### **Regolamento assembleare**

È il regolamento "interno" che sia stato approvato dai condomini in sede assembleare a maggioranza ex art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio).

### **Clausole contrattuali**

Trattasi delle clausole del regolamento che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero che attribuiscono ad alcuni condomini diritti

maggiori rispetto agli altri; possono essere introdotte, modificate o eliminate solo all'unanimità.

### **Clausole regolamentari**

Trattasi delle clausole del regolamento destinate alla disciplina delle parti comuni e dei servizi, dell'amministrazione, ecc.; non incidono su posizioni soggettive e possono essere introdotte, modificate o eliminate a maggioranza ex art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) anche se contenute in regolamenti contrattuali.

## CASISTICA

**Può essere prevista nel regolamento di condominio una ripartizione delle spese condominiali in misura diversa da quella proporzionale?**

L'art. 1123 c.c. stabilisce che le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni sono sostenute dai condomini in **misura proporzionale** al valore della proprietà di ciascuno salvo diversa **convenzione contraria**.

Ne consegue che:

- se il regolamento è approvato a maggioranza (cd. “regolamento assembleare”), lo stesso non potrà prevedere un criterio di ripartizione delle spese condominiali che non sia quello proporzionale;
- se il regolamento è approvato all'unanimità (cd. “regolamento contrattuale”), lo stesso potrà anche contenere la “convenzione contraria” prevista dall'art. 1123 c.c. volta a derogare al principio della propor-

zionalità e prevedere un criterio di ripartizione delle spese condominiali diverso da quello proporzionale per tutte o per alcune delle spese condominiali;

- l'art. 1123 c.c., a sua volta, prevede espressamente due ipotesi di ripartizione delle spese in misura diversa da quella proporzionale:
  - > per le parti destinate a servire i condomini in misura diversa (art. 1123, comma 2)
  - > nel caso del cd. “condominio parziale” ossia quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici, opere destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (art. 1123, comma 3)

### **Il regolamento può vietare di possedere o di detenere animali domestici?**

L'art. 1138, ultimo comma, c.c. come introdotto dalla legge 11.12.2012 n. 220 (di modifica della disciplina in materia di condominio) stabilisce che “*le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici*”

Si discute in ordine all'individuazione della categoria dei cd. “animali domestici” cui fa riferimento la norma. Alcuni ritengono si tratti di qualsiasi animale purché ad-

domesticato. **Prevale invece l'opinione di coloro che limitano la categoria ai soli animali domestici comuni,** di compagnia, ossia agli animali tenuti o destinati ad essere tenuti dall'uomo presso il suo alloggio per ragioni di diletto o compagnia.

Si ritiene che il divieto in oggetto non possa essere inserito nei regolamenti condominiali approvati a maggioranza ma che lo stesso possa essere inserito in regolamenti approvati con il consenso di tutti i condomini, anche se, in quest'ultimo caso, il divieto sarebbe vincolante solo nei confronti di chi ha approvato il regolamento ma non nei confronti di nuovi acquirenti, prevalendo, comunque, su detta eventuale clausola regolamentare il divieto ora sancito dall'art. 1138 c.c.; peraltro detta posizione (sostenuta all'indomani della riforma del 2012) potrebbe ora porsi in contrasto con il disposto dell'art. 9 della Costituzione nel testo modificato dalla legge costituzionale 8 febbraio 2022 n. 1 (*"La Repubblica... tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello Stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali"*).

Devono, comunque, essere osservate le norme inerenti alla tenuta di animali quali l'art. 2052 c.c. e gli artt. 544 ter e 659 del codice penale.

## Le clausole del regolamento che disciplinano l'uso delle parti comuni possono essere modificate a maggioranza?

SI

Le disposizioni del regolamento di condominio che disciplinano l'uso delle parti comuni, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 1138, comma 4, c.c. (che esclude la possibilità per il regolamento di menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dall'atto di acquisto e dalle convenzioni e di contravvenire alle disposizioni di legge considerate inderogabili), non hanno natura contrattuale anche se a suo tempo approvate all'unanimità.

Le clausole facenti parte del contenuto normale del regolamento di condominio, di cui all'articolo 1138, primo comma, c.c. (*le norme circa l'uso delle cose comuni, quelle circa la ripartizione delle spese, quelle per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione*) **possono essere modificate** con la maggioranza prevista dal successivo terzo comma (*la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore degli edifici*) (Cass. 06/05/2014, n. 9681).

## **Può il regolamento di condominio essere trascritto nei Registri Immobiliari?**

Neppure la legge di riforma in materia di condominio (legge 11/12/2012, n. 220) ha chiarito tale aspetto.

Dottrina e giurisprudenza prevalenti ritengono le cd. “clausole regolamentari” siano comunque opponibili agli aventi causa dal singolo condomino, e ciò indipendente- mente dalla trascrizione (peraltro considerata inammissibile per simili clausole). Per tali clausole si pone, conseguentemente, un problema di conoscibilità da parte degli aventi causa dal condomino. L’art. 1138, c. 3, c.c., facilita la reperibilità del regolamento prescrivendo l’obbligo della sua allegazione al registro verbali assemblee di cui all’art. 1130, c. 1, n. 7, c.c.

Per quanto riguarda le “clausole contrattuali” in dottrina e giurisprudenza diverse sono le posizioni:

- sono trascrivibili quelle clausole con le quale si impone un peso a carico di parti comuni ed a favore di unità esclusive o viceversa o tra più unità esclusive, in quanto configurano vere e proprie servitù; la trascrizione, a sua volta, è condizione di opponibilità ai terzi;



- non sono trascrivibili quelle clausole che comportino limiti al godimento o all'esercizio dei diritti del proprietario di un'unità immobiliare in quanto non configurabili come servitù; darebbero peraltro luogo a obbligazioni *propter rem* sempre opponibili ai terzi senza necessità di trascrizione. Tuttavia, in una recente sentenza la Cassazione ha sostenuto la necessità della trascrizione anche di queste clausole, ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito. Secondo la sentenza Cass. 09/08/2022 n. 24526, le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle singole unità di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità "*ultra partes*", alla trascrizione in base agli artt. 2643 n. 4 e 2659 n. 2 c.c. In mancanza della trascrizione dette disposizioni sono comunque opponibili all'acquirente se riportate nell'atto di vendita ed in tutti i successivi atti di vendita (verificandosi in tal

caso un'iterazione della sua persistenza negli atti traslativi del medesimo immobile). A tal fine non è sufficiente un generico richiamo al regolamento di condominio.

# Le tabelle millesimali

Diritti (ad es. il diritto di voto in assemblea) e obblighi (ad es. obbligo di concorso alle spese condominiali) competono a ciascun condominio in relazione al valore della rispettiva proprietà.

A tali fini è previsto che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella di norma allegata al regolamento di condominio (art. 68, disp. att. c.c.). Non è escluso, peraltro, che i condomini possano limitarsi ad approvare la sola tabella millesimale, senza approvare anche il regolamento, qualora la sua adozione non sia obbligatoria per legge (condominio con numero di condomini non superiore a 10).

Nel caso esistano parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa normalmente si distingue tra:

- le **tabelle generali** che esprimono i millesimi in relazione al valore dell'intero edificio e quindi da utilizzare per il calcolo dei quorum assembleari e per

la ripartizione delle spese relative alle parti comuni a tutte le unità del condominio;

- le **tabelle di gestione** che esprimono invece i millesimi da utilizzare solo per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni destinate a servire i condomini in maniera diversa (art. 1123, comma 2, c.c.) ovvero quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici, opere destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (art. 1123, comma 3, c.c.) (ad es. la “tabella scale”, la “tabella ascensore”, la “tabella riscaldamento” ecc. ecc.).

Potrà trattarsi delle tabelle predisposte dall'unico originario proprietario (ad es. il costruttore), allegate ed approvate in tutti gli atti di vendita delle unità costituenti l'intero condominio ovvero di tabelle approvate dai condomini in sede assembleare.

## CASISTICA

### Le tabelle millesimali possono essere modificate?

SI

La relativa disciplina è contenuta nell'art. 69, comma 1, disp. att. c.c., che così dispone: “i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati **all'unanimità**. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con **la maggioranza** prevista dall'articolo 1136, comma 2, c.c. (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la 1/2 del valore dell'edificio) nei seguenti casi:

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

biliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

**L'iniziativa per la revisione delle tabelle può essere assunta anche da un singolo condomino?**

Qualora, verificandosi i presupposti per la rettifica e/o la variazione delle tabelle millesimali, i condomini non provvedano spontaneamente o su istanza dell'amministratore ad adottare i necessari provvedimenti, il singolo condomino interessato potrà convenire in giudizio il condominio in persona dell'amministratore in carica. Lo stesso è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini e quindi è tenuto a convocare i condomini in assemblea straordinaria per assumere le relative determinazioni. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni (art. 69, comma 2, disp. att. c.c.).

## **CONSIGLI OPERATIVI IN CASO DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ FACENTE PARTE DI UN CONDOMINIO**

Di seguito alcuni consigli di comportamento per acquirente e venditore da osservare in occasione della stipula di un atto di compravendita avente per oggetto un'unità immobiliare facente parte di un condominio.

### **A) PER L'ACQUIRENTE**

- prima dell'acquisto chiedere al venditore copia del regolamento di condominio (se adottato) per verificare quali sono le parti dell'edificio considerate comuni (oltre a quelle che lo sono necessariamente per disposizione di legge) e se sono previsti diritti o obblighi particolari a favore e o a carico dei singoli condomini o vincoli di destinazione o nell'utilizzo dell'unità di proprietà esclusiva (ad esempio in ordine all'utilizzo di eventuali posti auto ricavati nella corte condominiale);
- prima dell'acquisto chiedere al venditore copia delle tabelle millesimali (se adottate) per verificare qual è la quota di partecipazione ai diritti (es. drit-

to di voto) ed agli obblighi (es. partecipazione alle spese condominiali) discendenti dalla partecipazione al condominio (quota espressa dai millesimi di competenza quali riportati nelle tabelle);

- chiedere al venditore qual è l'incidenza annuale delle spese condominiali con riferimento all'unità da acquistare;
- chiedere al venditore se sono state deliberate spese straordinarie (le quali rimangono a carico del venditore ma per le quali sussiste pur sempre, in caso di mancato pagamento da parte di quest'ultimo, la responsabilità solidale dell'acquirente ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.);
- chiedere al venditore l'attestazione da rilasciarsi dall'amministratore di condominio ex art. 1130 n. 9 c.c. sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso, stante la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente e di cui all'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.



## B) PER IL VENDITORE

- chiedere per tempo all'amministratore di condominio l'attestazione ex art. 1130 n. 9 c.c. sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso, da consegnare all'acquirente in occasione della stipula del rogito definitivo;
- verificare se prima della data prevista per la stipula del rogito definitivo sono state deliberate dall'assemblea dei condomini spese straordinarie, in quanto dette spese rimarranno, salvo diverso accordo con la parte acquirente, a suo carico (e quindi di tale circostanza dovrà tener conto nel pattuire il prezzo di vendita);
- presentare al più presto all'amministratore di condominio copia autentica o altra dichiarazione rilasciata dal notaio rogante attestante l'avvenuta vendita dell'unità immobiliare ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale e per la cessazione della sua responsabilità solidale con l'acquirente per il pagamento degli oneri condominiali maturati dalla data di cessione dell'unità immobiliare (art. 63, comma 5, disp. att. c.c.).

## L'ATTESTAZIONE SULLO STATO DEI PAGAMENTI E ULTERIORI PRECISAZIONI

L'articolo 1130 n. 9) codice civile prevede che **l'amministratore debba fornire, al condomino che ne faccia richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. È questo il documento utile al venditore ed all'acquirente **per capire la posizione debitoria riferita all'unità immobiliare oggetto di vendita.**

Il venditore dovrà richiedere detta attestazione tempestivamente, con un idoneo preavviso rispetto alla data fissata per la compravendita, al fine di consentire all'amministratore di condominio di effettuare tutti gli accertamenti ed i riscontri a tal fine necessari.

Il documento non può essere richiesto dal futuro acquirente in quanto egli ancora non è condomino, tuttavia è opportuno che questi lo richieda al venditore. Su richiesta di quest'ultimo, l'amministratore di condominio consegna tale attestazione la quale, oltre alle somme pagate, dovrebbe fare riferimento al debito complessivo riportato nel rendiconto annuale approvato dall'ul-

tima assemblea ordinaria ed al debito riferito all'unità immobiliare come approvato in sede di preventivo.

Sarebbe altresì opportuno che l'acquirente richieda al venditore anche quanto segue:

- stato patrimoniale dell'ultima gestione con la specifica riferita al singolo venditore di eventuali fondi;
- precisazione di eventuale presenza di dipendenti del condominio;
- precisazione della data e dell'oggetto di eventuali debite inerenti alle manutenzioni straordinarie e/o innovazioni ed agli eventuali incarichi professionali, con indicazione dello stato del pagamento del venditore, anche in riferimento alle rate a scadere, senza che ciò comporti la trasmissione del verbale;
- regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- indicazione di eventuale assemblea già convocata.

## **I BONUS FISCALI PER INTERVENTI DI RECUPERO E RIGENERAZIONE DI EDIFICI CONDOMINIALI**

Le norme vigenti prevedono tutta una serie di benefici ed incentivi per interventi di recupero e rigenerazione di edifici condominiali (con particolare riguardo agli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e per gli interventi di riduzione del rischio sismico).

Per maggiori dettagli in ordine alla disciplina vigente relativa ai detti benefici e incentivi fiscali si può consultare la Guida "IMMOBILI E BONUS FISCALI" (Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare" disponibile on-line nel sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it)).



## INDIRIZZI UTILI

### CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

### ANACI

Via Cola di Rienzo, 212  
00192 Roma  
[www.anaci.it](http://www.anaci.it)

### ADICONSUM

Via Giovanni Maria Lancisi, 25  
00161 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

### ADOC

Via Castelfidardo, 43/45  
00185 Roma  
[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

### ADUSBEF

Via V. Bachelet, 12  
00185 Roma  
[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

### ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

### ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10  
00186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

### CASA DEL CONSUMATORE

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

**CITTADINANZATTIVA**

Via Imera, 2  
00183 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

**CONFCONSUMATORI**

Via Mazzini, 43  
43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

**FEDERCONSUMATORI**

Via Palestro, 11  
00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

**LEGA CONSUMATORI**

Via delle Orchidee, 4/a  
20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

**MOVIMENTO CONSUMATORI**

Via Piemonte, 39/a  
00187 Roma  
[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

**MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO**

Via Casilina, 3/T  
00182 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

**U.DI.CON.**

Via Santa Croce in Gerusalemme, 63  
00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

**UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI**

Via Duilio, 13  
00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)





Scarica la guida in formato digitale  
dal sito del notariato o scansionando  
il codice QR col tuo dispositivo mobile.

**[www.notariato.it](http://www.notariato.it)**









CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO