

LA RIFORMA DEL **CONDOMINIO**

CHE COSA CAMBIA PER LA FAMIGLIA

A cura di Saverio Fossati



LA RIFORMA DEL
CONDominio

GRUPPO  ORE

Biblioteca Multimediale de Il Sole 24 ORE
Settimanale - N. 3/2012 – novembre 2012

Registrazione Tribunale di Milano n. 415 del 30-06-2003
Direttore responsabile: Roberto Napoletano
Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE S.p.A.
Sede legale, redazione e direzione: Via Monte Rosa n. 91, 20149 Milano

Il volume è stato chiuso in redazione il 25 novembre 2012
Da vendersi in abbinamento al quotidiano “Il Sole 24 ORE”

Progetto grafico copertine e interni e impaginazione: Marco Pennisi & C.

LA RIFORMA DEL
CONDOMINIO
CHE COSA CAMBIA PER LA FAMIGLIA

A cura di Saverio Fossati

*Un ringraziamento in tempo reale a chi ha preparato a tempo di record i testi di base:
Augusto Cirila, Eugenio Correale, Edoardo Riccio, Giovanni Tucci e Silvio Rezzonico.*

*Ma anche a chi i testi aveva preparato per il Sole durante le fasi di formazione
della riforma: Glauco Bisso, Paolo Gatto, Vincenzo Nasini, Luana Tagliolini,
Gian Vincenzo Tortorici, Marco Zandonà.*

SOMMARIO

PREFAZIONE	
UNA RIFORMA DOPO 70 ANNI: ADESSO BISOGNA STUDIARLA	7
CAPITOLO 1. IL NUOVO CONDOMINIO	11
LE NOZIONI DI BASE	11
IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE	22
LE TABELLE MILLESIMALI	24
IL CONTENZIOSO	29
DOMANDE & RISPOSTE	39
CAPITOLO 2. L'ASSEMBLEA	43
I NUMERI PER DECIDERE	43
Tabella1 - LE NUOVE MAGGIORANZE PER DECIDERE	51
DOMANDE & RISPOSTE	53
CAPITOLO 3. L'AMMINISTRATORE	57
SEMPRE PIÙ PROFESSIONISTI	57
DOMANDE & RISPOSTE	64
CAPITOLO 4. LE SPESE E IL FISCO	70
CHI PAGA E PERCHÉ	70
RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO	77
L'ASSICURAZIONE	82
IL FISCO	85
Tabella 2 - CONDOMINIO: CHI PAGA	90
DOMANDE & RISPOSTE	93

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE SULLA RIFORMA

Online l'e-book del Sole 24 Ore

Online è disponibile l'e-book del Sole 24 Ore dedicato alla documentazione sulla riforma del condominio.

L'e-book contiene il testo delle nuove disposizioni votate dalle Camere; le modifiche al Codice civile e alle altre norme che regolano i rapporti in condominio; le schede di lettura della riforma, articolo per articolo, elaborate dal servizio studi del Senato.

L'e-book è scaricabile gratuitamente per gli utenti Pro e Pro Finanza del Sole 24 Ore. Chi non è in possesso di un abbonamento può acquistarlo a 3 euro con carta di credito/PayPal su Shopping24 oppure direttamente con il credito del telefonino attraverso MobilePay. Su www.ilsole24ore.com.

I VIDEO CON GLI ESPERTI

Online gli esperti del Sole 24 Ore per spiegare ai lettori e a tutti i condòmini l'Abc della riforma sui temi di maggiore impatto.

Gratis sul sito del Sole 24 Ore: www.ilsole24ore.com.

I video sono già disponibili in streaming.

PREFAZIONE

UNA RIFORMA DOPO 70 ANNI: ADESSO BISOGNA STUDIARLA

SAVERIO FOSSATI

Una riforma che farà lavorare tutti: i condòmini, gli amministratori e anche gli avvocati e i magistrati. Dopo settant'anni si toccano articoli del codice civile, arati da migliaia di sentenze della Cassazione, utilizzati in milioni di assemblee condominiali e citati in un infinito numero di lettere, libri e articoli di giornali specializzati e non.

Forse è comprensibile l'esitazione con la quale i parlamentari hanno messo mano alla faccenda, impiegando 11 anni e tre legislature per produrre una norma con parecchie inesattezze e contraddizioni che probabilmente origineranno nuovo contenzioso. Ma per altri aspetti queste nuove disposizioni semplificano e adattano alle esigenze di oggi norme che in effetti si rivolgevano, nel 1942, a forse un centinaio di migliaia di destinatari, mentre oggi quasi la metà della popolazione italiana vive in condominio. Vengono riconosciuti istituti allora inesistenti come il supercondominio, e vengono recepiti come norme orientamenti giurisprudenziali consolidati. Insomma, la rivoluzione è piccola ma c'è.

Proviamo a mettere in fila le dieci novità maggiori che interessano il popolo dei condòmini:

- 1) nuove e pesanti responsabilità dell'amministratore, che su richiesta dell'assemblea dovrà munirsi di una polizza rc professionale e, tra l'altro, perseguire chi non paga le rate entro sei mesi al massimo;
- 2) l'amministratore sarà rinnovato automaticamente ogni anno salvo revoca esplicita ma non potrà più avere deleghe per l'assemblea;
- 3) contabilità trasparente, obbligo di conto corrente condominiale e possibilità per il condòmino di verificare i conti in ogni momento;

- 4) sarà possibile distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato, se non ci sono "notevoli aggravii" di spesa per gli altri;
- 5) i fornitori in credito con il condominio dovranno chiedere i soldi prima a chi è in ritardo con le rate e solo dopo a chi è in regola;
- 6) chi viola il regolamento condominiale dovrà pagare almeno 200 euro di sanzione;
- 7) il regolamento di condominio votato in assemblea non può vietare di detenere animali domestici;
- 8) il condominio potrà avere, su richiesta dell'assemblea, un sito web;
- 9) per cambiare le tabelle millesimali quando sono intervenute variazioni a causa di sopraelevazioni o simili, che alterino per oltre il 20% il valore dell'appartamento, basta una maggioranza di 501 millesimi e degli intervenuti all'assemblea;
- 10) sarà possibile modificare le destinazioni d'uso dei beni comuni, con una maggioranza speciale (l'80% di condòmini e millesimi), destinando per esempio il cortile a ospitare dei box

Un aspetto importante da considerare è quello dell'entrata in vigore della riforma: sei mesi dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, quindi alla fine di maggio 2013; la pubblicazione non è ancora avvenuta, alla data di chiusura di questo volume. Ma cosa accadrà in questo periodo? Sembra evidente che le liti pendenti negli uffici giudiziari subiranno una battuta d'arresto, per evitare che cause identiche arrivino a conclusioni diverse perché la sentenza viene pronunciata poco prima o poco dopo l'entrata in vigore delle norme. Ma anche in assemblea si dovrà ponderare bene le

decisioni: se non esiste una maggioranza compatta o un orientamento generalmente favorevole si può anche approvare alla svelta una delibera. Ma se così non è, oppure la riforma prevede regole proprio diverse (come per il risparmio energetico, la videosorveglianza o gli impianti a banda larga), è meglio posticipare le decisioni, altrimenti il rischio di contenzioso diventa forte.

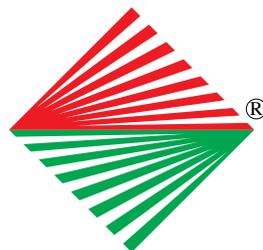
Questa guida vuole essere un primo approccio, pratico e concreto, per quanto essenziale, alla riforma del condominio.

Per questo i supporti che il Sole 24 Ore mette a disposizione sono di particolare utilità: a cominciare dall'e-book, già disponibile online a soli 3 euro, con il testo del codice civile e delle leggi speciali già aggiornato con le modifiche della riforma, ai video gratuiti (sempre sul sito www.ilsole24ore.com) realizzati dai nostri esperti sugli aspetti salienti delle principali novità.

Nota. Nei capitoli che seguono, e che rappresentano una traccia generale che i condomini possono utilizzare per orientarsi nel mondo della vita in condominio, le novità portate dalla riforma sono evidenziate in neretto, tranne che nel capitolo 3, quello dedicato all'amministratore: tutte le norme del codice civile che lo riguardano sono state ribaltate e quindi l'intero capitolo è da ritenersi una novità. In più, sono evidenziati su fondo grigio gli appunti sulle questioni più rilevanti.

Un Amministratore ANACI...

*il migliore investimento
dopo la tua casa!*



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali e Immobiliari

Via Cola di Rienzo, 212 - 00198 Roma
telefono 06 - 3215399 fax 06 - 3217165
www.anaci.it
mail: anaci@anaci.it

Sono oltre settemila gli amministratori professionisti associati ANACI, l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, una sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori immobiliari italiani.

Nata nel gennaio del 1995, dalla fusione dell'ANAI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari, costituitasi nel 1970) con l'AIACI (Associazione Italiana Amministratori di Condominio ed Immobili, costituitasi nel 1974), è oggi l'associazione di categoria maggiormente rappresentativa e presente con 105 sedi in tutte le province italiane dove, oltre a svolgere attività di formazione per i propri iscritti, organizza corsi di avviamento e qualificazione rivolti a chi, in maggioranza giovani, vuole conoscere più da vicino l'attività dell'amministratore immobiliare.

ANACI ha fatto della formazione continua la propria bandiera, proprio per fornire ai clienti dei suoi iscritti una garanzia di alta professionalità e per raggiungere questo obiettivo ha inserito nel proprio statuto l'obbligo, per ogni iscritto, di frequentare un numero minimo annuo di ore di aggiornamento così da mantenere un costante livello di professionalità e di preparazione.

Una scelta certo non facile ma tesa, ancora una volta, ad elevare lo standard professionale dei propri iscritti a tutto vantaggio dell'utente finale: il condomino.

1. Il nuovo condominio

Edoardo Riccio

LE NOZIONI DI BASE

Quello che bisogna sapere per iniziare



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

Il condominio esiste ogni volta che per un edificio ci sono almeno due proprietari e un bene comune: come il tetto, l'androne, le scale. La villetta bifamiliare con appartamenti sovrapposti, a rigor di Codice, è un condominio che ha le sue parti comuni: il tetto, sicuramente, e (quasi sempre) il vialetto d'accesso, le scale delle cantine, gli impianti fognari, le facciate. Perché il condominio esiste senza bisogno di alcuna formalità. In genere la situazione, nei micro condominii, si formalizza solo quando esplode il contenzioso: allora si utilizzano parole fino a quel momento ignote: tabelle, assemblea, maggioranza eccetera. Ma la grande maggioranza dei condomini vive in un condominio organizzato e consolidato, spesso anche con un regolamento.

Chi abita in un appartamento in palazzo multipiano, pur essendo proprietario dei suoi locali, è costretto quindi a spartire con i vicini delle parti comuni: per esempio l'androne dell'edificio, i muri portanti, il cortile, il tetto, le scale.

L'esistenza di tali parti comuni porta all'esistenza del condominio, cioè alla «costituzione automatica» di un ente che non ha nessun bisogno di essere creato per decisione comune, ma esiste di per sé, in quanto, appunto, esistono delle parti necessariamente comuni. Il discorso cambia quando il com-

plesso non è “verticale”, ma orizzontale: per esempio si tratta di un gruppo di villette che hanno in comune una recinzione o una portineria. Allora esiste una «comunione», regolata da norme differenti da quelle previste per il condominio. E costituire un condominio è una scelta e non un obbligo.

Il condominio ha anche degli organi interni: l'assemblea, che è una sorta di parlamento, e l'amministratore, che si potrebbe paragonare al capo del Governo. L'assemblea esiste sempre, perfino quando il condominio è composto da due soli appartamenti. Eleggere l'amministratore è invece una scelta, ma solo se i condomini sono più di quattro: altrimenti la nomina si deve comunque fare. Infine, il condominio può avere un suo «codice», cioè il regolamento. **La Riforma ha innalzato a otto il numero minimo di condomini oltre il quale è obbligatoria la nomina. Ha introdotto anche la possibilità per l'amministratore dimissionario di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria per la nomina del nuovo legale rappresentante. In precedenza tale facoltà spettava unicamente ai condomini anche se alcuni Tribunali provvedevano ugualmente anche a seguito di ricorso presentato dall'amministratore.**

In linea di massima le parti comuni condominiali appartengono a tutti e tutti debbono pagare. In pratica capita che alcune di esse possano materialmente essere di utilità solo ad alcuni. Pensiamo, per esempio, a un palazzo diviso in più scale: è evidente che le scale stesse e gli ascensori che le servono saranno utilizzate solo da coloro che per loro tramite raggiungono i loro appartamenti. Lo stesso discorso vale per antenne centralizzate, condutture, tetti, posti auto e così via.

Il supercondominio. Il Codice civile affronta situazioni diverse nel secondo e terzo comma dell'articolo 1123. Il secondo recita «se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne». Di qui il «condominio parziale». Se inoltre gli edifici sono tanti - con tetti e impianti autonomi - (al limite può trattarsi anche di singole villette) ma hanno in comune, per esempio, un garage, un giardino, una portineria o una caldaia che serve più stabili, allora si parla di «supercondominio».

Sul punto la Riforma ha introdotto l'articolo 1117 bis precisando che le disposizioni in materia di condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117. Si tratta, di fatto, dei cosiddetti “supercondomini”. Era un principio oramai pacifico anche in Giurisprudenza secondo la quale in tema di

condominio, la particolare comunione regolata dall'art. 1117 codice civile, e seguenti, si costituisce, ipso iure et facto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario di un edificio lo frazioni in più porzioni autonome la cui proprietà esclusiva trasferisca ad una pluralità di soggetti od anche solo al primo di essi, ovvero più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso da origine (Cassazione Civile, 17 agosto 2011, n. 17332).

In questi casi vale la regola che decide e paga solo chi si serve della singola parte comune. Una sentenza della Cassazione, la n. 17332 del 17 agosto 2011, ribadisce questo concetto ormai consolidatosi come maggioritario. A ben vedere, dunque, tutta la vicenda ruota intorno al rapporto di condominalità. Esso esprime il legame funzionale e/o materiale tra due beni, di modo che uno di essi sia legato all'altro consentendo di usufruirne o agevolando ciò. Si pensi alla strada interna al complesso edilizio che conduce ai vari edifici o ancora al cancello che delimita e chiude l'area di proprietà esclusiva. Si pensi ancora alle tubature del l'impianto idrico, di proprietà comune a tutti i condomini fino al punto di diramazione verso i singoli appartamenti. Stesso discorso per l'impianto di riscaldamento o per quello d'illuminazione. Non di meno si applica lo stesso discorso per l'alloggio e i locali usati dal portiere. Tutte cose che rendono possibile il pieno godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Funzionalità ed accessorietà, quindi, rispetto alle unità immobiliari. Perché i partecipanti al supercondominio sono i singoli condomini e non le compagini che lo compongono. Ogni prassi o diverso accordo sarebbe illegittimo (si veda Cassazione, 13 luglio 1997 n. 5333).

I millesimi di proprietà vanno, perciò, riparametrati per tener conto di questa eventualità. Un regolamento supercondominiale può creare dei limiti alla libertà delle scelte: in occasione della rifacitura degli intonaci, per esempio, potrebbe imporre che si utilizzi un determinato colore e un determinato materiale per tanti edifici distaccati.

Sul funzionamento del supercondominio il legislatore della Riforma è intervenuto per rendere più agevole e snello il funzionamento delle assemblee che, altrimenti, rischiavano di fallire. Quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma Codice Civile (maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio), il proprio

rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

Condominio parziale o parziario

La prevalente giurisprudenza è orientata nell'individuare il condominio parziale tutte le volte in cui un bene risulti – per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali – destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini.

Condominio minimo

Il condominio minimo, diciamo sotto le cinque unità immobiliari o anche la classica villetta bi-trifamiliare con tetto e vialetto comuni, è spesso paralizzato dalla doppia maggioranza (numerica e per millesimi) e finisce, in molti casi, fuori dalla normativa condominiale. Ma si tratta di condominii a tutti gli effetti e se, per esempio, un condomino fa una spesa per le parti comuni senza che sia stata votata in assemblea gli altri potrebbero rifiutarsi di pagarne le quote.

I beni comuni

Sono quelle porzioni dell'edificio condominiale funzionali all'uso e al godimento delle singole proprietà esclusive e che sono in comproprietà tra tutti i condomini. Ci sono delle parti che necessariamente devono essere comuni quali le fondamenta dell'edificio, i muri maestri, i tetti. Sono pure comuni i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere oppure per le caldaie del riscaldamento centrale, i cortili, i giardini e i parcheggi.

Il codice civile, comunque, le elenca abbastanza in dettaglio. Si tratta di: suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; le opere, le in-

stallazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Attenzione però, perché non tutti i condominii sono uguali. Alcune parti, benché destinate normalmente all'utilizzo comune, negli atti di acquisto dei singoli appartamenti oppure nel regolamento di condominio possono essere invece attribuite in proprietà esclusiva a uno o ad alcuni condomini soltanto: il lastrico solare, cioè quella superficie terminale dell'edificio che come il tetto svolge la funzione di copertura dell'edificio stesso, può ad esempio essere assegnato in proprietà a un condomino, che ha diritto di apportarvi anche modifiche per migliorarne l'uso, purché non in contrasto con il decoro architettonico dell'edificio oppure con quanto previsto nel regolamento.

Sempre parti comuni sono anche le opere, le installazioni e i manufatti che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, le fognature, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e per il riscaldamento fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti.

L'articolo 1117 del Codice Civile, che individua le parti comuni, è stato oggetto di attenzioni da parte del Legislatore della Riforma il quale lo ha integrato adattandolo alle nuove realtà e chiarendo alcuni punti che erano poi stati risolti dalla Giurisprudenza (quale, ad esempio, i sottotetti). Secondo la nuova formulazione Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di

flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

In riferimento alle parti comuni, la Riforma ha introdotto il concetto di “destinazione d’uso” precisando che questa può essere modificata per soddisfare esigenze di interesse condominiale. Viene da interrogarsi su cosa si debba intendere con tale espressione. La Cassazione ha ritenuto trattarsi di innovazione di cui all’articolo 1120 del Codice Civile non solo l’“opera nuova” ma anche il “mutamento della destinazione originaria” del bene. La semplice modifica mira invece a potenziare o a rendere piu’ comodo il godimento della cosa comune e ne lascia immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini (Cassazione Civile, Sez. II, 05.10.2009 n 21256). Occorre a questo punto considerare che nell’articolo 1117 ter cambiano sia le modalità di convocazione dell’assemblea sia le maggioranze richieste. Queste ultime sono maggiori rispetto a quelle richieste per le innovazioni. Se ne deduce che il Legislatore ha inteso con il nuovo termine un diverso e maggiore intervento sia rispetto alla semplice modifica sia rispetto alla innovazione il cui primo comma dell’articolo 1120 del Codice Civile, si ricorda, è rimasto immutato.

L’intervento sulle parti comuni previsto dal nuovo articolo 1117 ter del Codice Civile richiede una modalità di convocazione dell’assemblea diversa e maggioranze molto più elevate. La modifica è approvata dall’assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell’edificio. La convocazione dell’assemblea deve obbligatoriamente avvenire con una duplice modalità: affissione per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici (PEC), in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. L’ordine del giorno non può essere generico ma deve espressamente indicare sia la parte comune oggetto della modificazione sia la nuova destinazione d’uso. L’ultimo comma prevede che sono vietate le modificazioni delle destinazioni d’uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Sulle parti comuni ciascun condomino può vantare un proprio diritto e può utilizzarle, senza però cadere nell’abuso, nel rispetto quindi della destinazione della cosa e del pari uso che possono farne gli altri condomini.

In materia di uso della cosa comune, la Riforma ha avuto particolare atten-

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

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

Ciascun partecipante al condominio deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione delle cose comuni in proporzione della quota millesimale attribuita alla propria unità immobiliare.

L'uso esclusivo dei beni comuni

Da diversi decenni capita di leggere, negli atti notarili di compravendita, patteggiamenti del seguente tenore: "Il venditore concede il diritto di uso esclusivo e perpetuo" su determinate parti comuni condominiali (giardino, cortile o altro). Tanto che la clausola ha finito per dar vita a una prassi consentita, senza che ci si sia interrogati a fondo sulla natura e sull'ammissibilità di tale diritto: il che ha proliferato non pochi contenziosi. Diritto reale d'uso e usufrutto. Il diritto d'uso esclusivo e perpetuo in condominio è stato talvolta identificato, superficialmente, con il diritto reale d'uso di cui all'articolo 1021, Codice civile, per il quale chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa per i bisogni suoi e della sua famiglia. Senonché, la disciplina del richiamato diritto d'uso è quella dettata per l'usufrutto, che prevede una durata del diritto non eccedente la vita dell'usufruttuario e, se costituito a favore di una persona giuridica, non eccedente i trent'anni (articolo 979, Codice civile). Il che, a evidenza, è incompatibile con il diritto d'uso dedotto negli atti notarili, che prevedono un diritto esclusivo ma anche perpetuo. È in quest'ottica che giurisprudenza e dottrina hanno preso le distanze dalla configurazione del diritto d'uso esclusivo e perpetuo, come diritto reale d'uso ex articolo 1021, Codice civile e, dunque, come *ius in alienum*, posto che tale configurazione comporta una serie di inconvenienti non facilmente superabili. Oltretutto il diritto d'uso, di cui all'articolo 1021, Codice civile, è anche inalie-

nabile a norma dell'articolo 1024, Codice civile, ancorché la cessione nulla possa essere convertita in una cessione valida, a norma dell'articolo 1424, Codice civile, allorché ne ricorrano i presupposti. In questo senso, le sentenze della Cassazione 6004/2008 e 5451/1980 hanno puntualizzato che, per dar corso alla conversione del contratto nullo in un contratto produttivo di effetti giuridici, “deve procedersi a una duplice indagine, l'una rivolta ad accertare l'obiettiva sussistenza di un rapporto di continenza tra il negozio nullo e quello che dovrebbe sostituirlo e l'altra, implicante un apprezzamento di fatto sull'intento negoziale dei contraenti, riservato al giudice del merito, diretta a stabilire se la volontà che induce le parti a stipulare un contratto nullo possa ritenersi orientata anche verso gli effetti del contratto diverso”. Ma allora, come deve inquadrarsi il diritto di uso esclusivo e perpetuo su parti comuni condominiali? Pronunce “discordanti”.

Sul tema la giurisprudenza non è univoca e concordante, registrandosi pronunce che configurano il diritto d'uso talvolta come una vera e propria servitù, talaltra come una pertinenza e, talaltra ancora, come uno speciale diritto, rientrante nell'ambito del diritto di godimento delle parti comuni condominiali, a norma dell'articolo 1102, Codice civile. Secondo il primo orientamento giurisprudenziale - Tribunale di Milano, sezione IV, sentenza 4826/2008 - il diritto di uso esclusivo e perpetuo (nella specie, con facoltà di parcheggio per auto), deve configurarsi come un diritto di servitù. Si legge nella sentenza richiamata: “Non è certo di ostacolo a questa qualificazione della fattispecie, il rilievo della tipicità dei diritti reali, che costituiscono un sistema chiuso, atteso che non è meno pacifico che la volontà contrattuale può, entro il tipo di servitù, stabilire in concreto una serie indefinita di vincoli reali, corrispondenti a diverse utilizzazioni, purché siano rispettati i seguenti requisiti: 1) presenza di due fondi dei quali uno possa trarre obiettiva utilità dalla limitazione imposta sull'altro; 2) vicinanza dei fondi stessi, da intendersi in senso relativo; 3) appartenenza dei fondi a diversi proprietari”. È tuttavia evidente che la configurazione dell'uso esclusivo e perpetuo come diritto di servitù, avente a oggetto fondi e proprietà diverse, mal si concilia con l'istituto condominiale, in cui titolare della proprietà delle parti comuni è lo stesso condomino. Si è allora pensato di inquadrare il diritto d'uso esclusivo e perpetuo nell'ambito delle “pertinenze”, di cui agli articoli 817 e 818 del Codice civile. Per l'articolo 818, Codice civile “gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi, i quali abbiano an-

teriormente acquistato diritti sulla cosa principale”. In questo senso si veda la sentenza della Cassazione 6892/92, per la quale il regolamento condominiale contrattuale può contenere “la previsione dell’uso esclusivo di una parte dell’edificio definita comune, a favore di una frazione di proprietà esclusiva. In tal caso, il rapporto ha natura pertinenziale, essendo stato posto in essere dall’originario unico proprietario dell’edificio, legittimato all’instaurazione e al successivo trasferimento del rapporto stesso, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice civile, con l’ulteriore conseguenza che, attenendo siffatto rapporto alla consistenza della frazione di proprietà esclusiva, il richiamo puro e semplice del regolamento condominiale in un successivo atto di vendita (o promessa di vendita) da parte del titolare della frazione di proprietà esclusiva, a cui favore si è previsto l’uso esclusivo di quella parte comune, può essere considerato sufficiente ai fini dell’indicazione della consistenza della frazione stessa, venduta o promessa in vendita”. A nostro giudizio, neanche quest’ultima configurazione può ritenersi di per sé soddisfacente, ove la disciplina delle pertinenze non venga calata nel vivo della disciplina condominiale e, in particolare, del disposto di cui all’articolo 1102, Codice civile. Proprio in questo senso, la Corte d’appello di Milano con la sentenza 2873/2007, ha puntualizzato, con riferimento a un caso di uso esclusivo e perpetuo che “...il ragionamento sotteso a tale laconica motivazione (equiparazione del diritto d’uso esclusivo e perpetuo al diritto d’uso di cui all’articolo 1021, Codice civile; ndr) non può tuttavia considerarsi corretto ove si consideri che nel caso in esame non si tratta di uno ius in re aliena (e segnatamente di un diritto reale d’uso di cui all’articolo 1021, Codice civile) bensì dell’esplicazione del diritto di proprietà (o meglio della facoltà di godimento del proprio bene spettante al proprietario), da parte di un soggetto comproprietario, insieme ad altri, della porzione immobiliare di uso esclusivo. Né può sostenersi che, in presenza di un condominio di edificio, l’assegnazione in uso esclusivo a un singolo condomino di una parte comune dell’edificio o delle sue pertinenze, sarebbe inammissibile in quanto inesorabilmente in contrasto con l’articolo 1102, Codice civile: la stessa disciplina in materia di condominio ben conosce e regola alcune situazioni di questo genere (per esempio, il lastrico solare) e comunque non esclude che parti comuni dell’edificio, che non siano indispensabili per la sua stessa esistenza, possano essere destinate, per effetto di un atto negoziale (non, quindi per iniziativa unilaterale del singolo condomino o in base a una delibera dell’assemblea condominiale approvata a maggioranza, operando in tal caso i limiti di cui all’articolo 1102, Codice civile), anche in perpetuo all’uso esclusivo di uno o ad alcuni soltanto dei condomini

Diritto di uso esclusivo, comunque, non vuol dire proprietà. Questa distinzione – chiarissima per gli studiosi di diritto – spesso diventa fumosa in ambito condominiale, dove a volte si prendono decisioni poi bocciate dai giudici. Anche perché, se un condomino ha l'uso esclusivo, la proprietà resta comune, e per disporre di quel bene continua a volerci l'unanimità.

Ad esempio, la Cassazione ha dichiarato illegittima – perché in contrasto con l'articolo 1102 del codice civile – la delibera che aveva assegnato ai condomini i posti auto, in un garage in comunione pro indiviso, in relazione al valore delle quote millesimali. Al contrario, la Cassazione ha ritenuto legittimo – in mancanza di una delibera condominiale – l'abbattimento di una stanza realizzata dal condomino dell'ultimo piano, che aveva inglobato il locale stenditoio e il lavatoio di proprietà comune.

La questione del sottotetto

Il sottotetto dell'edificio condominiale si può considerare pertinenza dell'immobile sito all'ultimo piano solo qualora abbia la funzione esclusiva di isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità, in modo da costituire un'intercapedine tra l'alloggio e il tetto, e non quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da renderlo suscettibile di utilizzo come vano autonomo. In quest'ultima ipotesi, pertanto, l'appartenenza del bene va determinata sulla base del titolo.

La nuova formulazione dell'articolo 1117 del Codice Civile prevede, al comma 1 n. 2, che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.

Viene quindi precisato che vi è una presunzione di condominialità di tale bene, in precedenza non compreso nella (oramai) vecchia formulazione del medesimo articolo. Tale presunzione opera in difetto di una diversa previsione nel titolo, cioè nel regolamento avente natura contrattuale (richiamato o allegato nei singoli atti di acquisto) oppure nel singolo atto di compravendita che ne assegna la proprietà in via esclusiva ad un condomino. Spetta quindi al condomino che ritiene di avere la proprietà esclusiva dimostrare l'esistenza del titolo o l'assenza di caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune.

Non servono decisioni condominiali ma la giurisprudenza ammette la richiesta di revisione nel caso di trasformazione del sottotetto in mansarda, quindi in abitazione con conseguente modifica quanto meno delle tabelle

di gestione se non di quelle di proprietà. Attenzione: anche il rialzamento del colmo o la modifica della pendenza delle falde per rendere abitabile un sottotetto è considerata sopraelevazione (vedi).

Spetta la detrazione del 36% (del 50% sino al 30 giugno 2013) ma solo se non si crea una nuova unità abitativa. Permessi: praticamente tutte le regioni hanno norme apposite, che consentono la riduzione delle altezze utili e talora anche finestre e lucernari più piccoli quanto normalmente richiesto. L'opera è in genere assentibile con semplice Comunicazione e relazione asseverata, salvo che sia consentito l'innalzamento del tetto o la modifica della pendenza delle falde. In genere è previsto il pagamento del contributo di costruzione in caso di sopralzo e più raramente è imposto il recupero di spazi a parcheggi o la monetizzazione compensativa. Sia l'accorpamento all'appartamento di sotto che la creazione di una nuova unità prevedono nuove mappe catastali e la crescita del classamento e quindi della rendita.

Vendita bloccata

Sempre la Cassazione ha dichiarato nullo e inefficace l'accordo intervenuto tra i condomini per vendere il pianerottolo e la scala a chiocciola di proprietà comune ad alcuni condomini: i giudici hanno ritenuto che fosse necessario anche il consenso dei proprietari dei negozi con accesso dalla strada che – pur non entrando nello stabile – «erano comunque proprietari dei beni alienati, essendo le scale beni strutturali necessari per l'esistenza dello stabile». Poco importava, ha chiarito la corte, che i negozianti non usassero le scale.

L'unanimità

Una situazione analoga si viene a verificare quando è in gioco l'assegnazione nominativa di posti-auto nel cortile a favore di singoli proprietari che abbiano una seconda vettura, da parte dell'assemblea di condominio. Secondo la Cassazione, questo tipo di delibera «da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con “animo domini, della relativa proprietà a titolo di usucapione».

Volendo incidere sulla sfera dei diritti reali dei condomini, ha chiarito il tribunale di Trento (sentenza 23/2010) si renderebbe necessaria l'adesione di tutti i condomini per assegnare in via esclusiva e nominativa posti di parcheggio nell'area cortile-giardino di proprietà comune.

La regola di fondo, per disporre delle parti comuni, resta quella dell'unanimità. E questa regola, inevitabilmente, riguarda anche le parti comuni su

cui uno o più condòmini si trovino ad avere un diritto d'uso esclusivo.



Sotto la lente. Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Ove non precisato dal titolo, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 (ripartizione delle spese) e 1136 (votazioni in sede assembleare) del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

La "legge" del fabbricato



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

Il condominio riproduce, in piccolo, la società civile, e come questa, può dettare regole per la convivenza. Alcune di esse sono stabilite, volta per volta, da delibere assembleari, che hanno in genere lo scopo di affrontare problemi singoli e di trovarne una soluzione immediata (per esempio, la rottura e la sostituzione di una fognatura, oppure l'approvazione del bilancio di un certo anno. Altre regole, invece, sono pensate per essere "stabili", valide per sempre (o almeno, fino a quando non verranno cambiate, con le stesse maggioranze con cui sono state approvate). Queste regole sono riunite in un testo scritto, il regolamento.

Più esattamente, si può parlare di due tipi di regolamenti: Il primo è quello detto "contrattuale", ed è il più importante, perché approvato da tutti e modificabile solo se tutti sono d'accordo. Esso equivale a un contratto multilaterale (tra più persone): fra le parti che lo hanno sottoscritto acquista valore di legge. C'è poi il regolamento detto assembleare, che può essere variato in assemblea anche da un parte dei condòmini, pur essendo valido per tutti.

Perché questa distinzione abbia un senso, il regolamento contrattuale deve poter decidere cose che quello assembleare non può determinare. E, in ef-

fetti, è così: esso può stabilire vere e proprie limitazioni al diritto di proprietà sui singoli appartamenti imponendo certi usi (per esempio solo ad abitazione o vietando gli studi medici o professionali, oppure le attività artigianali).

Insieme al regolamento contrattuale sono allegate le tabelle millesimali.

Anche il regolamento contrattuale ha dei limiti. Non può fare eccezione a norme costituzionali o imperative di legge, né occuparsi di questioni estranee alla regolazione della vita del condominio. Oltre a ciò non può derogare da questi norme contenute nel Codice civile o nelle sue disposizioni di attuazione:

- 1 - chi rinuncia all'uso di una parte comune non può sottrarsi alle spese per la sua conservazione;
- 2 - l'eventuale divisione delle parti comuni non deve rendere più incomodo l'uso anche a un solo condomino;
- 3 - sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizi alla stabilità, alla sicurezza e al decoro o rendano le parti comuni inservibili all'uso anche di un solo condomino;
- 4 - i condomini, quando sono più di otto devono nominare un amministratore;
- 5 - l'amministratore ha la rappresentanza del condominio in giudizio;
- 6 - ciascun condomino ha diritto a dissentire da una lite in giudizio, a certe condizioni;
- 7 - le regole di costituzione dell'assemblea e di validità delle votazioni sono fissate dall'articolo 1136 del Codice;
- 8 - il condomino può impugnare le delibere annullabili entro 30 giorni e quelle nulle senza limiti di tempo;
- 9 - l'amministratore può chiedere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro i morosi. Chi acquista un appartamento risponde dei debiti condominiali del venditore per l'anno in corso e per quello precedente;
- 10 - sono convocabili assemblee straordinarie, anche quando lo richiedono almeno due condomini che rappresentino un sesto dei millesimi;
- 11 - i condomini si possono far rappresentare da delegati. Sull'ordinaria amministrazione, vota l'usufruttuario di un appartamento;
- 12 - i millesimi di proprietà possono essere rivisti solo se conseguenza di un errore o se è stato alterato per oltre un quinto il valore delle singole porzioni di piano

Da ultimo, va ricordato che nel regolamento possono essere fissate sanzioni economiche per le violazioni.

La Riforma, modificando l'articolo 1138 del Codice Civile, ha previsto che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Stando ai lavori parlamentari, sembra che tale previsione

si riferisca solo al regolamento avente natura “assembleare”, cioè votato in assemblea (anche se già prima appariva difficile, anche a causa di numerose pronunce della giurisprudenza, sancire questo divieto). Nulla sembra cambiare, però, per i regolamenti in essere perché la nuova disposizione di legge, in quanto non diretta a tutelare un interesse di ordine pubblico, è destinata ad avere efficacia solo per il futuro, in forza del principio generale vigente nel nostro ordinamento della irretroattività della legge.

La norma non è comunque tra quelle che la legge considera inderogabili, talché il divieto ben può continuare ad esistere anche in futuro in un regolamento di natura contrattuale, purché la relativa clausola sia trascritta nei pubblici registri immobiliari perché altrimenti non è opponibile al nuovo acquirente dell'unità immobiliare sita in condominio.



Sotto la lente. L'importanza di questo documento è sottolineata dalla legge che impone di redigerlo quando i condomini sono più di dieci, e perciò la vita comune diviene abbastanza complessa da giustificare norme interne. Nulla vieta che ci sia un regolamento anche quando i proprietari sono in numero minore.

LE TABELLE MILLESIMALI

La misura delle spese



Sotto la lente. con la sentenza 18477/2010 delle Sezioni unite la Corte di cassazione aveva innovato profondamente la disciplina della modifica delle tabelle millesimali contrattuali del condominio: queste possono essere approvate e modificate a maggioranza, e non più all'unanimità. **Il Legislatore della Riforma ha invece previsto la possibilità di rettifica o modificazione a maggioranza solo in determinati casi espressamente previsti**

Secondo l'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, i millesimi (in base ai quali vengono poi ripartite le spese) vanno calcolati in misura proporzionale al valore di ciascun appartamento dello stabile. Tale valore, per giurisprudenza, è dato da diverse variabili: per esempio il piano, la presenza o meno dell'ascensore, l'esposizione semplice o doppia, con riscontro d'aria, l'affaccio su cortile o su strada più o meno trafficata, eccetera. Si tratta esattamente degli stessi criteri utilizzati da un'impresa di costruzione quando mette in vendita gli appartamenti che ha edificato: per esempio un

attico in uno stabile con ascensore è valutato proporzionalmente più di un piano terra che dà solo sul cortile. Quindi, in un certo senso, è proprio il costruttore-venditore che ha i mezzi per valutare i rapporti di valore tra i diversi appartamenti e, nei fatti, è proprio lui che nella maggior parte dei casi estende la prima tabella millesimale.

In materia di tabella millesimale il Legislatore della Riforma ha previsto che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli aventi ad oggetto la ripartizione delle spese (Articoli 1123, 1124, 1126 del codice civile) ed il funzionamento dell'assemblea anche ai fini delle maggioranze (Articolo 1136 del codice civile), il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

Come cambiarle

La giurisprudenza passata dava invece ai millesimi un rilievo contrattuale. Se tutti i condomini si sono messi a suo tempo d'accordo sui millesimi stessi, magari anche solo accettando al rogito la tabella del costruttore, la spartizione allegata al regolamento è un vero e proprio contratto, immodificabile se non con l'accordo di tutti (fatta eccezione degli errori di calcolo e del cambiamento di consistenza dei singoli alloggi, per cui si ricorre al giudice). Oggi vige un nuovo principio, chiarissimo, sancito dalla sentenza 18477/2010 delle Sezioni unite della Corte di cassazione: le tabelle millesimali contrattuali del condominio possono essere approvate e modificate a maggioranza, e non più all'unanimità. Mentre prima bisognava mettere tutti d'accordo (cosa spesso impossibile), ora basta l'ok della maggioranza dei presenti in assemblea, che rappresentino almeno 500 millesimi. La revisione, però, come ha spiegato lo stesso estensore della sentenza, il giudice di Cassazione Roberto Triola, non è ovviamente consentita senza limiti ma si può disporre laddove colui o coloro che la richiedono adducano la sussistenza di un errore nelle tabelle in uso. I presupposti dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile (si veda il testo in questo capitolo) continuano a governare la materia della revisione, e in assenza di errori o modifiche sostanziali non si potrà procedere ad alcuna revisione delle tabelle esistenti, neppure a maggioranza. Laddove anche un singolo condomino adduca, motivatamente e in maniera sostenibile e documentata, la sussistenza di un errore, l'amministratore, anche in deroga all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione, dovrà convocare

un'assemblea nella quale – con le maggioranze previste dall'articolo 1138 del Codice civile – si potrà decidere di incaricare un tecnico per una valutazione in ordine alla revisione e per la eventuale successiva redazione di nuove tabelle. Che verranno poi approvate con le stesse maggioranze. In caso di inerzia del condominio, il condomino che si duole dell'esistenza di un errore dovrà dar corso ad azione giudiziale.

Alla chiarezza del principio, del resto, fanno da contraltare parecchie incertezze applicative. Come dimostrano anche i primi dubbi degli interpreti, a pochi giorni dal deposito della sentenza 18477/2010.

I giudici hanno stabilito “come” si deve votare. Ma non hanno detto espressamente “quali” tabelle millesimali potranno essere modificate, né “quando”, cioè in presenza di quali presupposti, né “come”, cioè seguendo quali criteri di calcolo. Un aspetto, comunque, è stato evidenziato molto bene: la tabelle non costituiscono il diritto di proprietà ma si limitano a rappresentarlo; quindi solo le modifiche a maggioranza che di questo diritto danno una rappresentazione matematicamente corretta sono legittime.

La sentenza ha già cominciato a far discutere gli esperti del settore, che hanno espresso alcune divergenze sulla portata della sentenza e sulla sua applicabilità alle tabelle millesimali.

Una prima tesi, espressa da Confedilizia, afferma che la sentenza prende in esame il caso dell'approvazione di una tabella millesimale al fine di stabilire i contributi dei condomini dovuti in relazione al servizio di riscaldamento, sancendo che la relativa decisione possa essere assunta a maggioranza dall'assemblea. Quindi la sentenza non si riferisce alle tabelle millesimali ai fini dei diritti di proprietà. La conseguenza di questa interpretazione è l'applicazione delle modifiche a maggioranza alle sole tabelle relative alle spese, che in molti condominii sono leggermente diverse da quelle della proprietà. In termini economici, però, questo vorrebbe dire poter rivoluzionare a maggioranza il riparto spese nel senso indicato dalla sentenza, rendendolo cioè aderente alla realtà, con cambiamenti proporzionali all'importanza delle modifiche apportate al condominio.

La seconda tesi vede l'applicabilità delle modifiche a maggioranza a tutte le tabelle condominiali, di proprietà e non, con la conseguenza che con votazioni separate si può arrivare a modificare le varie tipologie di riparto spese a seconda delle necessità di “riallineamento” alla situazione reale.

La terza tesi, invece, parte da una disamina più ampia e attinente al testo della sentenza: qui si legge che la determinazione dei valori viene attuata agli effetti degli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice civile. Il millesimo di proprietà

riguarda, quindi, la «ripartizione delle spese e il funzionamento delle assemblee». La funzione della tabella di proprietà è perciò sostanzialmente duplice: serve per esprimere il voto ed esprime il peso che ciascun condomino porterà in assemblea. Il problema deriverebbe dal fatto che molto spesso, nei regolamenti di condominio, si stabilisce che le spese “ordinarie” e quindi di natura non conservativa siano suddivise non in base ai millesimi di proprietà ma secondo speciali criteri: nasce così la cosiddetta tabella dei «millesimi di spese generali». La sentenza, però, non fa affatto questa distinzione (peraltro sconosciuta alla norma) e si occupa quindi solo dei millesimi di proprietà, che sono la base su cui possono essere eventualmente costruite le “varianti” rappresentate. **In ogni caso ora i casi di modifica sono specificati nel nuovo articolo 69 delle disposizioni di attuazione, come modificato dalla Riforma (si veda più avanti).**

I limiti delle «tabelle contrattuali»

Di fatto, per «tabelle di natura contrattuale», cioè quelle cui si riferisce la sentenza 18477/2010, bisogna intendere solo quelle che abbiano espressamente inteso derogare ai criteri di riparto delle spese dettati dall'articolo 1123, comma 1, del Codice civile. Non basta cioè che siano state allegate e richiamate in un regolamento predisposto dall'originario proprietario dell'edificio (e accettato da tutti gli acquirenti delle singole unità immobiliari) oppure formato con il consenso unanime di tutti i condomini.

Infatti, se è vero che le clausole del regolamento contrattuale entrano a far parte integrante del contenuto dei singoli contratti di acquisto e la loro validità deriva proprio dal fatto che entrambi i contraenti (venditore e acquirente) ne fanno espresso richiamo, altrettanto vero è che queste clausole possono contenere sia norme regolamentari che contrattuali. Le prime riguardano le modalità d'uso e il funzionamento dei servizi condominiali e, in genere, l'organizzazione e la gestione delle cose comuni. Le seconde pongono invece limitazioni ai diritti dei condomini nell'interesse comune, sia relativamente alle parti comuni e sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà (Cassazione, sentenza 8216/05).

Ecco allora che si giustifica l'osservazione della Cassazione, **ripresa dalla Riforma**, che porta a individuare la natura del regolamento – al pari di quella delle tabelle millesimali a esso allegate – in base al suo contenuto e non in base alle modalità della sua approvazione. Perciò le tabelle che si limitano a tradurre in millesimi i criteri di riparto dettati dalla legge, anche se allegate ad un regolamento di natura contrattuale, possono essere modificate con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma 2. Nella prassi, la stragrande

maggioranza dei regolamenti condominiali fa riferimento ai criteri di riparto delle spese dettati dalla legge.

La certezza della trascrizione

La pronuncia delle sezioni unite 18477/2010 afferma comunque che i millesimi allegati al regolamento contrattuale hanno natura “dichiarativa”: in altre parole, si tratta di un metodo come un altro di calcolare il rapporto di valore tra gli appartamenti di un edificio. Come si è visto, però, sono subito sorti contrasti. Poiché anche in passato si era assistito a tribunali che hanno emesso sentenze in aperta e dichiarata contraddizione con le decisioni delle sezioni unite (è accaduto anche in tema di solidarietà dei debiti condominiali), si rischia l'incertezza dei cittadini.

L'unico compromesso appare perciò quello accennato da un'altra recente sentenza della Cassazione, la n. 7300/2010. La Corte aveva affermato che va esplorato se i condomini avevano a suo tempo inteso dare alla tabella un puro valore “dichiarativo” (e allora la modifica a maggioranza è possibile) oppure uno contrattuale, perfino in eccezione agli articoli 1118, primo comma, Codice civile e 68 disposizioni di attuazione. Perché questa seconda ipotesi sia vera, tale volontà deve essere espressamente dichiarata dai condomini per iscritto: non basta quindi l'allegazione di una semplice tabella, che resta un parametro, sostituibile da un altro, di accertamento del valore dei rispettivi diritti e della partecipazione alle spese.

Allargando il discorso, sorge il problema della modifica dei millesimi in caso in cui ai rogiti trascritti in Conservatoria sia allegato il regolamento contrattuale e le relative tabelle millesimali. Ricordiamo che il regolamento e le tabelle non sono atti trascrivibili di per sé, perché non compresi nell'elenco previsto dell'articolo 2643, Codice civile, ma se allegati al rogito diverrebbero opponibili rispetto a terzi.

Ora, se una delibera a maggioranza muta i millesimi, e la nuova trascrizione non viene eseguita (attraverso una convenzione contrattuale tra condomini), il nuovo acquirente di un appartamento nello stabile potrebbe non riconoscere i millesimi nuovi di zecca, affermando che prevale la validità di quelli a suo tempo trascritti. Quindi, non basterebbe la decisione in assemblea, ma occorre la sua formalizzazione nella Conservatoria dei registri immobiliari.

La Riforma è intervenuta anche in materia di modifica della tabella già esistente. I valori espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati all'unanimità. In questo caso rivedendo l'attuale interpretazione della recente sentenza della Corte di Cassazione sopra illustrata. Diversa-

mente, tali valori possono invece essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma del codice (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), solo nei seguenti casi espressamente previsti:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore (questo è rimasto immutato);
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, e alterato per più di un quinto (valore introdotto dalla riforma) il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo e sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Facilitazioni anche per la procedura necessaria alla rettifica o revisione nel caso si debba instaurare un contenzioso. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Quanto sopra previsto trova applicazione per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali di cui all'articolo 1123 comma 1 del Codice Civile.



Sotto la lente. Se una delibera a maggioranza muta i millesimi, e non viene trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari, il nuovo acquirente di un appartamento nello stabile potrebbe non riconoscere i millesimi nuovi, affermando che prevale la validità di quelli a suo tempo trascritti con il regolamento contrattuale di condominio.

IL CONTENZIOSO

Litigare a ragion veduta e seguendo le procedure

Su quale sia il giudice competente per il contenzioso condominiale è l'importo a decidere: questo il principio sancito dall'ordinanza della Cassazione a Sezioni unite n. 21582/2011, nel dettare la competenza giudice di pace e tribunale. Nel caso in specie, le Sezioni unite hanno stabilito che la circostanza che un'obbligazione

gazione – appartenente per valore al giudice di pace – trovi la sua fonte in un diritto reale immobiliare, non sottrae la controversia al giudice onorario in quanto la decisione non modifica, con effetto di giudicato, i rapporti immobiliari. Restano al giudice di pace, quindi, molte liti derivanti da questioni immobiliari: ad esempio, la controversia con l'assicuratore per il risarcimento previsto da una polizza globale fabbricati o il decreto ingiuntivo contro un condòmino moroso, sempre che di valore inferiore a 5mila euro (nel Dossier online abbinato a questa Guida, la grafica con i diversi casi possibili).



Sotto la lente. dal marzo 2012, per le liti in materia condominiale, c'era il tentativo obbligatorio di mediazione, ritenuta «condizione di procedibilità della domanda giudiziale». Cioè, un passaggio indispensabile per poter avviare il processo. Una recente Sentenza della Corte Costituzionale ha però ritenuto non legittima la previsione dell'obbligatorietà. Resta pertanto la facoltà delle parti di procedere al tentativo. Sul punto la Riforma ha precisato che per controversie in materia di condominio si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del codice Civile dall'articolo 1117 all'articolo 1139 e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Legittimato a partecipare al procedimento è l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Impugnare le decisioni

Tra le questioni più dibattute, rispetto all'individuazione del giudice competente, c'è quella riguardante la competenza nell'impugnazione di delibere assembleari in relazione al valore. Normalmente, colui che impugna una ripartizione presenta un interesse economico che coincide con la propria quota di pagamento, ma la modifica della singola quota va ad intaccare le quote di tutti gli altri condomini che, pertanto, vengono coinvolti nella controversia. A questo punto è necessario verificare se è competente il giudice del mi-

nor importo (quota del singolo) o il giudice del maggior importo (somma complessiva da ripartire).

La giurisprudenza, anche in questa ipotesi (Cassazione, sentenza 1201/2010) ha stabilito che è competente il giudice del maggior valore qualora il condomino contesti il suo obbligo a pagare sull'assunto dell'invalidità della delibera condominiale che ha ripartito la spesa, mentre sarà competente il giudice del minor valore qualora il condomino contesti l'insussistenza dell'obbligazione sulla base di un diverso titolo. Nel primo caso, infatti, la decisione incide, con effetto di giudicato, sull'intero rapporto implicato, mentre nel secondo caso l'intero rapporto viene esaminato solo incidentalmente.

Altra questione dibattuta riguarda la ripartizione della competenza tra il giudice di pace ed il tribunale nelle controversie aventi ad oggetto l'uso delle parti comuni. La legge (articolo 7 del Codice di procedura civile) assegna la competenza al giudice di pace quando la contestazione coinvolge la mera modalità o misura di utilizzo, mentre assegna la competenza del giudice togato quando la contestazione coinvolge l'esistenza o meno del diritto, quando cioè la decisione, con effetto di giudicato, va ad intaccare il titolo (Cassazione, sentenza 7074/2011).

In pratica, sono devolute al giudice onorario tutte le controversie in materia di competenza dell'assemblea condominiale o del regolamento assembleare di condominio (articolo 1138 del Codice civile), mentre vengono devolute al giudice togato le controversie che, pur essendo relative a parti comuni, esulano dalla competenza dell'assemblea o dell'amministratore, quali possono essere le decisioni in materia di innovazioni vietate e quelle che investono la questione se una condotta sia o meno da ricomprendersi tra le facoltà previste all'articolo 1102 del Codice civile.

Le Sezioni unite, nell'attribuire maggiore rilevanza istituzionale alla figura del giudice di pace, richiamano tutte le fattispecie relative ai rapporti di vicinato conferite, di recente, dal Codice di procedura civile, al giudice onorario, e cioè:

- l'apposizione di termini;
- le controversie sulle distanze di alberi e siepi;
- le controversie in materia di immissioni (sia sotto il profilo reale che personale e in relazione al risarcimento del danno).

Secondo le Sezioni unite va abbandonato l'orientamento che sottrae al giudice onorario ogni apprezzamento, anche incidentale, sui diritti reali immobiliari, non solo in quanto la legge ha disposto un progressivo aumento delle competenze del giudice di pace ma anche perché il principio di "massima tutela" della proprietà cede il passo al criterio dell'efficienza della giustizia.

Il rumore

Non tutti i rumori sono uguali. E cambiano, secondo i casi, sia il modo di misurarli sia la procedura da seguire per ottenere la quiete. Nelle liti condominiali la procedura più seguita è senz'altro il ricorso al giudice unico (cioè il tribunale monocratico), appellandosi all'articolo 844 del Codice civile (che vieta le immissioni di rumore superiori alla «normale tollerabilità»). Si punta a ottenere un provvedimento cautelare a tutela del diritto alla salute, con cui il giudice, in base alla documentazione in suo possesso, può stabilire tramite ordinanza misure immediate contro l'inquinamento acustico, riservandosi di approfondire in seguito la questione in una causa ordinaria, che ha tempi assai lunghi. La soglia della normale tollerabilità è stabilita da giurisprudenza unanime nel superamento di 3 decibel rispetto al rumore di fondo dell'ambiente. La percezione del rumore è legata infatti alla differenza di un suono da quelli di sottofondo. I decibel di differenza sono valutati attraverso una misura istantanea, da cui sono escluse altre fonti eccezionali di disturbo (sì al normale traffico, no al transito improvviso di un aereo).

Prima del ricorso, che può essere presentato da ciascun cittadino o anche dall'amministratore, in rappresentanza anche di una sola parte dei condòmini, occorre aver fatto effettuare una perizia da un tecnico acustico di fiducia e aver raccolto tutte le testimonianze possibili (vicini, vigili urbani), oltre a un'eventuale perizia dell'Agenzia regionale dell'ambiente. Sono coinvolti, per quanto riguarda il ricorrente, almeno tre professionisti: il consulente tecnico di parte, l'avvocato e il consulente tecnico d'ufficio nominato dal giudice (le cui spese, al momento del ricorso d'urgenza, sono in genere poste per il 50% a carico delle due parti). La figura chiave resta il consulente d'ufficio, che dovrà, tramite sopralluogo, verificare l'eccessiva rumorosità. E qui la questione si complica. Il problema sta nel fatto che alcuni rumori sono costanti e abbastanza misurabili (pensiamo, in condominio, a un ascensore o a una centrale termica e, all'esterno, a una fabbrica a ciclo continuo), mentre per rilevarne altri (musica in discoteca, apparecchi tv al massimo volume, latrati di un cane, lavorazioni artigianali, lezioni di piano) il tecnico deve capitare al momento giusto. Ma non è finita qui. Il giudice, per tutelare le esigenze di difesa di chi è accusato del disturbo, lo preavverte spesso dell'arrivo del consulente. Le conseguenze sono inevitabili: il rumore viene attenuato artificialmente. In questi casi occorre richiedere al giudice un intervento "a sorpresa" del consulente, che peraltro non è automaticamente concesso e, se lo è, può essere impugnato per mancato rispetto del contraddittorio tra le parti.

Va aggiunto che il procedimento cautelare, pur essendo la misura più rapida,

prevede comunque tempi notevoli di attesa (fino a otto mesi, in una grande città) e ha costi diretti e indiretti assai elevati: attorno a una decina di migliaia di euro che solo in parte, in caso di vittoria, si riesce a farsi rimborsare. Ci sono quindi ottime ragioni per cercare di appianare amichevolmente la lite, o al limite per sperare che le diffide legali abbiano effetto, prima di passare ai fatti. In condominio un modo per prevenire il problema è quello di disporre di un regolamento contrattuale (controfirmato da tutti) che elimini alla radice le fonti più pericolose di chiasso (impedendo che i negozi al piano terra siano destinati a bar, sale da ballo e discoteche, che i magazzini siano occupati da fabbri, meccanici, carrozzieri e falegnami, oppure che gli appartamenti vengano acquistati o affittati come ambulatori, case di moda eccetera). Se poi la fonte del disturbo è un condizionatore in facciata, è meglio ricorrere alle norme che tutelano il decoro dell'edificio.

Contro le attività economiche e i servizi come fonte di forti rumori la tutela è assicurata (o dovrebbe esserlo) unicamente dalla legge 447/95 sull'inquinamento acustico: per mezzo di un esposto amministrativo si chiede un sopralluogo all'Agenzia regionale dell'ambiente (che in quasi tutte le regioni ha assorbito, in questo campo, le competenze delle Asl). L'esposto ha un forte vantaggio: il risparmio. L'invio dell'esperto, che con i suoi complessi apparecchi (primo tra tutti il fonometro) rileva i decibel di rumore, può costare una cifra esigua. Per esempio, nel Milanese, la prima visita è gratuita, a patto di riscontrare davvero l'insulto alla tranquillità. Altrimenti chi ha chiamato l'Agenzia deve pagare un "ticket" di alcune centinaia di euro. L'altra faccia della medaglia è che i tempi di intervento sono spesso lunghi e i criteri di valutazione risultano spesso più indulgenti verso chi fa rumore.

Le infiltrazioni

Alcune tra le cause più comuni di litigio in condominio sono le infiltrazioni d'acqua derivate da perdite delle tubazioni e dal lastrico solare. In questi casi, la prima cosa da fare è capire se la perdita interessa il condominio in quanto tale o solo alcuni dei proprietari.

La premessa – per inquadrare correttamente il tema – è che il condominio, nella normativa italiana, è sfornito di personalità giuridica ed è un mero ente di gestione. Il Codice civile disciplina, tra gli altri aspetti, anche le obbligazioni derivanti da fatti illeciti, colposi o dolosi, che cagionano un danno ingiusto ad altri. Si tratta di responsabilità extracontrattuale, in base alla quale il fatto dell'uomo, che può essere anche omissivo, lede ingiustamente un interesse altrui tutelato dal diritto.

L'articolo 2051 del Codice civile dispone che chiunque abbia in custodia una cosa, che provochi un danno a terzi, è responsabile di quanto si è verificato, sempre che non provi il caso fortuito. La responsabilità sorge per la violazione di un obbligo, di fare o di non fare, posto a carico del custode della cosa. In caso di danni causati da cose in custodia, anche inerti, ha carattere oggettivo e sussiste allorché si verifichi una loro alterazione.

Nel condominio, la giurisprudenza individua nell'amministratore, congiuntamente al proprietario (Cassazione civile, sezione II, 27 giugno 2011, n. 14196), il custode del lastrico solare, qualora le infiltrazioni provengano da tali beni di proprietà esclusiva.

L'origine delle infiltrazioni, a volte, è di difficile accertamento, per esempio quando sulla terrazza si trovano numerose fioriere annaffiate per mezzo di un impianto d'irrigazione automatico. Nella maggior parte dei casi, però, si tratta di strappi e di lacerazioni che interessano la guaina impermeabilizzante.

Allorché l'infiltrazione provenga da una tubatura incassata nel muro – di acqua chiara, nel caso di un pluviale, o di acqua lurida, nel caso di una fognatura – è necessario spaccare la muratura (piastrellatura compresa, ove sia presente), e verificare se si tratta della perdita di una tubazione comune, come per una derivazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o di una diramazione privata. Nella prima ipotesi responsabile è il singolo condomino; nella seconda, invece, l'intero condominio.

Il condominio può avere stipulato una polizza globale fabbricati per il rimborso delle spese sostenute per le riparazioni, detratti gli importi inerenti all'eventuale proporzionale, in base all'articolo 1907 del Codice civile, alla franchigia e alla ricerca di guasti non pattuita.

Parabole e antenne televisive

Essendo costituzionale il diritto a essere informati (o a informare, nel caso di antenne trasmettenti), l'installazione non può essere vietata e, in mancanza di alternative, i fili possono perfino correre nell'appartamento del vicino, senza alcuna indennità.

Con decisione regolamentare (maggioranza dei presenti e metà dei millesimi) si possono imporre dislocazioni delle antenne (per esempio sul tetto e non sui balconi). I regolamenti comunali possono prescrivere anche le antenne centralizzate.

Attesa, appunto, la rilevanza costituzionale dell'argomento, il Legislatore della Riforma è intervenuto per ulteriormente disciplinare la fattispecie. L'articolo 1122 bis del Codice Civile prevede infatti che le installazioni di impianti

non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze, sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. D'altro canto, l'articolo 1117 del Codice Civile (diversamente dalla formulazione precedente) ha previsto essere parti comuni i sistemi centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza.

La sopraelevazione

Da un punto di vista edilizio-urbanistico, è consentita solo se rientra negli indici di costruzione previsti (o incrementati da norme regionali, come quelle sul "piano casa"). Secondo il Codice civile, i condomini residenti all'ultimo piano o i proprietari esclusivi del lastrico solare possono sopraelevare anche senza l'assenso degli altri, purché versino un'indennità pari al valore di mercato dell'area che si occupa. Tale importo va diviso per il numero dei piani (compreso quello da edificare), detratto l'importo spettante a chi fa l'aggiunta edilizia. Andranno modificati i millesimi di proprietà e quelli d'uso (calore, acqua, eventuale collegamento con ascensore, eccetera). Va ricreato l'eventuale lastrico solare ad uso comune soprastante. Il diritto a sopraelevare può essere vietato dal regolamento contrattuale. Anche il rialzamento del colmo o la modifica della pendenza delle falde per rendere abitabile un sottotetto è considerata sopraelevazione.

Il proprietario che intende sopraelevare l'edificio dovrà cercare il più possibile il consenso preventivo degli altri condomini, valutando attentamente se è il caso di procedere in presenza di forti contrasti. Chi vuole opporsi a una sopraelevazione, potrà appellarsi al decoro, perché l'innalzamento di un piano deve rispettare l'unitarietà di forme e materiali dell'edificio. Se il costruttore si è riservato il diritto di sopraelevare il palazzo, può darsi che la relativa clausola possa essere considerata vessatoria e quindi nulla.

In genere occorre la Dia (se l'opera è consentita dalle norme urbanistiche locali) o il permesso di costruire. Spesso la sopraelevazione è impedita dall'altezza massima degli edifici prescritta. Sono possibili agevolazioni nei piani casa regionali. Va aggiornata la mappa catastale con incremento della rendita.

Se l'alloggio gode dei benefici prima casa l'Iva è al 4% se non si trasforma in unità di lusso e se non si costruisce un'unità con caratteristiche (anche future) autonome. L'Iva è al 10% nella maggioranza delle altre situazioni (edifici non di lusso con caratteristiche legge Tupini). Trattandosi di incremento volumetrico, non si ha diritto alla detrazione del 36% delle spese.

La veranda

Posto che siano in regola da un punto di vista edilizio, il primo problema in condominio è la possibilità di installarle senza attentare al decoro architettonico dell'edificio. C'è poi l'incremento volumetrico, che impone il cambio dei millesimi di proprietà (se è rilevante) e di quelli d'uso per acqua e riscaldamento (se la veranda è collegata agli impianti). Infine, i condòmini hanno diritto all'indennità prevista per la sopraelevazione se la veranda sorge su una terrazza o su un lastrico solare di proprietà esclusiva.

Al posto del pagamento dell'indennità – il cui calcolo è molto complesso – chi costruisce la veranda può offrire in cambio al condominio di eseguire necessari lavori di manutenzione a sue spese, facendo approvare da tutti la proposta così da evitare impugnazioni.

Quanto ai permessi, in alcuni Comuni è consentito un ridotto ampliamento senza oneri (per esempio, un quarto del terrazzo), nel rispetto delle distanze legali. Vari piani casa regionali consentono l'ampliamento, con oneri, ma senza maggiore superficie a parcheggio. Alcune leggi regionali (Friuli Venezia Giulia, Lazio, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Toscana e Umbria) escludono gli oneri per le serre bioclimatiche non riscaldate che contribuiscano a ridurre il fabbisogno energetico dell'appartamento. Necessaria la Scia (Dia, in alcune regioni che non hanno voluto recepirla). Se l'ampliamento riguarda un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", l'Iva si applica al 4% (circolare Entrate 1° marzo 2001 n. 19) ma, trattandosi di incremento volumetrico, non è concessa la detrazione del 36% delle spese.

Cosa succede se qualcuno non paga

Cosa succede se i condòmini non pagano le spese condominiali? La prima conseguenza è che l'amministratore non potrà pagare i fornitori. La seconda è che i fornitori saranno costretti a ricorrere alle vie giudiziarie per recuperare il proprio credito il più rapidamente possibile.

Di fronte alle richieste delle imprese fornitrici, il primo a dovere rispondere è naturalmente il condominio. Anche se, non potendo pignorare e vendere l'ascensore o le scale, l'unica possibilità del creditore è aggredire le somme

depositate dall'amministratore sul conto corrente del condominio. Il che significa che, in mancanza di fondi, le sue aspettative andranno deluse.

Tuttavia, l'amministratore opera sempre in nome e per conto dei singoli condomini, stipulando contratti nel loro interesse e assumendo impegni che fanno direttamente capo a ogni partecipante al condominio. Questo significa che le obbligazioni assunte dal l'amministratore sono riferibili ai suoi mandanti, appunto ai condomini. Ecco allora che anche loro possono essere chiamati a rispondere singolarmente dei debiti del condominio, se i fondi raccolti dall'amministratore non bastano a far fronte ai debiti.

Su questo fronte, però, le regole sono cambiate con la sentenza della Cassazione (a sezioni unite) n. 9148/2008. Prima, una volta ottenuta la condanna del condominio al pagamento di quanto ancora dovutogli, il creditore poteva soddisfarsi sul patrimonio personale di un singolo condomino per tutto il credito. Oggi, invece, deve accontentarsi di perseguirli nei limiti della caratura millesimale: la condanna ottenuta nei confronti del condominio legittima il creditore a escutere i beni dei singoli partecipanti solo per l'importo da questi dovuto in ragione dei rispettivi millesimi.

Cosa è cambiato, in pratica? Ora il condomino è più tranquillo nell'approvare una spesa rilevante, perché può far conto sul fatto che dovrà in ogni caso parteciparvi nei limiti della propria quota, senza correre il rischio di vedere magari aggredito il proprio appartamento a causa del mancato pagamento da parte degli altri. Il fornitore, invece, è certamente meno contento perché il suo credito resta frammentato nelle singole quote dei condomini, essendogli ormai impedito di rivolgere la sua richiesta di adempimento dell'intero a un condomino da lui liberamente scelto tra quelli più solvibili: il che lo potrebbe portare a rinunciare a impegnarsi con il condominio proprio per l'elevato rischio di recupero del proprio credito.

Spetta invece all'amministratore mettere in grado il fornitore di conoscere non solo il nominativo di tutti i condomini tenuti alla spesa, ma anche i singoli importi da loro dovuti, nonché – nel caso di inadempimento – le rispettive morosità maturate. A ciò non è di ostacolo la vigente normativa dettata in tema di privacy, dal momento che si tratta di dati necessari al terzo fornitore per intraprendere l'azione di recupero del proprio credito.

La pronuncia delle Sezioni unite del 2008 ha visto alcune prese di posizione contrarie da parte di alcune sezioni della Cassazione (ultima la 21907/2011 della II sezione) ed è quindi probabile che sia imminente un nuovo intervento delle Sezioni Unite.

Rilevanti modifiche, sul punto, sono state fatte dalla Riforma che, tra le altre

cose, ha introdotto, seppure con attenuazione, il principio della solidarietà per le obbligazioni assunte dal Condominio. La nuova formulazione dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile prevede che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (sino a qui nessuna sostanziale modifica apportata dalla Riforma), ed è tenuto (questa è la prima novità) a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

La novità più rilevante è quella secondo cui i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.



Sotto la lente. ecco gli indirizzi web delle associazioni di condomini e amministratori:

<http://www.agiai.it> - <http://www.alac.it> - <http://www.anaci.it> -
<http://www.anaip.it> - <http://www.anammi.it> - <http://www.assocond.it>
- <http://www.fna.it> - <http://www.unai.it> - <http://www.gesticond.org> -
<http://www.sesamo-liguria.it> - <http://www.apac.too.it> -
<http://www.anapi.it> - <http://www.arai.org> - <http://uspifnai.it/altervista.org> - <http://www.confedilizia.it/CORAM.HTML>

DOMANDE & RISPOSTE

a cura di Anaci, associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, e di Assocond, associazione nazionale condòmini

IL DISTACCO DAL RISCALDAMENTO

D. *In numerose sentenze la Cassazione ha chiarito che è possibile procedere al distacco individuale dall'impianto di riscaldamento ma non è mai chiaro quale deve essere la residua partecipazione alle spese da parte di chi realizza un impianto autonomo. La riforma sembra escludere qualsiasi partecipazione alle spese di gestione ordinaria ma non è chiaro se necessita una preventiva autorizzazione assembleare.*

R. Tra gli "interventi sugli impianti" della legge n. 10/1991 e successive modifiche è previsto anche l'eventuale distacco la cui delibera assembleare deve

essere approvata dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Resta sempre la prescrizione di una perizia tecnica che attesti l'eventuale risparmio energetico per tutto l'edificio e l'obbligo di collegamento della caldaia unifamiliare con il colmo del tetto per l'evacuazione dei fumi. Negli impianti centralizzati "a colonna" ogni distaccato beneficia comunque del calore proveniente dalle colonne montanti che passano anche nell'appartamento distaccato.

LE DESTINAZIONI D'USO

D. *Il nuovo articolo 1117 quater autorizza il singolo condomino a diffidare chi svolge "attività che incidono negativamente sulle destinazioni d'uso" delle parti comuni richiedendo la convocazione di un'assemblea per far cessare la violazione. Così concepita la norma consente al singolo di obbligare l'amministratore a convocazioni per futili motivi con risultati che possono non risultare conciliativi.*

R. L'incidenza negativa di una diversa destinazione d'uso non è in effetti chiarito e lasciare all'iniziativa del singolo la motivazione per convocare una assemblea può aumentare la conflittualità, ad esempio per un appartamento in edificio residenziale utilizzato come studio legale senza numerosa clientela. Il codice civile prevede già all'art. 66 delle Disposizioni di attuazione la possibilità per due condomini che rappresentano un sesto dei millesimi di richiedere la convocazione dell'assemblea con specifica proposta di ordine del giorno.

D. *Cosa si deve intendere con il termine "destinazioni di uso delle parti comuni"?*

R. L'articolo 1117 ter del codice civile prevede che la destinazione d'uso delle parti comuni può essere modificata per soddisfare esigenze di interesse condominiale. Viene da interrogarsi su cosa si debba intendere con tale espressione. La Cassazione ha ritenuto trattarsi di innovazione di cui all'articolo 1120 del codice civile non solo l'"opera nuova" ma anche il "mutamento della destinazione originaria" del bene. La semplice modifica mira invece a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascia immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini (Cassazione civile, Sez. II, 5.10.2009 n. 21256). Occorre a questo punto considerare che nell'articolo 1117 ter cambiano sia le modalità di convocazione dell'assemblea sia le maggioranze richieste. Queste ultime sono maggiori rispetto a quelle richieste per le innovazioni. Se ne deduce che il legislatore ha inteso con il nuovo termine un diverso e maggiore intervento sia rispetto alla semplice modifica sia rispetto alla in-

novazione il cui primo comma dell'articolo 1120 del codice civile, si ricorda, è rimasto immutato.

D. *Quali sono le modalità per modificare la destinazione d'uso della parte comune?*

R. L'intervento sulle parti comuni previsto dal nuovo articolo 1117 ter del codice civile richiede una modalità di convocazione dell'assemblea diversa e maggioranze molto più elevate. La modifica è approvata dall'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio.

La convocazione dell'assemblea deve obbligatoriamente avvenire con una duplice modalità: affissione per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici (PEC), in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. L'ordine del giorno non può essere generico ma deve espressamente indicare sia la parte comune oggetto della modificazione sia la nuova destinazione d'uso. L'ultimo comma prevede che sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

D. *Quali tutele sono previste per le destinazioni d'uso delle parti comuni?*

R. Le tutele dinanzi ad attività pregiudizievoli sono previste dall'articolo 1117 quater del codice civile; nel caso in cui si verifichino attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, la diffida all'esecutore può essere effettuata sia dall'amministratore sia da un singolo condomino. Non è questa una novità in materia in quanto la giurisprudenza ha da tempo riconosciuto la legittimazione in capo a ciascun condomino ad agire a tutela delle parti comuni. È invece nuova la possibilità per un singolo condomino di dare impulso affinché l'amministratore provveda a convocare l'assemblea per discutere l'argomento. La richiesta di convocazione, fuori dai casi diversamente disciplinati, può infatti essere richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. L'assemblea convocata per far cessare la violazione potrà deliberare, anche ricorrendo ad azione giudiziaria, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

LE PARTI COMUNI

D. *In applicazione dell'art. 1118 c.c. che stabilisce il diritto di ogni condomino sulle parti comuni in proporzione al valore della propria unità immobiliare,*

in caso di utilizzazione del parcheggio auto nel cortile condominiale si tiene conto dei millesimi rappresentati in misura doppia rispetto a quelli di altri partecipanti al condominio con maggiore disponibilità di spazio da utilizzare?

R. – L'art. 1102 c.c. impedisce che alcuni condomini facciano un uso diverso delle parti comuni rispetto agli altri e la Cassazione ha più volte chiarito che la scelta e l'attribuzione del posto auto non dipendono dal valore delle unità immobiliari (n. 26226 del 7/12/2006).

IL SOTTOTETTO

D. *Il sottotetto è una parte comune o di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano?*

R. La nuova formulazione dell'articolo 1117 del codice civile prevede, al comma 1 n. 2, che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.

Viene quindi precisato che vi è una presunzione di condominialità di tale bene, in precedenza non compreso nella (oramai) vecchia formulazione del medesimo articolo. Tale presunzione opera in difetto di una diversa previsione nel titolo, cioè nel regolamento avente natura contrattuale (richiamato o allegato nei singoli atti di acquisto) oppure nel singolo atto di compravendita che ne assegna la proprietà in via esclusiva ad un condomino. Spetta quindi al condomino che ritiene di avere la proprietà esclusiva dimostrare l'esistenza del titolo o l'assenza di caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune. Già oggi, va detto, un sottotetto non accessibile, in assenza di diversa pattuizione, non è pertinenza dell'unità immobiliare sottostante ma è parte comune (Corte Appello Roma, Sez. I, 20 febbraio 20)

IL REGOLAMENTO

D. *Il regolamento del mio condominio deliberato in assemblea contiene l'espresso divieto di tenere cani e gatti nei singoli appartamenti, ma parecchi condomini non hanno mai rispettato tale divieto. Il problema è stato più volte discusso in assemblea, senza però che mia si sia giunti a una decisione. Adesso che la riforma della legge consente invece la presenza di animali in condominio, che fine fa il mio regolamento?*

R. La risposta si deve ricercare nei principi generali del nostro ordinamento per cui, in difetto di specifiche disposizioni transitorie dirette a disciplinare anche i rapporti in essere al sopravvenire della nuova norma sostanziale,

questa trova applicazione solo dal momento in cui entra in vigore, lasciando dunque inalterato tutto ciò che ad essa preesisteva. In relazione al fenomeno della successione delle leggi nel tempo, vige il principio della irretroattività delle leggi, per cui i rapporti sorti nel vigore della precedente normativa continuano ad essere da essa disciplinati. I divieto contenuto nel regolamento resta, sino a che non viene eliminato dalla maggioranza dei condomini.

D. *Ho letto che adesso non è più possibile vietare la presenza di animali domestici in condominio, ma penso che l'eliminazione di tale divieto non faccia venir meno il senso di educazione e rispetto che deve esistere in condominio e quindi l'obbligo dei padroni di questi animali di evitare che gli stessi girino liberamente nel condominio. Sbaglio?*

R. Non sbaglia affatto perché il libero accesso agli animali domestici non fa comunque venir meno il diritto di ciascun condomino di usare e di godere a suo piacimento delle cose di proprietà comune nel rispetto del pari diritto di uso e di godimento degli altri. E così, l'usare il cortile o altri spazi comuni per farvi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza costituisce, oltre che una mancanza di rispetto dell'altrui libertà, una ingiustificata limitazione del diritto che gli altri condomini hanno sui medesimi spazi. Del pari dicasi quando l'animale viene lasciato libero di scendere o di salire le scale senza alcuna custodia, così da mettere in pericolo l'incolumità di coloro, condomini o terzi, che si trovano in quel momento sulle scale o sui pianerottoli.

2. L'assemblea

Edoardo Riccio

I NUMERI PER DECIDERE

La democrazia del caseggiato

Organo importantissimo e primario del condominio è l'assemblea, la riunione dove i condomini assumono le decisioni riguardanti l'organizzazione e la gestione comune, vincolanti per tutti.



Sotto la lente. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice civile (rifiuto del proprietario di eseguire le riparazioni) ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 (miglioramenti effettuati dall'usufruttuario) e 986 (addizioni realizzate dall'usufruttuario) del codice civile. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

La convocazione

L'assemblea ordinaria viene convocata una volta all'anno dall'amministratore, che vi provvede anche in via straordinaria, quando lo ritiene necessario oppure se richiesto da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Per la validità dell'assemblea in prima convocazione occorre che al momento dell'apertura dell'assemblea siano presenti di per-

sona o per delega la metà più uno (prima della Riforma ci volevano i 2/3) dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio.

Qualora questo quorum non sia raggiunto, l'assemblea deve essere rinviata alla seconda convocazione, per la validità della quale è necessario che i presenti siano almeno 1/3 dei condomini che possiedono almeno 1/3 del valore dell'edificio. Fin qui la teoria: nella pratica quasi sempre la prima convocazione è solo formale, mentre tutti sanno che l'unica assemblea a cui occorre essere presenti è quella di seconda convocazione in cui, per molte decisioni, sono sufficienti maggioranze minori. Questa prassi, confermata dal fatto che in molti avvisi la data e l'ora della prima convocazione è riportata in caratteri minuscoli, e quella di seconda in caratteri grandi, è di dubbia legittimità. Ma se fosse altrimenti, in molti condomini non si riuscirebbe a decidere.

Il procedimento di convocazione dell'assemblea di condominio, a prima vista, sembra davvero semplice. Le regole sono contenute in tre articoli (1136 del Codice civile, 66 e 67 delle disposizioni per l'attuazione del Codice stesso), che si limitano a prevedere l'esigenza che sia recapitato con cinque giorni d'anticipo l'avviso con le indicazioni indispensabili sul tempo e sul luogo dell'adunanza e con l'elenco degli argomenti da discutere. Eppure, anche in queste regole si annidano insidie che – se non disinnescate – possono condurre a discussioni e contenziosi facilmente evitabili.

La lista dei condomini

Innanzitutto, occorre che l'amministratore disponga dell'elenco corretto, completo e aggiornato dei soggetti da convocare, con i relativi indirizzi. Un tempo la giurisprudenza "largheggiava" e non contestava all'amministratore la convocazione del cosiddetto condomino apparente, cioè chi si comportava come il proprietario di un'unità immobiliare pur senza esserlo.

Ora la tendenza è cambiata, e solo alcuni aspetti rendono tale onere più tollerabile. È ritenuta incolpevole, per esempio, la mancata convocazione del proprietario che non si sia mai "palesato" in alcun modo e la cui esistenza non potesse essere ipotizzata facendo uso della normale diligenza. Lo stesso vale per il mancato recapito dell'avviso, indirizzato verso un domicilio che non sia più attuale. Ma ogni decisione è affidata a valutazioni posteriori e non sempre preventivabili. Quindi è bene essere molto accurati fin dall'inizio, soprattutto se l'assemblea deve deliberare su spese rilevanti.

Occorre convocare i proprietari e anche ciascuno dei comproprietari. Si dovrebbe inviare un avviso a ognuno dei contitolari, ma in questo caso la giurisprudenza mostra comprensione: se viene recapitato anche un solo avviso

a comproprietari che vivono sotto lo stesso tetto si deve presumere che siano stati informati della convocazione e siano stati messi in condizione di intervenire in assemblea.

In numerosi casi, occorre indirizzare l'avviso ai legali rappresentanti o comunque ad altri soggetti che per legge sostituiscono il proprietario: il curatore del fallito, il tutore dell'interdetto e così via.

Diverso è il caso dell'usufruttuario, la cui posizione è autonoma, che ha diritto personale a intervenire in assemblea per tutte le materie che lo coinvolgono. In questo caso, è davvero utile tenere presenti due regole semplici per cautelarsi. In primo luogo, ci si può ricordare che la convocazione tanto del nudo proprietario quanto dell'usufruttuario non comporta alcun vizio dell'assemblea. In apparenza, il problema viene semplicemente spostato dal momento della convocazione a quello delle votazioni, poiché almeno in quella fase occorrerà decidere chi ha diritto di intervento.

L'esperienza insegna che le cose stanno diversamente: molto spesso tra usufruttuario e nudo proprietario vigono rapporti di collaborazione, che li inducono a sistemare le cose al proprio interno, stabilendo pacificamente e consensualmente chi deve votare. Diversamente, il presidente dell'assemblea e l'amministratore devono ricordare che la suddivisione di pesi e vantaggi nell'usufrutto non corrisponde esattamente a quella che con maggior frequenza si registra negli appartamenti locati.

Normalmente si applica il principio per il quale chi paga vota. Si deve però considerare che l'usufruttuario paga per l'erogazione di tutti i servizi e per tutte le manutenzioni **ordinarie e straordinarie in solido con il nudo proprietario.**

In materia di convocazione molte sono le novità introdotte dalla Riforma. Il legislatore specifica con quali modalità deve essere fatto pervenire l'avviso di convocazione: a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. È di tutta evidenza la novità rappresentata dal fax. Viene specificato che in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perchè non ritualmente convocati.

Oltre alla predetta norma generale, sono state introdotte norme speciali in materia di convocazione.

In caso di modificazione della destinazione d'uso ai sensi del nuovo articolo 1117 ter del Codice Civile, la convocazione dell'assemblea deve essere affissa (modalità assolutamente nuova) per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati

e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici (quindi in questo caso è escluso il fax ma si deve intendere confermata la PEC), in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

L'assemblea deve essere altresì convocata anche su richiesta di un solo condomino quando lo stesso vuole effettuare le innovazioni quali, ad esempio, l'abbattimento delle barriere architettoniche, gli interventi tesi al contenimento dei consumi energetici e l'installazione degli impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva.

Competenza dell'Assemblea

L'assemblea ha il principale compito di regolare l'uso delle parti comuni, senza limitare il diritto di proprietà che spetta a ogni condomino sui beni, sia comuni che esclusivi.

Provvede inoltre all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla loro ripartizione tra i condomini, all'approvazione del consuntivo annuale redatto dall'amministratore e all'impiego dell'attivo residuo della gestione. Decide anche sulle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni, nonché sulla nomina dell'amministratore e sulla determinazione del suo emolumento.

La Riforma ha esteso notevolmente la competenza dell'Assemblea a materie non solo contenute nell'articolo 1135 del Codice Civile:

- **Modificare la destinazione d'uso delle parti comuni (Articolo 1117 ter Codice Civile)**
- **Deliberare i provvedimenti da assumere per far cessare le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (Articolo 1117 quater codice civile)**
- **Deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni di impianti volti a consentire la videosorveglianza (un recente orientamento dei Tribunali aveva ritenuto non sussistente la competenza dell'assemblea in questa materia) (Articolo 1122 ter Codice Civile)**
- **Subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (Articolo 1129 comma 3 Codice Civile)**
- **Dispensare l'amministratore ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo**

comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice civile (Articolo 1129 comma 9 Codice Civile)

- **Nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio (Articolo 1130 bis Codice Civile)**
- **Autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonchè 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 (Articolo 1135 ultimo comma Codice Civile)**
- **Rettificare o modificare a maggioranza la tabella millesimale in caso di errore o quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare (Articolo 69 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile)**
- **Richiedere all'amministratore di attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare (Articolo 71 ter Disposizioni di Attuazione del Codice Civile)**
- **Autorizzare l'amministratore a partecipare alla mediazione (Articolo 71 quater comma 3 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile)**
- **Approvare la proposta di mediazione (Articolo 71 quater comma 5 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile)**
- **Ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adottare le necessarie prescrizioni (Articolo 155 bis Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).**

Le delibere

Le deliberazioni assembleari vincolano tutti i condomini, anche coloro che hanno espresso voto contrario oppure che erano assenti alla riunione. A loro è data però possibilità di impugnare le delibere irregolarmente assunte, mediante ricorso all'autorità giudiziaria nel termine di trenta giorni dalla data in cui si è tenuta l'assemblea oppure da quella di ricevimento del verbale per gli assenti.

Può capitare che l'assemblea deliberi su un argomento che non rientra nelle proprie competenze oppure su questioni con oggetto impossibile o addirittura illecito: in tal caso la delibera è colpita dalla più grave sanzione della nullità e può essere impugnata senza alcun limite di tempo.

Le maggioranze

L'articolo 1136 Codice Civile detta disposizioni in materia di maggioranze per la prima e la seconda convocazione.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Sostanziali novità si hanno in materia di seconda convocazione. Sino all'entrata in vigore della Riforma, in seconda convocazione non esisteva un quorum costitutivo ma solo un quorum deliberativo. Con la Riforma, invece, è stato previsto un quorum costitutivo anche per la seconda convocazione.

Così, se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Cambia quindi il quorum riferito ai partecipanti in seconda convocazione: da un terzo alla maggioranza degli intervenuti.

Vi sono poi i quorum speciali ai quali sono state aggiunte alcune materie. Devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 Codice Civile (sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) le deliberazioni che concernono:

- **la nomina e la revoca dell'amministratore**
- **le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo**

- la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità
- l'articolo 1117-quater (tutela delle destinazioni d'uso)
- le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche
- le opere per il contenimento del consumo energetico degli edifici
- le opere per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio,
- le opere 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;
- le opere per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto) (tutti questi ultimi ai sensi dell'articolo 1120 secondo comma)
- l'articolo 1122-ter: impianti di videosorveglianza sulle parti comuni
- l'articolo 1135 terzo comma: autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali.

Devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio le deliberazioni di cui all'articolo 1120 primo comma: innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni di cui all'articolo 1122-bis terzo comma: qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni per impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Quando una delibera viene presa da una maggioranza insufficiente è annullabile e non nulla. Le delibere annullabili vanno impugnate in giudizio entro 30 giorni: il termine scatta dal giorno dell'assemblea (per i presenti, anche per delega) o dal giorno in cui si è ricevuta comunicazione del verbale (per gli assenti). Passato questo periodo le delibere divengono valide.

Per prevenire il contenzioso, è bene documentarsi sulla maggioranza "giusta" e, nei casi dubbi, cercare di avere il consenso più ampio possibile. Al

contrario, se si vuole contestare una delibera, è bene sapere che per impugnarla non basta né una telefonata, né una lettera raccomandata all'amministratore: serve un atto giudiziario.

Un doppio criterio

Come si nota, ciascuna delle maggioranze è doppia. Ai fini del conteggio delle teste, cioè dei partecipanti al condominio, vi è una democrazia perfetta. Perciò il parere del proprietario di un box pesa sulla bilancia esattamente quanto il voto del proprietario di cinque grandi appartamenti nel palazzo, il cui voto non può nemmeno essere frazionato per ogni appartamento che possiede. D'altra parte, per il raggiungimento della maggioranza, conta anche il principio di proprietà: chi possiede più metri quadrati in condominio (e quindi più millesimi) vale di più di chi ne possiede meno.

Questo principio misto di calcolo talvolta funziona bene, talaltra ha strani effetti: tanti piccoli proprietari possono mettere i bastoni fra le ruote a uno grande, ma anche il grande può ostacolare le scelte dei piccoli, con il risultato di congelare ogni decisione.



Sotto la lente. Non va trascurato che esistono anche decisioni importantissime (modifica del regolamento contrattuale, vendita di parti comuni, innovazioni che mettono in pericolo sicurezza, statica, decoro architettonico) che non possono essere prese in assemblea, se non con l'assenso di tutti i condomini che abitano nel palazzo (non bastano quelli presenti).

Tabella 1 - Aggiornata con le disposizioni della riforma

LE NUOVE MAGGIORANZE PER DECIDERE

Oggetto della delibera	Prima convocazione (necessaria la presenza di 1/2 +1 dei condomini con 2/3 dei millesimi)		Seconda convocazione (necessaria la presenza di 1/3 dei condomini con 1/3 dei millesimi)	
PARTI COMUNI				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni	4/5 dei condomini	almeno 4/5	4/5 dei condomini	almeno 4/5
Diffida verso l'esecutore di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Modifiche che implicino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle parti di proprietà esclusiva	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Rinuncia al diritto sulle parti comuni (esclusa rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Divisione della parti comuni (salvo il caso dello scioglimento del condominio)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Ricostruzione dell'edificio - per perimento inferiore ai 3/4 del valore (artt. 1128 e 1136 c.c.) - per perimento totale o superiore ai 3/4 del valore (art. 1128 c.c.)	1/2 + 1 intervenuti Tutti i condomini	almeno 1/2 100%	1/2 + 1 intervenuti Tutti i condomini	almeno 1/2 100%
Scioglimento del condominio - quando per rendere possibile la divisione in parti autonome occorrono modifiche dello stato attuale dell'edificio e opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze. (art. 62 att. c.c.) - quando l'edificio può suddividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 att. c.c.)	1/2 + 1 intervenuti 1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3 almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti 1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3 almeno 1/2
Costituzione di una servitù a carico di tutto il condominio	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Vendita o cessione di beni comuni	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
GESTIONE				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Amministratore				
- nomina, riconferma e revoca (1) compenso	1/2 + 1 intervenuti 1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2 almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti 1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2 almeno 1/2
Attivazione di un sito internet condominiale	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Nomina dei consiglieri di condominio	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
Nomina da parte di ciascun condominio del proprio rappresentante quando i partecipanti a un supercondominio sono più di 60	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3
Regolamento assembleare o interno - approvazione (art. 1138 c.c.). sanzioni per l'infrazione (art. 70 disp. Att. c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
Riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136 c.c. 4° comma)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Preventivi spese - per le spese ordinarie annuali - per riparazioni straordinarie di notevole entità	1/2 + 1 intervenuti 1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2 almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti 1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3 almeno 1/2
INNOVAZIONI				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Innovazioni (2) - per il miglioramento o l'uso più comodo o per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3
- che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 c.c.)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%

Sopraelevazione pregiudizievole per le condizioni statiche, per l'aspetto architettonico o che arrechi una notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (art. 1127 c.c)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Interventi di recupero ai sensi dell'art. 15, legge 179/92	1/2 + 1 condomini	almeno 1/2	1/2 + 1 condomini	almeno 1/2
INNOVAZIONI AGEVOLATE				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Impianti di riscaldamento e condizionamento				
Trasformazione per contenimento energetico (legge 10/91, art. 26, c. 1) (3). Impianti di cogenerazione	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Coibentazioni termiche, installazione di fonti rinnovabili (legge 10/91, art. 26, c. 1)				
Termoregolazione o contabilizzazione del calore e ripartizione delle spese di riscaldamento tra i condomini dell'impianto contabilizzato (legge 10/91, art. 26, c. 4)				
FONTI RINNOVABILI				
Installazione di fonti rinnovabili (legge 10/91, art. 26, c. 1)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Regolamentazione delle modalità con cui può essere realizzata l'installazione di fonti rinnovabili, ripartizione per tale uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, richiesta di garanzia per i danni eventuali	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3
IMPIANTI DI COMUNICAZIONE				
Installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Installazione di antenne centralizzate, paraboliche satellitari e impianti via cavo, (legge 66/2001 art.2-bis; art. 1120 c.c.)				
Altri interventi	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Eliminazione barriere architettoniche) (art. 2 legge 9/1/89 n. 13)				
Interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti				
Impianti di videosorveglianza di utilità comune				
Installazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici in condominio (legge 7 agosto 2012, n. 134, art. 17-quinquies)				
PARCHEGGI				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, (art. 9 legge 24/3/1989, n. 122), senza alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condominio	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Realizzazione di parcheggi con alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condominio	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
PORTIERATO				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Mutamento d'uso dei locali (p. es. affitti ad altri) ⁽⁴⁾	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3	1/2 + 1 intervenuti.	almeno 2/3
- soppressione del servizio e sostituzione con citofono	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
soppressione del servizio che comporti modifiche regolamento assembleare o condominiale ⁽⁵⁾	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Rendiconto e gestione economica				
Rendiconto annuale consuntivo e preventivo. approvazione	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti.	almeno 1/3
Nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Costituzione di un fondo speciale per la manutenzione straordinaria	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Costituzione di un fondo speciale per l'innovazione	Con la stessa maggioranza prevista per il tipo di opera			
RETTIFICA O MODIFICA MILLESIMI				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
In genere, per quelli di proprietà	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Quando risulta che sono conseguenza di un errore	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2

Quando, per sopraelevazione, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
IN GIUDIZIO				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Nomina dell'amministratore come rappresentante nel procedimento di media-conciliazione				
Accettazione della proposta di mediaconciliazione				
TUTTE LE ALTRE DELIBERE				
Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
Tutte le altre delibere che non richiedano maggioranze espressamente previste dalla legge	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3

(1) Per la revoca, maggioranze diverse sono determinabili dal regolamento

(2) se l'innovazione è gravosa o voluttuaria, ciascun condomino può rifiutarsi di partecipare alla spesa, salvo cambiare idea in seguito

(3) necessario un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

(4) tesi opinabile

(5) Tesi prudenziale: per alcuni basta la maggioranza degli intervenuti e dei millesimi.

A cura dell'Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

DOMANDE & RISPOSTE

a cura di Assocond, associazione nazionale condòmini

LE ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

D. *L'assemblea del mio condominio dovrà prossimamente deliberare l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sull'edificio. Sono previste novità?*

R. Sì, perché con la modifica apportata all'art. 1135 c.c. adesso l'assemblea è obbligata a costituire un fondo speciale per provvedere poi al pagamento dei lavori. L'estrema sintesi usata dal legislatore nel prevedere tale obbligo fa sorgere invero non pochi dubbi sull'utilità della costituzione di questo fondo, salvo si ritenga che non possa darsi esecuzione ai lavori prima dell'integrale raccolta della provvista necessaria per onorare gli impegni che il Condominio si è assunto con l'appaltatore dei lavori. Il che però rischia di allungare enormemente i tempi di esecuzione, soprattutto in quei casi in cui l'opera risulti estremamente gravosa al punto da obbligare i condomini ad optare per un pagamento dilazionato addirittura in più anni.

D. *Abbiamo deciso di rifare integralmente la copertura dell'edificio condominiale con una spesa che andrà sensibilmente a gravare su ogni condomino. Temiamo però di non riuscire a pagare integralmente l'impresa acui sono stati appaltati i lavori per l'elevato numero di condomini morosi. Cosa possiamo fare?*

R. La legge prevede l'obbligo da parte dell'assemblea di deliberare la costituzione di un apposito fondo per fare fronte ai pagamenti degli interventi

straordinari che i condomini intendono eseguire nel proprio condominio. Lo scopo di tale nuova disposizione è proprio quella di impedire a condominio, nel limite del possibile, di rimanere senza alcuna provvista a metà dell'opera. La presenza di morosi impone purtroppo ai condomini diligenti di provvedere ad anticipare anche le quote di costoro, con la speranza che possano essere loro rimborsate al termine della procedura esecutiva che l'amministratore deve necessariamente iniziare nei confronti degli inadempienti.

LA CONVOCAZIONE

D. *Non ho ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea e quindi non ho potuto partecipare alla riunione. Il relativo verbale mi è stato trasmesso ben oltre i termini previsti per fare giudizialmente accertare questa irregolarità e credo che adesso non possa fare più niente, almeno così mi ha riferito il mio amministratore. È vero?*

R. Sulla premessa che il mancato tempestivo ricevimento dell'avviso di convocazione costituisce motivo di annullabilità della delibera, anche il nuovo art. 1137 c.c. stabilisce che il termine di gg. 30 per proporre l'impugnazione decorre per gli assenti dal momento in cui questi ricevono il verbale dell'assemblea perché solo in tale momento è per loro possibile prendere conoscenza di quanto è successo durante la riunione e, soprattutto, cosa e come si è deliberato. Per coloro invece che, presenti in assemblea, hanno manifestato il proprio dissenso, il predetto termine decorre dal giorno in cui si è tenuta l'assemblea.

D. *Penso che le ultime delibere assunte dall'assemblea del mio condominio siano invalide perché dalla lettura dei relativi verbali non mi è dato d'intendere chi, tra i condomini presenti, ha votato contro e chi a favore delle varie delibere. Il problema è però che ormai sono decorsi i termini previsti anche dal nuovo art. 1137 c.c. per proporre l'impugnazione e quindi nn posso fare più nulla.*

R. Sotto tale profilo la riforma non ha apportato alcuna modifica, nel senso che continuano a ritenersi nulle, e quindi impugnabili in ogni tempo, le delibere prive degli elementi essenziali (es: indicazione del nominativo dei presenti in assemblea e dei rispettivi millesimi, dei votanti), quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) oppure quelle con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea. Sono inoltre nulle le delibere che incidono sui diritti individuali dei condomini sulle cose o sui servizi comuni, nonché, più in generale, quelle invalide in relazione all'oggetto, vale a dire quelle che violano norme imperative alle quali l'assemblea non può derogare oppure ledono i diritti attribuiti

ai singoli partecipanti al condominio dalla legge o dai loro atti d'acquisto.

LA CONVOCAZIONE

D. *L'amministratore del mio condominio ha l'abitudine di inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea a mezzo di lettera raccomandata, con ovvio aggravio di spese a carico del condominio. Giustifica il fatto che così è previsto nel regolamento di condominio contrattuale, che quindi non si può cambiare a maggioranza.*

R. Adesso cambia tutto perché il nuovo art. 66 delle Disposizioni di Attuazione prevede che l'avviso di convocazione dell'assemblea possa essere trasmesso ai condomini, oltre che con lettera raccomandata, anche a mezzo di posta elettronica certificata o con invio a mezzo fax, a seconda delle esigenze del condomino. È dunque lasciata ampia discrezionalità all'amministratore sulla scelta delle modalità con cui far pervenire al condomino l'avviso di convocazione dell'assemblea, non esclusa anche la consegna a mano. È importate che ci sia la prova, anche presuntiva, dell'avvenuta conoscenza da parte del condomino della convocazione dell'assemblea in modo da consentirgli di partecipare.

D. *Trovo sempre l'avviso di convocazione dell'assemblea nella mia cassetta della posta, senza che nessuno chieda di firmare la ricevuta. A chi spetta dimostrare che l'avviso di convocazione mi sia stato effettivamente portato a conoscenza del singolo condomino?*

R. La prova dell'avvenuta conoscenza da parte del condomino della convocazione dell'assemblea può avvenire anche a mezzo di semplici presunzioni. Va bene dunque anche il deposito dell'avviso di convocazione nella cassetta della posta del singolo condomino perché si può intendere che questi, con periodica e ravvicinata cadenza, prelevi dalla predetta cassetta la corrispondenza a lui inviata. Il condomino ha comunque la possibilità di dimostrare il contrario, ad esempio provando che nel periodo immediatamente precedente lo svolgersi dell'assemblea era assente dalla propria abitazione. Il tal caso le eventuali delibere assunte in sua assenza devono ritenersi annullabili.

D. *Il contenuto dell'avviso di convocazione che normalmente mi invia il mio amministratore è estremamente sintetico, al punto che non sempre mi è dato di capire cosa poi si andrà a deliberare in assemblea. Ci sono obblighi di chiarezza che l'amministratore deve rispettare?*

R. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data e l'ora in cui si terrà l'assemblea, sia in prima convocazione che in seconda, da tenersi quest'ultima in un giorno differente da quello della prima. Quanto al luogo, è necessario che l'assemblea si tenga in un posto facilmente raggiungibile

dai condomini ed in grado di contenerli tutti comodamente. Deve contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno, cioè l'elencazione chiara, sia pure in modo non analitico e minuzioso, degli argomenti che verranno discussi, elencati nei termini essenziali in modo tale da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza. L'assemblea non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, a meno che non vi sia la presenza totale dei condomini rappresentanti il totale valore dell'edificio.

LE IMPUGNAZIONI

D. *Nel corso dell'ultima assemblea un condomino si è astenuto dal deliberare in ordine all'approvazione del rendiconto consuntivo della gestione e adesso ha comunicato all'amministratore che provvederà ad impugnare le delibera assunta dall'assemblea perché si è accorto della presenza di errori nella presentazione dei conti da parte dell'amministratore. Può davvero impugnare?*

R. La legge sino ad ora è stata chiara nel concedere la possibilità di impugnare la delibera assembleare al solo dissenziente oppure a colui che non aveva partecipato all'assemblea. Adesso però è cambiato, perché il nuovo articolo 1137 c.c. concede tale facoltà anche all'astenuto, a colui cioè che, magari perché non sufficientemente informato sull'oggetto della decisione oppure perché non convinto delle argomentazioni poste a favore o contro della delibera, non esprime il proprio voto, preferendo meglio riflettere prima di manifestare la propria volontà.

D. *Ho proposto impugnazione avverso la delibera con cui l'assemblea ha approvato il rendiconto consuntivo che, a mio giudizio, risultava errato e assolutamente non chiaro. L'amministratore, nonostante già abbia ricevuto la notifica della richiesta di sospensione della delibera impugnata, mi ha richiesto il pagamento della prima rata. Può farlo?*

R. La richiesta di pagamento è legittima perché la riforma ha espressamente stabilito (art. 1137, 4° comma, c.c.) che l'istanza per ottenere la sospensione della delibera impugnata, proposta prima dell'inizio della causa, non solo non sospende l'efficacia delle delibera stessa, ma neppure interrompe i termini di gg. 30 per proporre l'impugnazione. È pacifico peraltro che l'azione di annullamento della delibera non ne sospende l'esecuzione sino a quando il giudice ritenga di disporla con apposito provvedimento.

3. L'amministratore

Eugenio Antonio Correale

SEMPRE PIÙ PROFESSIONISTI

Poteri allargati e doveri



Sotto la lente. L'amministratore dura in carica un anno ed è nominato, in via ordinaria, dall'assemblea dei condomini attraverso una maggioranza (sia in prima che in seconda convocazione) di metà più uno dei presenti in assemblea, che rappresenti almeno la metà della proprietà complessiva (500 millesimi). Il suo rinnovo è automatico, salvo revoca espressa dell'assemblea.

L'amministratore, che dall'entrata in vigore della legge di Riforma in poi diventa obbligatorio solo quando i condomini siano più di otto, è la carica più importante nel condominio, dato che non solo è il rappresentante dei condomini ma è anche colui che conferisce unitarietà alla comunità condominiale nei rapporti con i terzi, dato che il condominio non presenta alcuna forma di personalità giuridica. L'amministratore, pertanto, non è un organo, ma è legato ai condomini da un contratto di mandato con rappresentanza di tipo collettivo. Negli ultimi anni la giurisprudenza ha sempre più frequentemente definito quello dell'amministratore come "ufficio di diritto privato", lasciando intendere che il semplice rapporto di mandato sia contaminato in concreto da molti elementi del quali occorre tenere conto.

Infatti, l'amministratore, finisce per ricoprire una posizione di garanzia in relazione alle molte responsabilità che l'ordinamento giuridico attribuisce al condominio, sia in materia di regolarità degli impianti che nell'ambito della sicurezza del lavoro, nonché più in generale della regolarità delle parti e delle strutture comuni.

L'evoluzione materiale della figura dell'amministratore ha finito per trovare spazio anche nella riforma della legge condominiale, che di fatto ha cambiato quasi tutti gli articoli del Codice civile che se ne occupavano.

In futuro, potranno essere nominati amministratori di condominio coloro che hanno il godimento dei diritti civili, che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e 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.

Inoltre, non potrà essere nominato amministratore chi sia stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, né chi sia interdetto o inabilitato o iscritto nell'elenco dei protesti cambiari.

La legge ha aggiunto requisiti anche più penetranti, poiché l'amministratore dovrà avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e, prima di intraprendere la professione dovrà anche aver frequentato un corso di formazione iniziale.

Come accade per tutti gli altri professionisti, anche gli amministratori dovranno curare costantemente la propria formazione frequentando corsi di aggiornamento culturale.

Particolare esenzione da tutti i suddetti elementi sono stati previsti per chi si limiti ad amministrare lo stabile del quale sia contitolare o per chi abbia esercitato la professione prima della riforma.

La legge prevede espressamente che possano essere nominate amministratore anche le società commerciali, ma in tale caso i requisiti che sono stati ricordati devono sussistere in relazione ai soci illimitatamente responsabili ovvero agli amministratori o ai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

S'amministratore che perda i requisiti cessa dall'incarico e ciascun condomino può procedere alla convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Particolarmente innovativa è la disposizione che prevede la attivazione del sito internet del condominio.

Su richiesta dell'assemblea, che deliberi con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà dei millesimi, l'amministratore dovrà attivare il sito internet che consenta ai condomini e ad altri aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

Ancora più importante potrà risultare in pratica la previsione della facoltà dell'assemblea di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la re-

sponsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore dovrà adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari e l'adeguamento non potrà essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

La legge si interessa anche del caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta.

In tale ipotesi viene imposto che la polizza sia essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Si tratta di elementi di sicuro progresso, che però non devono fare dimenticare che alla fine ne risulterà un incisivo incremento di costi, che non mancheranno di gravare sugli utenti finali e quindi sui condomini.

Nomina e revoca

L'amministratore dura in carica un anno ed è nominato, in via ordinaria, dall'assemblea dei condomini attraverso una maggioranza qualificata che – sia in prima che in seconda convocazione – deve corrispondere a quella indicata nell'articolo 1136, comma 2 del Codice civile: metà più uno dei presenti in assemblea, che rappresenti almeno la metà della proprietà complessiva (500 millesimi su 1.000, e non 501). Non c'è un divieto – a meno che non lo preveda il regolamento di condominio – a che l'amministratore in carica (o un candidato) sia delegato al voto, né un limite alle deleghe.

All'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Sempre contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri che in futuro dovrà obbligatoriamente tenere, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, potrà prendere gratuitamente visione dei detti registri e ottenerne copia firmata dall'amministratore, previo rimborso della spesa.

L'incarico di amministratore si intende rinnovato per uguale durata (mentre prima della riforma occorre una nuova nomina ogni anno, con le stesse maggioranze speciali). L'assemblea può deliberare sia sulla nomina che sulla revoca dell'amministratore.

La nomina dell'amministratore sarà obbligatoria quando i condomini sono più di otto, quindi, se l'assemblea non vi provvede, la nomina può essere fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o anche dell'amministratore dimissionario.

La revoca dell'amministratore potrà essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio e quindi secondo modalità che siano state fissate in precedenza con la particolare maggioranza prevista, appunto, dal regolamento assembleare.

Il rapporto contrattuale, peraltro, non è simmetrico dato che, mentre le dimissioni dell'amministratore (in mancanza di giusta causa o di giustificato motivo) devono essere approvate dall'assemblea a maggioranza qualificata, la revoca da parte dell'assemblea può avvenire, anche prima della scadenza del mandato e anche in assenza di giusta causa; trattandosi di un diritto di recesso "ad nutum" il compenso deve essere commisurato all'effettivo periodo di permanenza.

Occorre ricordare, inoltre, che con disposizione davvero innovativa la riforma della legge condominiale ha stabilito che alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Ovviamente, l'ex amministratore dovrà consegnare immediatamente al suo successore tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini.

La nomina, la conferma o la sostituzione dell'amministratore sono, di norma, decise nell'assemblea ordinaria che, obbligatoriamente, si tiene una volta l'anno e nella quale l'amministratore è tenuto a presentare il rendiconto (ma può essere benissimo convocata un'assemblea straordinaria allo scopo).

La revoca può avvenire anche da parte dell'autorità giudiziaria, qualora l'amministratore: non abbia informato l'assemblea e i condomini della notifica di un atto di citazione o di un atto amministrativo che abbia oggetto che esorbiti dalle sue attribuzioni; se non rende il conto della gestione; in caso di gravi irregolarità. Le situazioni e le modalità che potranno portare alla revoca dell'amministratore sono molteplici.

In primo luogo, è stabilito che se emergano gravi irregolarità fiscali o la mancata apertura del conto corrente condominiale i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

Se l'assemblea rifiuti la proposta di revocare l'amministratore, ciascun con-

domino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e, se il suo ricorso ha esito positivo avrà diritto di rivalsa nei confronti del condominio che ne aveva disatteso la richiesta.

Ovviamente, lo stesso condominio potrà poi rivolgersi all'ex amministratore, in via di regresso.

Saranno considerate gravi irregolarità, tali da giustificare la revoca:

- l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale e il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
- 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;
- l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio
- 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;
- l'inottemperanza agli obblighi di curare la tenuta e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, il codice fiscale la residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. La revoca potrà essere conseguita anche per le violazioni degli obblighi di tenuta e di aggiornamento del registro dei verbali delle assemblee, nonché la violazione dell'obbligo di conservare e custodire la documentazione condominiale.
- Da ultimo anche l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati obbligatori relativi allo stesso amministratore.

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

I compiti

L'amministratore di condominio è l'organo esecutivo della volontà che i condomini esprimono in assemblea.

La legge gli impone in primo luogo l'obbligo della diligenza nell'espletta-

mento dell'incarico e quindi della cura di tutti gli adempimenti, nei confronti dei condomini e dei terzi.

È quindi prevista una duplice serie di doveri.

In linea generale, l'articolo 11229 del codice prevede che, se richiesta dall'assemblea l'amministratore debba presentare una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato e debba aggiornarne i massimali se siano decisi lavori straordinari. Inoltre l'amministratore deve curare che sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, sia affissa una targhetta con l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministrazione.

Sopra tutto, l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

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

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle quote dovute dai condomini o da altri soggetti obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

Oltre ai doveri che sono stati previsti in linea generale, l'amministratore deve: eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

eseguire gli adempimenti fiscali;

curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. L'amministratore ne dovrà anche curare l'aggiornamento;

curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nei diversi registri dovranno essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. In particolare, nel registro di contabilità dovranno essere annotate 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;

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.

Compensi extra

L'amministratore non ha diritto a un extra per le attività che svolga nell'interesse del condominio: la tutela delle cose comuni con opere di manutenzione straordinaria e i connessi adempimenti burocratici rientrano infatti nel mandato. La Cassazione aveva già chiarito che anche eventuali assemblee straordinarie non vanno per forza retribuite e ora la legge condominiale ha rafforzato tale principio. Tuttavia è possibile che l'assemblea decida comunque di riconoscere un onorario a parte. Tale spesa non rientrerebbe, secondo alcuni, tra quelle detraibili con il 36 o il 55%, perché non relativa alle opere, ma alla gestione contabile condominiale. Nel caso in cui un condomino moroso non sostenga effettivamente il costo dei lavori, l'amministratore non gli consegnerà le quietanze delle spese: non deve per forza denunciarlo al Fisco, perché le responsabilità di dichiarare il vero nella denuncia dei redditi riguardano il singolo cittadino. Gli altri condomini non potranno detrarre quanto sono costretti a pagare al posto del moroso, perché restano titolari di un diritto di credito, esigibile anche con decreto ingiuntivo. Ogni anno in tempo utile per la presentazione delle dichiarazioni dei redditi in cui si richiede la detrazione, l'amministratore è tenuto a inviare a tutti i condomini un dettaglio delle somme di cui ciascun condomino potrà tener conto ai fini della detrazione, oltre copia della documentazione. Tuttavia, per evitare la consegna a ciascuno di pacchi di fotocopie, i documenti possono essere sostituiti da una certificazione in cui l'amministratore attesti di aver adempiuto

a tutti gli obblighi previsti e si obblighi alla consegna delle pezze giustificative in caso di controlli fiscali.

Le malversazioni

In linea di principio, il condominio resta responsabile verso terzi del denaro sottratto dall'amministratore e i proprietari saranno costretti a versare di nuovo le loro quote, salvo il tentativo di rifarsi contro l'amministratore. La contromisura più efficace resta il vaglio della serietà dell'amministratore, prima di incaricarlo (anche controlli bancari e presso altri condomini amministrati). In caso di fuga, la denuncia penale può essere indispensabile, anche quando si è consapevoli che non si verrà risarciti (perché esistono altri creditori privilegiati che hanno pignorato i beni). Per esempio quando vi sono debiti per i contributi del portiere, si possono evitare pesanti sanzioni da parte dell'Inps, limitandosi al rimborso delle somme e degli interessi.



***Sotto la lente.* L'amministratore è obbligato a far transitare su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, tutte le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio.**

DOMANDE & RISPOSTE

a cura di Fna – Federamministratori

I REQUISITI

D - *Che tipo di formazione professionale occorrerà avere per essere nominati amministratori condominiali?*

R - Occorre innanzitutto distinguere tra amministratori professionisti e amministratori nominati tra i condomini del palazzo: questi ultimi non hanno bisogno di alcun titolo di studio e non debbono frequentare alcun corso. Viceversa chi svolge professionalmente l'attività dovrà in genere aver conseguito un diploma di scuola secondaria e aver frequentato un corso di formazione iniziale all'attività (oggi come oggi, invece, chiunque, anche un analfabeta, può fare l'amministratore). Oltre a ciò il professionista deve aggiornarsi periodicamente (ogni quanto non è stabilito) frequentando regolari corsi. Tuttavia, chi ha già svolto l'attività di amministrazione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti da novembre 2009 in poi, non ha bisogno di alcun corso iniziale. Resta fermo però l'obbligo di formazione periodico.

D - *Chi tiene i corsi di formazione e aggiornamento degli amministratori?*

R - Tutte le associazioni degli amministratori condominiali e anche qualche società o associazione che ha come scopo la formazione professionale. Del resto vale la pena ricordare che un disegno di legge vicino al varo (As 3270) impone alle associazioni professionali, come quella degli amministratori, l'obbligo della formazione permanente dei loro iscritti. Certo la legge di riforma non indica chi debba fare la formazione quindi, per il momento, qualunque soluzione va bene.

D - *L'amministratore ha qualche requisito di moralità?*

R - Solo a partire dall'entrata in vigore della nuova legge. Innanzitutto occorre avere il godimento dei diritti civili, non essere sottoposti a misure di prevenzione, non essere interdetti o inabilitati e non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, la giustizia, per appropriazione indebita e per ogni altro atto doloso per cui la legge commina una pena di reclusione da un minimo di due anni a un massimo di cinque. Non bisogna essere stati carcerati, salvo l'avvenuta riabilitazione; non bisogna essere stati interdetti o inabilitati, né essere stati "protestati". E quest'ultima categoria che potrà creare più ostacoli alla nomina.

D - *Esistono ostacoli alla nomina derivanti dall'appartenenza o all'iscrizione a ordini, ruoli o albi professionali? Oppure esistono casi di possibile conflitto di interessi?*

R - Quanto alla prima domanda, non esistono ostacoli, a meno che (cosa poco probabile) siano frapposti dall'ordine, ruolo o albo a cui l'amministratore risulta iscritto. Quanto alla seconda, è il caso di ricordare che la clausola del rogito con cui l'impresa costruttrice di un palazzo fa accettare all'acquirente di un appartamento la nomina di un amministratore da lei designato è, da sempre, nulla, non solo e non tanto per conflitto di interesse, ma perché la nomina del professionista va fatta in assemblea, secondo quanto previsto dall'articolo 1129, che è norma inderogabile. Infine problemi senz'altro sorgono nei complessi in multiproprietà, dal momento che con la nuova disciplina del supercondominio, non sarà facile continuare (come si fa adesso) a far nominare di fatto l'amministratore dalla società di gestione.

NOMINA E DURATA

D - *L'incarico all'amministratore resta annuale ma, dice la nuova legge, "si intende rinnovato per eguale durata". Che significa? Che in mancanza di nuova nomina, viene di fatto rinnovato infinite volte?*

R - Non esattamente. Il rinnovo, in mancanza di delibera contraria, è solo

per un altro anno, per due anni complessivi. D'altronde, se dopo due anni non si riesce a riconfermare il vecchio amministratore o a revocare il suo mandato con le maggioranze prescritte, e non si ricorre al tribunale per la nuova nomina, l'amministratore esistente può restare in carica all'infinito e non solo per due anni. Come ha chiarito più volte la Cassazione, è errata la convinzione che l'amministratore restato in carica "pro tempore" debba gestire solo il comune tran tran e la manutenzione ordinaria del palazzo: può benissimo occuparsi di manutenzione straordinaria nonché esercitare il suo ruolo con pieni poteri anche in casi eccezionali.

D - *La nuova legge afferma che l'amministratore deve essere nominato dall'assemblea condominiale quando, in uno stabile, i condomini sono più di otto (e non più quattro). Ma cosa accade se in un palazzo ci dovrebbe essere l'amministratore, ma non c'è, perché non si vuole o non si riesce a nominarlo con le maggioranze necessarie (quella dei presenti che possiedono almeno metà dei millesimi)?*

R - Anche un solo condomino può rivolgersi al tribunale (competente collegialmente in sede camerale) per la nuova nomina. La riforma aggiunge che anche l'amministratore uscente può sollecitare la nuova nomina (prassi già in uso in certi tribunali, come quello di Milano).

D - *La riforma stabilisce che anche la revoca è fatta con la stessa maggioranza della nomina, salvo che il regolamento stabilisca diversamente. Di che tipo di regolamento si tratta?*

R - Di quello votato in assemblea a maggioranza dei partecipanti che possiede almeno metà delle quote. Tuttavia, questa nuova norma è poco pratica. Se la norma regolamentare, cosa improbabile, stabilisse che la revoca deve avvenire con maggioranze più difficili da raggiungere (per esempio con i due terzi dei millesimi), si scontrerebbe con l'articolo 1129, a cui non si può far eccezione, che stabilisce che la nomina del nuovo amministratore è fatta con 500 millesimi. Quindi, si può solo stabilire un abbassamento del quorum. Ma se si riesce a "licenziare" il vecchio amministratore con meno voti e però si deve, in tal caso, nominare il nuovo con più voti (che non si riescono a racimolare perché sono in pochi a frequentare l'assemblea), ci si trova in un'impasse.

D - *La riforma ha sdoganato definitivamente la possibilità che l'incarico di amministratore sia svolto da uno studio professionale associato o da una società. Ma, in tal caso, chi tra i soci dello studio o della società possono esercitare tale funzione?*

R - Quanto agli studi associati, nulla vieta che l'assemblea dia il mandato

solo a una delle persone fisiche che sono socie dello studio stesso. In tal caso solo la fatturazione del suo compenso potrebbe essere fatta allo studio. Oppure la funzione dell'amministratore può essere esercitata, anche a rotazione, da qualsiasi rappresentante dello studio associato, dato che quest'ultimo è sostanzialmente equiparato alla società semplice. In caso di società requisiti per la nomina devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori della società e dai dipendenti che svolgono la funzione di amministratori condominiali.

D - *Come deve essere conferito l'incarico all'amministratore? Occorre un documento scritto?*

R - Attualmente il conferimento dell'incarico non prevede un documento scritto: anzi la Giurisprudenza ha valutato valido l'incarico derivante "dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti" (Cassazione 10 aprile 1996, n.3296). La prassi più comune è però quella di una delibera che accetta un preventivo presentato da un professionista. Con la riforma non è l'incarico ad essere obbligatoriamente scritto, ma lo è l'accettazione dell'incarico stesso che deve specificare a pena di nullità l'onorario previsto, in modo analitico.

D - *Quali sono i suoi contenuti essenziali dell'accettazione scritta dell'incarico?*

R - Vanno riportati dati anagrafici e professionali, il codice fiscale e, se si tratta di società, anche la denominazione e la sede legale e il luogo dove si trovano quattro registri: quello dell'anagrafe condominiale, quello dei verbali delle assemblee, quello di nomina e revoca dell'amministratore e quello di contabilità. Nel documento di accettazione vanno annotati anche i giorni e le ore in cui ogni condomino – previa richiesta – può prendere visione di ogni tipo di documentazione condominiale. Infine, va specificato analiticamente il compenso dovuto per l'attività svolta, pena la nullità della nomina stessa.

LA POLIZZA RC PROFESSIONALE

D - *La riforma afferma che l'assemblea può imporre che l'amministratore sia coperto da una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per quel che riguarda gli atti compiuti nel corso del suo mandato. In caso di sottoscrizione della polizza, se l'assemblea delibera opere straordinarie, i nuovi articoli del codice impongono di adeguarne i massimali all'inizio dei lavori, per un importo almeno pari alle spese deliberate. Ma qui si parla di una normale "polizza professionale" oppure di una polizza fideiussoria a copertura di atti dolosi?*

R - Il nuovo testo dell'articolo 1129 riformato sembra far cenno a due tipi,

alternativi, di polizze definiti come: “polizza individuale di responsabilità civile” e “polizza di responsabilità civile e professionale generale”, che forse sono la stessa cosa e forse no. Quel che è certo è che l’adeguamento dei massimali, che sarebbe valido solo provvisoriamente per la durata delle opere, rischia di provocare una ricorrente trattativa con la compagnia di assicurazione, a spese del condominio, che può anche non andare a buon fine e che comunque comporta un incremento dei premi da pagare. Non sembra una disposizione dettata da buon senso, tanto più che coprire la responsabilità civile (non quella penale, la fuga con la cassa, per intenderci), per tutto l’ammontare delle spese straordinarie è davvero eccessivo. L’errore professionale dell’amministratore, infatti, comporterà molto difficilmente la perdita di tutta la cifra stanziata per le opere straordinarie. Insomma, si rischia di far sparire anche le polizze professionali che esistono, invece di farne incrementare in numero. Se poi si vuole alludere invece a una sorta di fideiussione a copertura di un atto doloso, anche solo nei suoi riflessi civilistici, peggio ancora: a meno di trovare un meccanismo che imponga a tutti gli amministratori di pagare, la sua esistenza è esclusa da un altro tipo di leggi, quelle del mercato.

LA REVOCA

D - *Viene riconosciuto che l’incarico all’amministratore può essere revocato in ogni momento, anche prima del termine del mandato. Nello stesso tempo è previsto un elenco di motivi di revoca, prima della fine del mandato, per iniziativa dell’assemblea o del tribunale. Perché questa duplicazione?*

R - Il primo caso riguarda la revoca assembleare “senza giusta causa”, che può essere decisa a maggioranza dei presenti in assemblea che possieda metà delle quote (o con quorum più bassi, se il regolamento lo prevede). Se manca la giusta causa, l’amministratore ha comunque diritto al risarcimento danni, per interruzione anticipata dell’incarico. Il secondo caso invece riguarda la revoca per giusta causa che può essere talora deliberata dall’assemblea e talaltra decisa solo dal giudice, con ricorso anche di un solo condomino. Se avviene, l’amministratore non ha diritto al risarcimento e talora, al contrario, deve pagarlo lui.

D - *La riforma ha previsto una lunga serie di motivazioni per cui l’amministratore è revocabile “per gravi irregolarità”. Alcune di esse sono sacrosante. Altre paiono un po’ esagerate (per esempio, non aver curato la tenuta del registro di anagrafe condominiale o non aver indicato i giorni e le ore in cui è possibile prender visione della documentazione). Ci si dimentica però motivi*

molto più gravi: per esempio l'amministratore che non abbia fatto nulla per impedire un grave incidente, per esempio causato da un crollo, nonostante i solleciti dei condomini. Perché?

R – La riforma, nell'elencare le irregolarità, dice che: “Costituiscono, tra l'altro, irregolarità...”. Quindi l'inciso “tra l'altro” potrebbe far pensare che l'elenco che segue sia esemplificativo e non necessariamente esaustivo. Perciò i tribunali potrebbero, valutata la situazione concreta, aggiungere motivazioni di gravi irregolarità e, si spera almeno, mitigare quando è il caso un'interpretazione troppo letterale e rigida di quelle espressamente elencate.

D - *La legge elenca tra i motivi di revoca per irregolarità, anche assumibile con delibera assembleare, le irregolarità fiscali. Cosa si intende?*

R – I rapporti tra condominio e Fisco sono molteplici. Proviamo a elencarne i principali. Pagare le ritenute in caso di appalti, dipendenti e collaboratori del condominio. Chiedere il codice fiscale del condominio. Comunicare il proprio codice fiscale. Comunicare all'anagrafe tributario l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio. Comunicare i dati catastali ai fornitori di utenze. versare la tassa o il canone per i rifiuti per le parti comuni. Comunicare ai condomini la rendita catastale dei locali comuni accatastati autonomamente quando siano da denunciare nei redditi. Comunicare ai condomini eventuali proventi derivanti da concessione d'uso delle facciate (per esempio, tabelloni pubblicitari su muri o impalcature per le ristrutturazioni) e dei tetti (per esempio, antenne telefonini o antenne radio-trasmettenti). Gestire le detrazioni fiscali del 36-50% e del 55%. Evidentemente le irregolarità, per essere tali debbono essere “rilevanti” e creare danno ai condomini e/o all'amministrazione pubblica.

4. Le spese e il fisco

Augusto Cirila

CHI PAGA E PERCHÉ

Come suddividere i costi



Sotto la lente. Nella riforma del condominio, mentre resta ferma la solidarietà tra acquirente e venditore dell'unità immobiliare per il versamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, quest'ultimo rimane sempre obbligato con il suo avente causa verso il condominio sino a quando uno dei due trasmetta all'amministratore una copia autentica del titolo (rogito, sentenza, ecc.) comprovante l'avvenuto trasferimento della proprietà. Cambia anche per il nudo proprietario, che adesso risponde solidalmente con l'usufruttuario per qualsiasi pagamento dovuto al Condominio, sia di natura ordinaria che straordinaria.

Il condominio è, soprattutto, un ente di gestione e al centro della sua attività c'è la raccolta dei fondi per pagare le spese necessarie per mandare avanti l'edificio. Vediamo in dettaglio come avviene la ripartizione, dato che si seguono criteri diversi a seconda del bene comune interessato dalla spesa. Ognuno deve corrispondere le spese poste a suo carico e nessuno può sottrarsi al pagamento, nemmeno rinunciando al diritto di utilizzare i beni o i servizi comuni. Obbligati sono i condomini o coloro che acquistano dal condomino. In questo caso il vecchio e nuovo proprietario sono obbligati in solido nel pagamento delle spese relative all'anno di gestione in corso al momento della vendita e a quello precedente.

L'obbligo del condomino di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea

La legge prevede tre criteri per la ripartizione delle spese. **Il primo è di carattere generale e dispone che le spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni sono ripartite in proporzione al valore della proprietà di ciascuno. Le spese necessarie per**

la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché quelle per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Per titolo deve intendersi non soltanto il rogito notarile di compravendita, ma anche l'eventuale accordo successivamente deliberato all'unanimità dai condomini in assemblea.

La ripartizione delle spese viene pertanto quantitativamente determinata in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno condomino (cioè, in proporzione ai cosiddetti millesimi di proprietà).

Se le cose sono invece destinate a servire i condomini in misura diversa le spese saranno ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno ne fa. **Deve cioè trattarsi di quei beni o di quei servizi comuni che, pur essendo tali, sono funzionalmente destinati a servire i condomini in misura diversa ovvero ad essere goduti da ciascun partecipante in misura differente rispetto al corrispondente diritto di comproprietà sugli stessi.**

Se infine il condominio ha più scale, cortili, lastrici solari, le spese relative alle singole parti del fabbricato saranno a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Il voto

La scelta di fare o non fare lavori in condominio non è sempre libera. Possono essere necessarie opere straordinarie urgenti, per evitare pericoli immediati di crollo o di gravi danni anche a un solo condomino (ad esempio per un appartamento allagato da una tubazione che perde). L'amministratore deve intervenire immediatamente, consultandosi magari con i consiglieri del condominio; in ogni caso dovrà agire anche senza l'assenso dell'assemblea, pena responsabilità a volte anche penali (incidenti che causano lesioni).

Alla prima assemblea utile (si veda anche il capitolo 2), poi, dovrà giustificare il suo operato e le spese sopportate, chiedendone la ratifica e correndo il rischio di vedersela rifiutare e di andare in causa con i suoi amministrati. Ciò rende difficile la vita al professionista, ma garantisce anche da decisioni troppo disinvolute prese in prima persona.

Ci sono poi opere – più o meno urgenti – di semplice conservazione della cosa comune, come la sostituzione di tegole rotte. Anch'esse dipendono dall'azione diretta dell'amministratore, che ha l'obbligo della tutela e della conservazione delle parti comuni. Non prevedono però un assenso assembleare specifico: vanno dettagliate nel rendiconto consuntivo e approvate insieme ad esso.

I lavori di manutenzione straordinaria, pur non essendo urgenti, vanno comunque fatti, pena il deterioramento della parti comuni e private e la perdita di valore. L'amministratore è tenuto a suggerirli all'assemblea, senza sottruirsi alla volontà dei condomini. Se la maggioranza li rifiuta, se le assemblee sono deserte o se i presenti, pur d'accordo, non riescono a racimolare i millesimi necessari per la delibera (almeno la metà dei totali), anche un solo condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria perché eserciti un potere sostitutivo (e il tribunale in composizione collegiale può emettere un apposito decreto camerale).

Quando vengono deliberate opere di manutenzione straordinaria o innovazioni, l'assemblea è obbligata anche a costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, così da garantire la raccolta della provvista necessaria per fare fronte ai pagamenti verso all'appaltatore.

Infine ci sono le opere obbligatorie per legge. Molte riguardano gli impianti e le norme relative di sicurezza e risparmio energetico (per esempio la sostituzione della caldaia troppo vecchia). L'amministratore ha il compito di portare il problema in assemblea, convocandone una straordinaria, se è il caso. Non può nascondersi dietro la mancata approvazione assembleare: resta corresponsabile civilmente e penalmente, a meno che non dia le dimissioni.

La riforma ha ridotto il quorum per deliberare quegli interventi che, proprio per la loro natura, possono qualificarsi come innovazioni sociali, vale a dire per quelli diretti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici, ad eliminare le barriere architettoniche, a contenere il consumo energetico dell'edificio e a realizzare parcheggi a servizio delle singole unità immobiliari o dell'edificio. La realizzazione di tali interventi può essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., cioè con la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio. Parimenti dicasi per la realizzazione di impianti diretti alla produzione di energia mediante l'impegno di fonti rinnovabili, nonché per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.

Trattasi comunque di interventi che anche a giudizio del legislatore eccedono i limiti della conservazione, dell'ordinaria manutenzione e amministrazione e del godimento della cosa comune al punto che non esita a qualificarli come "*innovazioni*", cioè opere nuove in grado di determinare una modificazione, totale o parziale, nella forma o nella sostanza delle cose comuni stesse, con la conseguenza di migliorarne o peggiorarne il godimento e comunque di alterarne la destinazione originaria.

quindi i casi sono due. Se la mancata approvazione della delibera dipende dall'impossibilità materiale di raggiungere le maggioranze di legge, in casi estremi si potrebbe decidere di assumerla comunque: se entro 30 giorni da quando tutti ne hanno avuto conoscenza la decisione non è impugnata in tribunale, essa diviene valida. Se invece la maggioranza è contraria, il condomino che vorrebbe vedere i lavori eseguiti ha tre strade da percorrere, anche insieme. La prima è chiedere il decreto camerale dal tribunale in composizione collegiale. La seconda è preannunciare – e, se è il caso, promuovere – una causa civile, chiedendo al condominio il risarcimento del danno. La terza è la segnalazione alle autorità delegate al rispetto dell'obbligo: vigili del fuoco, Agenzia regionale per l'ambiente, Asl, Comune o Provincia, a seconda di chi deve eseguire i controlli.

La manutenzione ordinaria e straordinaria

Soprattutto ai fini delle diverse maggioranze necessarie per l'approvazione delle relative delibere (si veda il capitolo 2) è importante capire le differenze tra manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per ordinaria si intende quel complesso di opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono limitate alle finiture di immobili attraverso opere di riparazione dell'esistente e riguardano:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche ai materiali;
- sostituzione di tegole ed altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni di balconi, terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazioni di recinzioni;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica delle tipologia dell'infisso.

Nella manutenzione straordinaria sono invece classificate le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, inclusi i fabbricati rurali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e riguardano:

- sostituzione di infissi interni ed esterni e serramenti o persiane con serran-

- de, con modifica di materiale o di tipologia dell'infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, scale di sicurezza, canne fumarie;
 - realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino le schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
 - sostituzione di solai interpiano o di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
 - sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
 - rifacimento di scale e rampe;
 - realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

Scale

Il Codice civile afferma che le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale sono ripartite tra i proprietari dei diversi piani a cui servono: per metà in ragione dei millesimi dei singoli appartamenti su ciascun piano, e per l'altra metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo. Sono esclusi, quindi, coloro che non fanno uso delle scale. La stessa suddivisione è spesso usata per la pulizia delle scale stesse, nonché per la manutenzione di muri e finestre sui vani scale (ma quest'ultimo punto resta dubbio).

Ascensori

Lo stesso criterio si applica agli ascensori: **la riforma ha espressamente esteso anche agli ascensori la disciplina dettata per la manutenzione delle scale, precisando che sia le une che gli altri sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono e le relative spese vanno ripartite con il medesimo criterio prima previsto per le sole scale. L'ascensore, pur se al servizio di tutto l'edificio, rende infatti maggiore utilità ai proprietari dei piani più elevati, che ne fanno un maggior uso rispetto a quelli dei piani sottostanti e quindi devono sopportare un maggior onere di spesa. Se nulla è detto nel regolamento di condominio, è principio generale che le spese che riguardano il mantenimento e l'uso dell'ascensore – quali le spese per la forza motrice, per la manutenzione ordinaria, per la sostituzione delle funi e, in genere, per la piccola manutenzione dell'impianto – vanno ripartite tra i condomini per metà in ragione dell'altezza del piano dell'unità immobiliare servita dall'ascensore e per l'altra metà in base al valore millesimale di ciascun appartamento.**

Il calcolo di questi millesimi è complesso, ma il metodo è logico: chi sta all'ultimo piano usa le scale e l'ascensore più di chi abita al primo.

Per la manutenzione straordinaria e il suo adeguamento alle norme di sicurezza la maggior parte dei giudici propende invece per una suddivisione in base ai millesimi di proprietà. **Quanto alle spese straordinarie, quali la ricostruzione totale o parziale dell'impianto oppure la sostituzione della cabina e delle porte ai piani, esse vanno sopportate da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà.**



Sotto la lente. In casi assolutamente eccezionali (per esempio il maggior uso dell'ascensore da parte dei clienti di un ufficio o di uno studio medico) l'assemblea potrà deliberare un maggior carico proporzionale di spese per un singolo condomino o affittuario. Tale delibera non è valida, però, se il regolamento condominiale organizza in un altro modo la suddivisione delle spese.

Lastrici solari

Come previsto dal Codice civile (articolo 1126), le spese di impermeabilizzazione e rifacimento dei lastrici solari di uso o proprietà esclusiva competono per due terzi ai condomini coperti dalla proiezione verticale del lastrico e per un terzo al proprietario o utilizzatore del lastrico. Se il rifacimento impone opere su ringhiere o balaustre, anche le relative spese vanno spartite allo stesso modo. Se invece il lastrico solare è di uso comune, la spesa va divisa con i millesimi di proprietà. I lavori vanno deliberati a maggioranza dei presenti che possiedano metà delle quote, con l'avvertenza che le opere diventano necessarie, salvo richiesta risarcimento danni, se vi sono infiltrazioni.

I lastrici solari sono una delle fonti più comuni di discussioni: l'unico rimedio efficace è un'attenta conoscenza delle regole unite al buon senso nella loro applicazione. Così il proprietario non può pretendere che la pavimentazione sia rifatta con materiali di lusso, ma gli altri condòmini devono pur sempre accettare materiali adatti allo scopo e al decoro. Anche i costi per la corretta coibentazione – così come imposta dalle norme tecniche – vanno addossati al condominio.

La detrazione del 36% (50% sino al 30 giugno 2013) spetta in caso di posa di materiali coibentanti con le caratteristiche di isolamento termico richieste dalla normativa, possibile sfruttare sino al 31 dicembre 2012 la detrazione del 55% (solo per la posa delle coibentazioni).

Il singolo condomino, o un gruppo di loro, potrà usufruire del lastrico so-

lare condominiale per ivi installarvi un autonomo impianto per la ricezione radiotelevisiva o per la produzione di energia d fonti rinnovabili. Su loro richiesta, l'assemblea, con la maggioranza degli intervenuto e due terzi del valore dell'edificio, provvede a ripartire il lastrico solare tra i vari richiedenti per l'installazione di detti impianti, salvaguardano le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento o comunque quelle già esistenti.

Terrazze

Stesso criterio per la terrazza che fa da tetto solo a una parte di appartamenti: ma in questo caso a sostenere i 2/3 della spesa sono solo i condomini i cui locali sono sotto la sua proiezione geometrica, dal suolo all'ultimo piano. I giudici hanno applicato i criteri del lastrico solare anche ai cortili sotto i quali ci sono box o garage condominiali: per 1/3 paga il proprietario del cortile, per 2/3 i proprietari dei posti auto.

Opere strutturali. Si pagano in genere in proporzione ai millesimi. Tra gli esempi i lavori sul tetto, sulle fondazioni, sugli atrii e i portoni, nell'alloggio del portiere, per la pavimentazione del cortile. Non fa eccezione l'intonacatura della facciata lato strada, anche se l'alloggio dà solo all'interno, perché contribuisce al decoro dell'edificio. Di regola in caso di evidente non uso (negozi senza accesso al cortile, appartamenti senza posto auto in garage) o di uso separato (supercondominio con più palazzi, condominio di villette) i millesimi vengono riparametrati perché ciascuno paghi il suo.

Balconi

Sui balconi ci sono interpretazioni ondivaghe. Per esempio, per lungo tempo la Cassazione ha ritenuto che le spese di rifacimento dei balconi sporgenti competessero per il pavimento al proprietario del balcone e, per la parte sottostante, a quello del balcone di sotto (che gode della protezione di quello di sopra dalla pioggia). Con strane conseguenze: come ad esempio il caso del proprietario del primo piano costretto a pagare la riparazione di parte del balcone soprastante e di tutto il suo. Oggi la Suprema corte sembra invece più saggiamente orientata verso il principio secondo cui ciascuno paga per il suo balcone inteso nella sua interezza.

Acqua, immondizia, piscina

Questa categoria di spese è influenzata in maniera diretta dal numero di persone che abitano nel condominio, a cui andrebbe quindi rapportata apparmamento per appartamento. Per quanto attiene all'immondizia e all'acqua,

possono essere introdotti ulteriori correttivi rispetto a particolari attività: per esempio è evidente che un fruttivendolo utilizzerà di più entrambi i servizi, mentre un ufficio farà scarso uso di acqua. Un regolamento condominiale scritto a puntino stabilirà anche se, e in che misura, gli ospiti dei condomini hanno diritto di servirsi di piscine e campi da tennis.

Strade private

Se sono comuni a più palazzi e a fondo cieco, potranno contare per stabilire i millesimi d'uso sia l'indice di percorrenza (la lunghezza del tratto di strada necessario per giungere al cancello di ciascuno), sia quello d'intensità d'uso (utile ad esempio se uno degli edifici è costituito da uffici o è un supermercato).

Antenna centralizzata, impianto di cablaggio e citofono. È evidente che un monolocale e un appartamento vasto presuppongono un pari uso di impianti come l'antenna o il citofono. Quindi, in quest'ultimo caso, la ripartizione ideale è per appartamento, escludendo quelli non connessi agli impianti.

Lavori urgenti

In caso di pericoli imminenti o di opere assolutamente urgenti l'amministratore non solo può, ma deve intervenire immediatamente, senza l'assenso dell'assemblea, salvo chiedere la ratifica del suo operato alla prima occasione utile all'assemblea.

Le opere di adeguamento alle norme di sicurezza e (nel caso degli impianti) anche di risparmio energetico, sono obbligatorie e vanno deliberate in assemblea. In caso di mancata esecuzione di delibere da parte dell'amministratore o di mancata delibera da parte dell'assemblea di opere obbligatorie, il condomino può rivolgersi al tribunale (in composizione camerale) perché applichi i suoi poteri sostitutivi e anche fare segnalazione all'ente proposto (per esempio Comune o Arpa). Molte opere utili, ma non imposte dalle norme, possono essere eseguite direttamente da una parte dei condomini a loro spese ed eventualmente fruite solo da loro, purché a condizioni precise (rispetto della statica, del decoro, mancato impedimento dell'uso delle parti comuni).

RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

La spesa più importante

Per le spese legate al riscaldamento, si fa riferimento ai millesimi calore. Questi sono spesso previsti nelle tabelle allegate ai regolamenti, quando la

caldaia è centralizzata. Infatti la spesa non corrisponde alla suddivisione dei millesimi di proprietà. Perché un appartamento con soffitti più alti, o in posizione angolare, o a un piano alto, ha bisogno di più calore per raggiungere la stessa temperatura interna rispetto a un altro di identica superficie ma posto a un piano intermedio.

Il calcolo

La suddivisione delle spese più corretta è per metà in proporzione al volume dell'appartamento e per l'altra metà in proporzione al numero degli elementi di cui sono composti i caloriferi. I tecnici più puntigliosi applicano poi un ulteriore correttivo, per stimare il "furto di calore" degli appartamenti ai piani intermedi, che si avvalgono dell'effetto coprente di quelli circostanti.

I "millesimi calore" si applicano senz'altro al consumo di carburante. Ai fini della manutenzione straordinaria dell'impianto, del suo adeguamento a norme di sicurezza o di risparmio energetico, della sostituzione della caldaia, della sua conversione ad altro combustibile, rientrano invece in gioco quelli di proprietà.

I contabilizzatori

Il riscaldamento centralizzato rappresenta la spesa condominiale più salata: il peso medio sul totale delle uscite è di circa il 40 per cento. Anche per questo è uno dei principali motivi di litigiosità tra i condòmini che vorrebbero la caldaia sempre accesa e quelli che sono stufi di pagare per quello che non consumano.

Una soluzione per risolvere questo tipo di problemi è il ricorso a sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore; questi infatti consentono di indirizzare l'energia dove serve e dove viene richiesta, conteggiando i consumi dei singoli appartamenti. La termoregolazione si basa sull'applicazione di una valvola termostatica su ogni radiatore presente nell'alloggio, in modo che questo lavori solo quando è necessario; ad esempio meno dove c'è più esposizione solare o nelle stanza in cui si decide di avere temperature più basse (basta girare una manopola). In questo modo il risparmio non è solo a vantaggio di chi sta poco in casa. La contabilizzazione dei consumi individuali, invece, non fa altro che misurare la quantità di energia assorbita dai singoli alloggi; le spese condominiali si baseranno su queste rilevazioni, a cui verrà aggiunta una quota fissa da dividere in base ai millesimi. Certo, non per tutti i condòmini il guadagno è assicurato: in alcuni casi – se ad

esempio l'appartamento è esposto solo a Nord, se si desiderano temperature elevate in tutte le stanze, se l'edificio è mal isolato o l'impianto viene installato senza un buon progetto complessivo – può succedere che ci si trovi a pagare più di prima.

Meglio diffidare delle proposte troppo economiche che a volte si trovano sul mercato. Occorre tener conto che una buona valvola costa in media 120 euro; spesa a cui si deve aggiungere quella per la sostituzione della pompa della caldaia, che però viene divisa tra tutti i condòmini. Per un appartamento medio con 5-6 caloriferi il costo non supera così in genere i mille euro. Il risparmio ottenuto dai singoli dipende dalla situazione di partenza e dalla richiesta di calore, ma si può stimare attorno al 20% con un ritorno dell'investimento in circa 5 anni. La bolletta può però calare molto di più se si aggiungono altri interventi, come la coibentazione del sottotetto o della facciata e la sostituzione della caldaia. È vero che queste opere fanno lievitare il costo anche di qualche migliaia di euro, ma il ritorno sull'investimento aumenta e avviene in meno anni, anche grazie alla detrazione Irpef del 55 per cento.

La riforma è intervenuta sull'art. 26 della legge 10/91 modificando il quorum necessario per l'installazione di sistemi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore, prevedendo che le relative delibere devono ora essere assunte con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore millesimale.

Il riscaldamento “verde”

Da un lato lo stimolo dato dagli incentivi e dal risparmio energetico. Dall'altro i lavori e i costi da sostenere subito in cambio di un ammortamento di anni e il timore di non recuperare il valore dell'investimento in caso di cessione dell'appartamento. Si possono semplificare così le due posizioni più ricorrenti nelle assemblee condominiali dove si discute dell'installazione di pannelli termici o fotovoltaici.

A decidere, se si tratta di innovazioni, sarà la maggioranza degli intervenuti in assemblea portatori di almeno la metà del valore dell'edificio. Resta comunque sempre necessario però che gli interventi siano «individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato». Attenzione, però, al regolamento condominiale, che potrebbe limitare l'utilizzo delle parti comuni o la loro modifica. Il singolo condomino può opporsi **qualora le opere vadano ad intaccare** la stabilità o la sicurezza del fabbricato e il suo decoro. L'utilizzo delle parti comuni non deve poi impedirne un eventuale altro uso da parte anche di

un solo condomino. È possibile inoltre rinunciare ai benefici dell'opera, e quindi non pagare, solo nel caso in cui ci sia un utilizzo separato (ad esempio se la fornitura di acqua calda è solo per la scala A i proprietari della B non saranno tenuti a partecipare).

Se è invece il singolo condomino a richiedere l'utilizzo di una parte comune per la messa in opera di un impianto privato che renda necessarie modificazioni di parti comuni, darne comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. In tal caso l'assemblea, con il voto favorevole espresso dalla la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio, può prescrivere modalità alternative d'esecuzione delle opere, subordinando se del caso l'esecuzione stessa alla prestazione di idonea garanzia.

Maggioranze e vicini di casa recalcitranti a parte, è sempre facile e conveniente "far entrare il solare" nel proprio condominio? Se un impianto medio si ammortizza in pochi anni (semplificando, in media 5-6 per il termico e 10-12 per il fotovoltaico) e non rappresenta un grosso esborso iniziale (circa 5-6mila euro al kW e 850 euro al mq di superficie captante per il termico), i dubbi si moltiplicano se si presentano alcune condizioni particolari, soprattutto nei palazzi più datati: se il tetto è molto alto o difficilmente raggiungibile, se non è abbastanza lineare e poco esposto a sud, se necessita di consolidamento, i costi possono salire molto e l'intervento potrebbe non risultare conveniente.

Il distacco dalla caldaia centralizzata

La riforma del condominio ha previsto la possibilità di distacco dal riscaldamento da parte del singolo condomino, sempre che da tale distacco non derivino derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruire del riscaldamento centralizzato e né un danno alla funzionalità dell'impianto o uno squilibrio termico dell'intero edificio tali da pregiudicare la regolare erogazione del servizio. Colui che opera il distacco resta comunque obbligato a concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Non può invece essere chiamato a partecipare alle spese di consumo o di esercizio riguardanti un servizio di cui non usufruisce. Anche per tali ultime spese l'esonero non è necessariamente totale, ben potendo il rinunciatario essere tenuto ad accollarsi, alternativamente, gli eventuali maggiori oneri che gli altri condomini si vedono costretti a sopportare in conseguenza della diminuzione del numero dei contribuenti rimasti collegati all'impianto op-

pure una quota forfetaria determinata dall'assemblea quale compensazione del calore di cui l'unità immobiliare staccata comunque continua indirettamente a godere per la collocazione della stessa all'interno dell'edificio. La rinuncia all'uso del riscaldamento non è di regola subordinato ad una autorizzazione da parte dell'assemblea, chiamata semmai a valutare unicamente la sussistenza nel caso concreto dei presupposti legittimanti il distacco, la cui prova incombe esclusivamente su colui che intende staccarsi. L'onere della prova viene meno nel caso in cui l'assemblea abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una autonoma valutazione positiva della sussistenza dei presupposti ed abbia disposto in concreto per l'esecuzione del distacco in modo tale che talune unità immobiliari non siano più in condizioni di usufruire del servizio di riscaldamento, talchè i relativi proprietari neppure possono ritenersi tenuti a contribuire alle spese di un servizio che non viene di fatto più servito. Il regolamento di condominio può però continuare a negare totalmente la possibilità di staccarsi dall'impianto centralizzato, superando in tal modo ogni questione sulle conseguenze dell'eventuale separazione. In questo caso il distacco è considerato illecito quand'anche il condomino riesca a dimostrare l'assenza di qualsivoglia pregiudizio per i condomini che continuano ad usufruire dell'impianto comune e per l'impianto stesso.

I condizionatori

L'installazione in facciata è spesso innovazione vietata perché rovina il decoro dell'edificio: se le unità esterne danno sulle facciate verso strada del palazzo, la giurisprudenza in genere riconosce che c'è attentato al decoro architettonico (a meno che sia già rovinato da numerose altre installazioni). Altrimenti, nessun assenso assembleare è necessario. Occorre però che le esalazioni di vapori caldi e/o il rumore non disturbino altri residenti. La posa dell'apparecchio sul pavimento di un balcone o sul lato cortile più difficilmente può essere considerata lesiva del decoro, salvo disposizioni diverse del regolamento contrattuale. L'installazione altrove (per esempio in corridoio) non lo è praticamente mai. Una facciata rovinata da numerose installazioni prevede comunque o la rimozione di tutte le unità o il consenso all'aggiunta di un'altra.

Spetta la detrazione del 50% (sino al 31 giugno 2013, poi tornerà al 36 per cento) su impianti con pompa di calore. Nessun permesso edilizio è necessario, può capitare che nel centro storico i regolamenti comunali ne vietino l'installazione in facciata.



Sotto la lente. In base alla riforma, tutte le innovazioni per il contenimento del consumo energetico degli edifici, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione o comunque di fonti rinnovabili, o per l'installazione di sistemi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore, possono essere deliberati dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio

L'ASSICURAZIONE

Come orientarsi con la "globale fabbricati"

La polizza globale fabbricati è uno strumento assicurativo molto diffuso, indirizzato prevalentemente alle proprietà immobiliari in condominio. Sebbene nel nostro ordinamento non esista alcuna legge che preveda per il condominio l'obbligatorietà di tale copertura, sottoscriverla è consigliabile al fine di prevenire le conseguenze economiche derivanti da eventi dannosi connessi alla proprietà e alla conduzione di un immobile. Si tenga presente che il condominio è caratterizzato dalla coesistenza di proprietà esclusive di parti, o porzioni di piano, e di proprietà comuni di cose, impianti e servizi. Ne consegue che il contratto assicurativo è stipulato dall'amministratore dello stabile per conto dei condomini, i quali assumono la specifica qualifica di assicurati. In sostanza, con un'unica polizza, che copre i singoli condomini, è possibile assicurare molteplici rischi relativi alle proprietà esclusive e comuni dello stabile. Per procedere alla stipula della polizza è necessario che l'amministratore ottenga l'autorizzazione con delibera dell'assemblea condominiale. Deve ritenersi, peraltro, ammessa la ratifica tacita del contratto di assicurazione, nel caso in cui il premio sia stato regolarmente pagato all'assicuratore mediante l'approvazione annuale del rendiconto di spesa da parte dell'assemblea. Per il quorum deliberativo, basta che la decisione sia approvata con un numero di voti pari alla maggioranza degli intervenuti all'assemblea, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 Codice civile). Sebbene la polizza sia stipulata in nome e per conto del condominio, ciò non legittima il singolo condomino ad agire, nel proprio interesse, direttamente nei confronti dell'assicuratore: in genere l'unico soggetto legittimato all'esercizio dei diritti derivanti dalla polizza è l'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio.

La polizza "globale fabbricati" si definisce globale perché contempla sia le ga-

ranzie dirette, quelle che riguardano il bene assicurato e coprono i danni materiali e diretti subiti dall'edificio, sia la garanzia per la responsabilità civile che riguarda il risarcimento dei danni che il fabbricato causi a terzi. Per fabbricato si intende l'intera costruzione edile e gli edifici accessori di pertinenza, mentre altre aree, salvo specifica deroga, sono escluse (apparecchi o agli impianti nei quali si è verificato uno scoppio per usura, corrosione o difetto di materiale; danni derivanti da lavori di manutenzione straordinaria, ampliamento, sopraelevazione; danni causati da gelo, umidità, stillicidio, insalubrità dei locali). A titolo esemplificativo, quindi, spetterà un indennizzo in caso di danni subiti dal rivestimento del tetto dell'edificio, a seguito – per ipotesi – della caduta dell'antenna centralizzata; invece sarà escluso il danneggiamento dell'attrezzatura per i giochi, causato dalla rottura di un braccio di sostenimento.

Le garanzie

Tra le garanzie dirette previste da una “globale fabbricati”, alla sezione incendio, c'è l'indennizzo dei danni materiali e diretti al fabbricato provocati da: incendio, esplosione, fulmine, fumo, gas, vapori purché sviluppatisi a seguito di incendio delle cose assicurate. È comunque possibile – a fronte del pagamento di costi aggiuntivi rispetto al premio base – estendere la copertura ad altre garanzie, in genere con franchigie o scoperti a carico dell'assicurato. Tra le “aggiuntive” più rilevanti, le spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro, danni relativi a furto di fissi e infissi, danni cagionati da fenomeni elettrici, danni causati da eventi atmosferici.

Discorso a parte merita la garanzia per i danni causati da spargimento di acqua condotta, a seguito di rottura accidentale di impianti idrici, igienici o di riscaldamento installati nel fabbricato: in tale ipotesi è consigliabile la ricomprensione nella polizza anche le spese da sostenere per la ricerca del guasto. Il necessario requisito dell'accidentalità della rottura da cui si è originato il danno implica un giudizio sullo stato di conservazione degli impianti. Infatti, eventuali carenze di manutenzione delle strutture possono comportare la perdita del diritto all'indennizzo, venendo meno l'accidentalità.

Con la garanzia di responsabilità civile, invece, la compagnia si impegna a rispondere, nei limiti del massimale assicurato, di quanto l'assicurato sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi, in relazione alla proprietà del fabbricato e degli impianti fissi destinati alla conduzione dell'immobile. Ai fini della garanzia si considerano “terzi” coloro che non hanno alcun rapporto con il fabbricato, nonché i condomini, i familiari e i dipendenti.

Quanto alle esclusioni di solito contemplate in polizza, bisogna distinguere le limitazioni relative alle persone considerate “terzi” ai fini contrattuali (quali le persone che sono in rapporto di dipendenza con il condominio) dalle limitazioni riguardanti il risarcimento di alcune tipologie di danno (come quelli da lavori di straordinaria manutenzione, ampliamento, sopraelevazione, da gelo, umidità, stillicidio, insalubrità dei locali). La copertura si può però estendere, previo pagamento di specifico premio, anche alle rotture di vetri e cristalli di parti comuni.

Difficile definire un premio, anche se una media per un immobile di dieci unità abitative può aggirarsi sui 1500 euro. L'importo dipende dalle garanzie pattuite e da una serie di altre discriminanti. Tra queste, oltre alla macroarea, spicca l'età dell'immobile che incide sullo stato di efficienza degli impianti e quindi sul rischio: una prima stipula dopo anni di assenza di assicurazione comporterà approfondite ispezioni e maggiori costi.

Il sinistro

Cosa fare in caso di sinistro? Certamente, l'assicurato deve attivarsi per denunciare il fatto alla compagnia. Ma questo è solo il primo passo. La legge, e soprattutto le condizioni della polizza sottoscritta, infatti, spesso pongono in capo al contraente assicurato una serie di oneri e obblighi iniziali dai quali possono dipendere le modalità di esecuzione dell'obbligazione stessa da parte della compagnia, spesso fino a condizionarne l'attività, ovvero anche la presa in carico della gestione del sinistro.

Il primo passo della procedura è dunque rimesso al contraente che abbia stipulato la polizza con l'obiettivo di garantirsi la protezione patrimoniale nell'ipotesi di accadimento oggetto della copertura assunta dall'impresa. Il sinistro, infatti, è un evento della sfera personale del solo contraente. Di qui l'obbligo, previsto dalla legge, di portare con assoluta tempestività a conoscenza l'assicuratore che è avvenuto il fatto per il quale era stata stipulata la polizza e che sussiste la volontà dell'assicurato di attivare le coperture tecniche ed economiche previste dal contratto. L'inadempimento dell'obbligo di denuncia di sinistro è sanzionato fino alla perdita del diritto all'indennizzo; lo stesso avviene per inadempimento dell'obbligo di “salvataggio”, inteso come attivazione concreta dell'assicurato per evitare o diminuire le conseguenze patrimoniali del sinistro (come imposto dagli articoli 1914 e 1915 del Codice civile).

Dopo la denuncia e il “salvataggio”, subentrano gli obblighi contrattualmente assunti dall'assicuratore, che è quindi tenuto ad attivare quella struttura di assistenza tecnica e patrimoniale per la quale l'assicurato ha pagato il premio.

Viene quindi avviata la procedura assistenziale che l'assicuratore ha proposto per quello specifico evento, con l'obbligo di liberare l'assicurato da tutte le conseguenze per lui pregiudizievoli del fatto oggetto della copertura. L'assicuratore risponde quindi di ogni inadempienza rispetto agli impegni assunti verso il contraente, ma è anche tenuto a garantire la qualità della prestazione alla quale si è impegnato. L'impresa è tenuta a dotarsi di strutture professionali (avvocati, tecnici, medici, organizzazioni logistiche, mezzi di trasporto e quant'altro necessario) dovendo rispondere della inefficacia degli strumenti adottati sia sotto l'aspetto della eventuale responsabilità contrattuale (inadempimento specifico), sia per quanto concerne gli eventuali danni arrecati alla contraenza e causati dall'inadeguatezza della struttura preposta allo scopo assunto contrattualmente. L'assicurato, una volta denunciato il sinistro, sarà quindi messo in contatto, su intervento della rete liquidativa dell'impresa, con le strutture tecniche e professionali identificate per l'esigenza specifica, le quali avranno l'obbligo di fornire allo stesso l'adempimento tecnico necessario per proteggerlo personalmente e patrimonialmente dalle conseguenze dell'evento per il quale si è garantito. Alla fase dell'assistenza e dell'accertamento tecnico della portata patrimoniale del sinistro, segue la fase finale della liquidazione dell'indennizzo. Secondo l'articolo 1917 del Codice civile, l'assicuratore deve tenere indenne l'assicurato da quanto lo stesso debba pagare a terzi (in caso di responsabilità civile), ovvero debba sostenere in proprio quale conseguenza di un evento di danno occorso alla sua sfera privata (per le assicurazioni così dette a tutela del patrimonio).

La liquidazione dell'indennizzo deve essere ovviamente congrua e proporzionata all'esigenza dell'assicurato, ma deve anche rivestire il carattere della tempestività nel senso che l'assicuratore che abbia adempiuto in ritardo alla propria obbligazione, risponderà anche delle conseguenze a lui imputabili di tale ritardo.

IL FISCO

La questione dell'Imu

Gli adempimenti dell'Imu per le parti comuni in condominio (alloggio del portiere, autorimessa, sala riunioni eccetera) restano in capo all'amministratore. È quanto discende dalle risposte allo Sportello Imu del Sole 24 Ore fornite dal dipartimento Finanze. Il calcolo, quindi, che è basato sulla rendita catastale del bene (in genere i locali ex portineria) moltiplicata per 168

e cui si applica l'aliquota fissata dal Comune (nelle grandi città è quasi sempre tra lo 09, e l'1,06 per cento), viene fatto dall'amministratore che attribuisce poi il costo in base ai millesimi di proprietà.

La disciplina sull'Imu, tuttavia, non richiama l'articolo 10, comma 4, del Dlgs 504/92 relativo all'obbligo dichiarativo dell'amministratore. Sul punto il ministero dell'Economia ha però evidenziato che le dichiarazioni Ici già presentate a questi fini continuano ad avere efficacia anche per l'Imu, mentre per le fattispecie impositive sorte a partire dal 1° gennaio 2012 sarà compito di un prossimo decreto ministeriale disciplinarle in modo analogo. A livello operativo, è opportuno che gli amministratori avvisino i condòmini che l'Imu sulle parti comuni sarà pagata – come l'Ici – dal professionista che gestisce lo stabile. In mancanza, è bene che siano i condòmini stessi a contattare l'amministratore perché se ne faccia carico. Il pagamento individuale non è vietato, ma è sicuramente meno pratico.



***Sotto la lente.* Il ministero dell'Economia ha chiarito che il versamento dell'Imu può essere effettuato dall'amministratore a nome del condominio stesso, trattandosi di una linea dettata dalla prassi amministrativa per l'Ici che può essere confermata anche per l'Imu per ragioni di semplificazione.**

Resta il problema delle multiproprietà, dato che la disciplina Imu non ha richiamato l'articolo 19 della legge 388/2000, che imponeva all'amministratore del condominio di versare l'Ici per gli immobili con diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà), autorizzandolo a prelevare l'importo dalle disponibilità del condominio con addebito nel rendiconto annuale. Il ministero ha evidenziato che l'articolo 19 non può essere applicato in via estensiva all'Imu, quindi i proprietari dovranno provvedere ciascuno per la propria quota. Un'integrazione normativa, comunque, sarebbe necessaria per evitare che tutte le comproprietà inferiori a 15 giorni siano di fatto esenti dall'imposta

La detrazione per i lavori di recupero e per il risparmio energetico

I singoli condòmini possono usufruire della detrazione del 36% (che passa al 50% per le spese pagate con bonifico entro il 30 giugno 2013) per le spese riguardanti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzata su parti comuni condominiali. Le decisioni su simili interventi vanno sempre assunte con prudenza perché comportano, in genere, un notevole sacrificio economico per i condòmini. Sino al 30 giugno 2013 il limite massimo di spesa sale da 48mila a 96mila euro.

Il principio che deve innanzi tutto essere rispettato per ogni decisione dell'assemblea è quello della preventiva informazione: nessun condomino deve partecipare alla riunione senza prima essere stato portato a conoscenza su quello che si andrà a discutere. Ancor più quando si parla di eseguire opere manutentive importanti, per le quali diventa addirittura indispensabile affidare a un ristretto numero di condomini – non necessariamente ai consiglieri – il compito di raccogliere dalle varie imprese i preventivi di spesa, sulla base di un unico capitolato fatto redigere da un professionista a cui, con ogni probabilità, si andrà poi a conferire l'incarico di direttore dei lavori. Una volta avute tutte le informazioni ed esauritasi la fase di consultazione con le imprese prescelte, il compito dell'amministratore e della ristretta commissione è quello di redigere una breve relazione comparativa delle varie offerte ricevute, da inviare ai condomini con l'avviso di convocazione dell'assemblea.

È l'assemblea che deve assumere ogni definitiva decisione circa l'esecuzione dei lavori, essendo priva di rilevanza qualsiasi delega che sul punto eventualmente l'assemblea stessa ritenesse di conferire a un gruppo ristretto di condomini. Trattandosi in genere di opere di notevole entità, le relative delibere, sia per l'esecuzione dei lavori sia per la nomina dell'impresa, devono essere assunte quantomeno con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea (comunque non inferiori al terzo dei partecipanti al condominio) che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Neppure l'amministratore può provvedere a effettuare lavori di manutenzione straordinaria senza l'autorizzazione dell'assemblea, salvo che non siano urgenti. Anche in tal caso egli ha comunque il dovere di riferire ai condomini alla prima assemblea immediatamente successiva alla loro esecuzione.

Essendo l'amministratore munito per legge dei poteri ordinari di gestione dei beni comuni, rientra nei suoi compiti, quale atto di ordinaria amministrazione, quello di svolgere tutte le formalità per la fruizione della detrazione fiscale per gli interventi eseguiti su parti comuni. Ciò indipendentemente dal fatto che l'assemblea assuma specifica delibera in tal senso, essendo semmai necessaria una unanime decisione contraria. Spetta a lui, inoltre, rilasciare ai singoli condomini una certificazione comprovante gli interventi e i pagamenti eseguiti (come spiegato più avanti), nonché il compimento di tutti gli obblighi previsti per poter fruire della detrazione stessa. In tale comunicazione deve essere precisata anche la somma di cui il singolo partecipante al condominio può tener conto ai fini della detrazione, determinata in ragione della quota millesima

A differenza di quel che accade per la detrazione sul risparmio energetico - che prevede la compilazione di apposite schede telematiche sul sito dell'Enea - l'ex detrazione del 36% (ora 50% per i bonifici pagati sino al 30 giugno 2013) non prevede particolari procedure. In sostanza, per ottenere lo sconto fiscale, basta essere in regola quanto ad assensi e procedure tecnico-burocratiche e richiedere correttamente il bonus compilando gli appositi righe della dichiarazione dei redditi, ivi compresi, per le spese sopportate dal 2011 in poi, i riferimenti catastali dell'immobile, se l'opera non è condominiale.

L'unico adempimento formale è il pagamento delle spese con gli appositi bonifici previsti presso banche e poste, che riportino la casuale del versamento (detrazione ex articolo 16-bis del Dpr 917/1986), il codice fiscale del beneficiario e il codice fiscale o la partita Iva di chi ha eseguito le opere. A volte le banche chiedono obbligatoriamente anche il numero (o i numeri) di fattura, benché non siano requisiti previsti per legge.

Il bonifico non è necessario per i pagamenti effettuati a favore delle pubblica amministrazione (per esempio contributi di costruzione o bolli) le ritenute di acconto sui compensi, la detrazione per gli acquisti di case interamente ristrutturate da impresa.

Dal 4 novembre 2011 è necessaria una dichiarazione sostitutiva di atto notorio per le opere che non necessitano di alcun assenso urbanistico (in genere quelle di manutenzione ordinaria), che riporti la data di inizio lavori e l'autocertificazione che i lavori rientrano tra quelli agevolabili: si potrà comunque compilare quando ne sia fatta esplicita richiesta, in caso di controlli.

Per beneficiare della detrazione occorre l'attestazione dell'amministratore della spesa di competenza, il rispetto degli obblighi previsti per la detrazione, la regolarità urbanistica, l'esistenza di apposita delibera condominiale e la conservazione, da parte dell'amministratore, di tutta la documentazione necessaria: abilitazioni comunali, assensi per vincoli; fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese, ricevute degli appositi bonifici bancari o postali di pagamento (escluse per il 55-50% per le imprese e per il 36-50% per l'acquisto di immobili ristrutturati); ricevute del versamento di contributi o oneri urbanistici, nonché della Tosap, ricevute del pagamento dell'Ici dal 1997 al 2011, se dovuta; ogni eventuale altra documentazione urbanistica o impiantistica necessaria ove prescritta (per esempio per l'eliminazione barriere architettoniche).

Il Dl "Sviluppo" (83/2012) ha stabilito al proroga della detrazione del 55% sino al 30 giugno 2013. Poi si allineerà al 36% con le regole e i limiti, più

ampi, relativi agli interventi sul risparmio energetico previsti in quel tipo di detrazione.

Comunque, tra il vecchio 36% e il nuovo (anche se provvisorio) 50% non c'è partita: la convenienza per i privati aumenta, e di molto, perché si attenua l'effetto dell'inflazione, che rosicchia inevitabilmente le somme restituite dal fisco nell'arco di dieci anni. A maggio l'Istat ha rilevato il 3,2%: con un livello come questo, su 10mila euro spesi nel 2012, con il 36% il proprietario si vedrebbe rimborsati – in termini reali – 3.040 euro da qui al 2022. Con il 50%, invece, l'importo supererebbe i 4.200 euro, avvicinandosi molto ai 4.600 euro garantiti dalla più ricca detrazione verde.

Lo stesso succede con i lavori in nero. Contro una detrazione del 50%, la proposta di interventi «senza fattura» diventa sempre meno appetibile, tranne che per i proprietari in crisi di liquidità, disposti ad accettare un piccolo sconto immediato in cambio di un bonus molto più grande distribuito su dieci anni. Proviamo a immaginare un caso concreto. Un condominio ha deliberato qualche settimana fa di sostituire la vecchia caldaia a gasolio con un impianto a condensazione, abbinato a termoregolazione e contabilizzazione del calore: i lavori saranno effettuati prima dell'accensione del riscaldamento. L'intervento è agevolato al 55%, se i bonifici alla ditta vengono effettuati dall'amministratore quest'anno. Anche in questo caso, come per le finestre, si potrebbe avere anche il 50%, ma non è detto che la documentazione da acquisire sia diversa (o più leggera) rispetto a quella del 55%.



Sotto la lente. La disciplina istitutiva dell'Imu non prevede nulla per le parti condominiali ma le istruzioni alla dichiarazione hanno colmato il vuoto normativo con riferimento all'obbligo dichiarativo, posto in capo all'amministratore. Nulla si chiarisce però in riferimento al versamento. Anche nell'Ici non era individuato il soggetto tenuto a versare, ma una circolare ministeriale aveva ritenuto che il versamento potesse essere fatto dall'amministratore a nome del condominio. Ora, con l'Imu può essere ripercorsa questa prassi, ma, di fronte al rifiuto dell'amministratore, l'obbligo di versamento incombe su ogni proprietario, per la rispettiva quota. Il relativo importo si somma a quello dovuto per gli altri immobili, come se fosse una seconda casa. In ogni caso il «versamento minimo (12 euro, salvo diverse decisioni del Comune) non è riferito al singolo immobile ma al versamento complessivo dovuto per tutti gli immobili.

Tabella 2 - Aggiornata con le disposizioni della riforma

CONDOMINIO: CHI PAGA

I criteri qui elencati sono comunque validi anche se derogabili con regolamento "contrattuale"

Tipo di parte comune e opere necessarie	Chi paga	Tipo di ripartizione consigliabile
Strutture		
Muri maestri: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, intonaco esterno, coperture esterne, colonne, archi portici	Condominio	millesimi proprietà
Muri maestri: intonaco interno all'appartamento	Proprietario singolo	al 100%
Muri interni di divisione tra appartamenti	I due proprietari a cui servono	al 50%
Facciate: intonaci e copertura facciate, frontolini, stucchi, decorazioni (in continuazione tra balconi e facciata)	Condominio	millesimi proprietà
Finestre e persiane: riparazione, imbiancatura, verniciatura	Proprietario singolo	al 100%
Tetti spioventi: ristrutturazione, riparazioni	Condominio	millesimi proprietà
Collocamento antenne centralizzate	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Apertura di abbaini e finestre	Proprietario singolo	al 100%
Sottotetti comuni, slenditoi: opere	Condominio	millesimi proprietà
Balconi sporgenti: manutenzione ordinaria struttura, pavimentazione, sottofondo, parapetti e ringhiere	Proprietario singolo	al 100%
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, pavimentazione	Condomini che se ne servono (anche solo per il transito)	millesimi proprietà
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione e consolidamento ringhiere e parapetti	Come sopra, a meno che le ringhiere siano da considerare parte integrante della facciata. In tal caso: condominio	millesimi proprietà
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria struttura	Trave portante interna: Condominio. Pavimento e parapetti proprietari singoli	millesimi proprietà (trave), al 100% (pavimenti e parapetti)
Lastri solari non accessibili o accessibili da tutti, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastri solari ad uso esclusivo di un condomino: manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali danni al proprietario dell'appartamento di sotto per infiltrazioni d'acqua**	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dal lastrico	millesimi proprietà
Terrazze a livello**	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dalla terrazza	millesimi di proprietà riparametrati
Parapetti dei lastrici o delle terrazze ad uso esclusivo: manutenzione	Proprietario singolo	al 100%
Eventuali ornamenti della facciata	Condominio	millesimi proprietà
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria e sostituzione**	Condomini serviti dalla scala	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% esclusivamente in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Scale: manutenzione ordinaria e straordinaria muri interni	Condominio	millesimi proprietà
Portoni, passi carrai, anditi, vestiboli, portici: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (per i vestiboli e i portici sottoposti a servitù di pubblico passaggio possono esserci convenzioni con il Comune)	millesimi proprietà
Cortili ad uso condominiale, cavei, chiostrine, pozzi luce: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (esclusi, se non sono condomini, coloro che godono di un'eventuale servitù di passaggio)	millesimi proprietà
Cortili in uso o proprietà a singoli proprietari: manutenzione ordinaria e straordinaria	Proprietario singolo	al 100%
Cortile che copre garage o box condominiali. Manutenzione straordinaria	Condominio 1/3, proprietari dei box 2/3	millesimi proprietà
Lastrico di copertura a fila di box: manutenzione ordinaria e straordinaria	Singoli proprietari, per la parte a copertura del loro box	al 100%
Lastrico piantumato di copertura a fila di box, manutenzione ordinaria e straordinaria**	Condominio manutenzione verde. Condominio 1/3, proprietari dei box 2/3 man straord. lastrico	millesimi proprietà
Gronde e pluviali: pulizia, riparazione e sostituzione	Condominio (nei supercondomini, proprietari del singolo edificio)	millesimi proprietà

Locali portineria, guardiole: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Giardini condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria*	Condominio (anche i negozianti che danno sulla strada)	millesimi proprietà
Garage condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini che se ne servono (tutti, se costruiti ai sensi della legge Tognoli)	millesimi proprietà
Impianti		
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base agli abitanti dello stabile, in base a millesimi acqua, o, in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Riparazione contatore elettrico, acqua, gas	Proprietario singolo che se ne serve	al 100%
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
Antenna centralizzata	Condominio	in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)
Ascensore: manutenzione e sostituzione**	Condomini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% esclusivamente in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Ascensore: installazione	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto centralizzato di riscaldamento o di acqua calda: spese esercizio e manutenzione	Condominio	in base millesimi calore o, in mancanza, in base a quelli proprietà. Il criterio più giusto per il calcolo dei millesimi calore, è quello per il 50% in base al volume dei locali e per il 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: man straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto centralizzato di acqua calda e /o di riscaldamento con contabilizzazione del calore	Condominio	30-40% in base ai millesimi di proprietà, 60-70% in base al consumo
Addolcitore	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Autoclave	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria, pulizia	Condomini che se ne servono	millesimi calore
Canna fumaria centralizzata: manutenzione straordinaria	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dello stabile
Impianto idrico con contatori	Condomini che se ne servono	in base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Impianto idrico: installazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campo tennis: installazione, conservazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campi da tennis: esercizio	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero abitanti dello stabile, esclusi quelli che non se ne possono servire (disabili, anziani, eccetera).

* Per la Cassazione, in millesimi anche la potatura di alberi in giardino privato di un singolo condomino, perché danno decoro

**Ripartizione espressamente prevista dal codice civile dopo la riforma.

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori e revisione a cura di Eugenio Sacchetti

DOMANDE & RISPOSTE

a cura di Fna – Federamministratori

CASE POPOLARI

D - *L'ultimo comma del nuovo articolo 1129 del codice civile stabilisce che le disposizioni relative alla nomina e agli obblighi dell'amministratori previste si applicano anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica e assimilati. Un'interpretazione letterale del testo "spodesterebbe" dai suoi poteri il proprietario pubblico, lasciando in mano tutto ai conduttori*

R - L'unica interpretazione che ci pare sensata è che si intendesse far riferimento all'articolo 24 del Decreto presidente repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, il quale rende possibile che, con il voto di almeno il 60% degli inquilini di un palazzo ad edilizia popolare, si decida per l'autogestione di alcuni servizi, pur restando la proprietà immobiliare per intero in capo all'Ente. Si tratta di quelli relativi al portierato, pulizia, riscaldamento, ascensore, consumi di acqua e energia elettrica, fognatura. Eventualmente l'autogestione è estensibile alla manutenzione ordinaria del palazzo. In buona sostanza decide l'assemblea degli inquilini autogestiti, pescando da un bilancio autonomo costituito dal mancato versamento di una parte delle spese all'ente proprietario. Le regole sono fissate da appositi regolamenti degli Enti e talora da leggi e regolamenti regionali, che quasi sempre pongono come condizione che il tasso di morosità del palazzo sia basso (altrimenti manca il denaro per autogestirsi). Solo in questo quadro, che si riferisce comunque a una minoranza di condomini di proprietà pubblica, l'ultimo comma dell'articolo 1129 assume significato.

LAVORI IN CASA

D - *La nuova versione dell'articolo 1122 del codice sembra affermare che il condomino deve dare "in ogni caso" notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea, di ogni opera edile o impiantistica che il singolo esegue, perfino nel proprio appartamento.*

R - C'è da sperare che non sia questa l'interpretazione che prevarrà dell'articolo 1122, altrimenti ci sarà solo futuro contenzioso, quando il singolo vorrà piantare un chiodo o ripinturare una stanza, e il condominio si trasformerà in un carcere. Il testo dell'articolo lascia però qualche ambiguità: dice infatti che il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (il che è logico). Quindi l'inciso "in ogni caso"

potrebbe riguardare solo queste situazioni di possibile pericolo e non per forza tutte le opere possibili, anche quelle di rilevanza minima.

ANTENNE INDIVIDUALI

D - *L'articolo 1122-bis dà grande autonomia al singolo che voglia installare antenne individuali, anche paraboliche, non solo sulla proprietà ma anche sulle parti comuni: Lo stesso vale per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili di energia. Non si è esagerato nel dare carta bianca al singolo proprietario?*

R - È indubbio che il diritto di antenna corrisponde al diritto all'informazione sancito dall'articolo 21 della Costituzione e precisato rafforzato un tempo dal D.p.r. 29 marzo 1973., n. 156 e ora dal Dlgs 1 agosto 2003, n. 259. Quindi, a questo proposito, niente di nuovo, salvo che un regolamento condominiale poteva e può ancora prescrivere dove le antenne individuali possono essere messe, ma non può vietare l'antenna in assoluto.

Viceversa a proposito delle fonti rinnovabili va chiarito che l'articolo 1122-bis è norma derogabile (cioè vi si può far eccezione) con regolamento condominiale contrattuale, approvato da tutti. In secondo luogo c'è da chiedersi se un regolamento contrattuale già vigente, che sia in contraddizione con l'articolo 1122-bis, non prevalga su la piena libertà di installare fonti rinnovabili (probabilmente sì). Detto ciò, c'è da chiedersi se l'articolo 1122-bis possa o non possa contraddire l'ultimo comma dell'articolo 1120 che stabilisce quali sono le innovazioni vietate, elencando tra esse non solo quelle che mettono in pericolo la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico (come ribadisce il 1122-bis), ma anche quelle che "che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". Le fonti rinnovabili in condominio si identificano infatti quasi sempre in pannelli solari fotovoltaici o termici che, come è noto, hanno il difetto di occupare parti consistenti del tetto, tanto più che è inutile che siano posizionati sulle falde non orientate verso Sud, Sud-Est e Sud-Ovest. Inoltre devono essere disposti lontani da casotti sporgenti come quello dell'organo dell'ascensore o dell'autoclave o da antenne televisive. Infatti se l'ombra dei casotti o delle antenne copre, durante le ore del giorno, anche uno solo di questi pannelli, l'efficienza energetica di tutta la fila dei pannelli adiacenti cala drasticamente. È ovvio quindi che l'installazione a favore di un singolo proprietario finisce per limitare drasticamente le possibilità degli altri di fare opere analoghe.

VIDEOSORVEGLIANZA

D - *L'articolo 1123-ter consente l'installazione di impianti di videosorveglianza*

a maggioranza dei partecipanti che possiede metà delle quote. Che ne è del diritto alla privacy?

R - Il garante alla privacy (29 aprile 2004) ha chiarito che in caso di telecamere che riprendano aree esterne ad edifici e immobili, occorre limitare l'angolo di visuale all'area effettivamente da proteggere, evitando la ripresa di luoghi circostanti e di particolari non rilevanti. Inoltre ha aggiunto che la videosorveglianza è "l'ultima ratio" e prevede l'utilizzo prima di tutti gli altri accorgimenti possibili (compresi gli impianti anti-furto). La Cassazione in Sezioni unite, con sentenza 26 novembre 2008, n. 44156 ha considerato lecita in un caso specifico la videosorveglianza da parte di un privato in condominio della propria porta di casa.

SCALE E ASCENSORI

D - *Sulla ripartizione delle spese di scale ed ascensori sono state fatte minime modifiche all'articolo 1124. Che significato hanno?*

R - Innanzitutto si è detto per legge ciò che la giurisprudenza unanime ha da sempre riaffermato: che òe spese per gli ascensori si suddividono in modo identico a quelle delle scale. Poi di è rimpiazzata la parola "ricostruzione" (di scale ed ascensori) con la parola "sostituzione", ignoriamo il perché. Ma la novità forse più pregnante che il nuovo testo dice che "Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari "delle unità immobiliari a cui servono". Ciò scioglierebbe un vecchio nodo giurisprudenziale sulla partecipazione dei condomini del piano terra: c'è chi diceva di sì, perché ne erano anch'essi proprietari e perché l'ascensore fa crescere il valore dell'edificio, anche a favore di chi non lo usa. Ora sembrerebbe invece prevalere la tesi opposta (chi non usa, non paga, nemmeno per la metà della spesa proporzionale ai suoi millesimi di proprietà).

Finito di stampare nel mese di novembre 2012 presso:
Grafica Veneta SpA - Via Malcantòn 2 - 35010 Trebaseleghe (PD)