

Corso per consiglieri di condominio

a cura di
Aldo Rossi e Cafiero Tomei

PREFAZIONE DI LUIGI PALLOTTA



Roma, luglio 2008

Questo volume è stato pubblicato
con il contributo della



**PROVINCIA
DI ROMA**

Da anni Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) e Apu (Associazione Proprietari Utenti) portano avanti un progetto di trasparenza e informazione sui temi del condominio e della vita degli abitanti nei piccoli e grandi complessi edilizi urbani.

La famiglia vive la condizione abitativa spesso con disagio e difficoltà, a causa dei costi delle abitazioni e dei servizi connessi, a partire dagli affitti, dalla rata del mutuo, dalla bolletta energetica, la sicurezza degli impianti e l'inquinamento, la convivenza civile tra gli abitanti, la sicurezza delle persone e la qualità della vita dei quartieri, gli incidenti domestici che colpiscono prevalentemente la popolazione femminile. Questo ventaglio di problemi e situazioni richiede impegno, consapevolezza e partecipazione degli utenti che trovano spesso difficoltà reali ad esercitare i diritti e le tutele a loro vantaggio perché partecipare da protagonista alle decisioni da prendersi in condominio diviene un ruolo spesso arduo o impossibile per la mole impressionante di normative giuridiche e tecniche e per un "peso" prevalente degli addetti ai lavori (amministratori, periti, legali, imprese e fornitori) rispetto a chi, in definitiva, come utente finale oltre che pagare i costi dei servizi, dei beni e delle prestazioni, paga in termini personali, familiari, di salute i disservizi e le inefficienze della macchina "condominio".

Alla base del nostro progetto c'è un preciso intento formativo che ha il duplice scopo di dare certezze e consapevolezza dei diritti, dei doveri e delle tutele all'utente e nel contempo migliorare la qualità delle relazioni tra i partecipanti alla vita dell'edificio tra loro e con l'universo delle professioni, delle imprese, delle istituzioni locali che, a vario titolo, entrano in rapporto col condominio.

Insomma un utente informato e preparato è condizione non unica ma importantissima proprio per affermare quei diritti e quelle tutele che diversamente resterebbero sulla carta o nelle intenzioni.

Il volume che si pubblica è il frutto di una iniziativa ultraquinquennale che Sunia e Apu nazionali, in collaborazione con Sunia e Apu di Roma e Lazio,

portano avanti con corsi di formazione e aggiornamento per consiglieri di condominio e utenti abitativi con l'intento di aprire l'utenza non solo alla conoscenza delle componenti giuridiche, tecniche e contabilistiche della problematica condominiale, ma di fornire un approccio anche ai problemi più profondi delle relazioni tra gli abitanti, alla necessità di limitare il contenzioso e di puntare sulla conciliazione stragiudiziale delle vertenze, alla sicurezza e alla protezione civile nel condominio.

Oggi registriamo con soddisfazione il patrocinio ed il contributo dato dalla Provincia di Roma alla pubblicazione del testo che sarà utilizzato nei quartieri e nei condomini per dare ulteriore impulso alle attività formative dell'utenza che, siamo certi, saprà utilizzare questo strumento per partecipare attivamente alla vita condominiale e alle decisioni che in varia forma interessano il patrimonio abitativo e le famiglie che lo abitano.

Luigi Pallotta, segretario generale del Sunia

Motivazione e contenuti del libro
A chi si rivolge
Gli esperti che hanno tenuto il corso

L'etimologia del termine "condominio" rimanda al latino *condominium* e precisamente "diritto di **dominio** esercitato o da esercitarsi **insieme con** altri".

Condominium quindi "dominare con", avere il potere incontrastato, insieme a qualcuno di:

- governare in collaborazione
- decidere in cooperazione
- proteggere insieme
- controllare
- salvaguardare
- negoziare

Ad oggi una tale definizione, e le caratteristiche che ne distinguono il significato, non coincide con le realtà condominiali, che anzi sembrano muoversi su traiettorie opposte, di cui le attuali vicende di aggressione e di esasperata conflittualità, rappresentano un'espressione.

Evidentemente molte sono le letture possibili di questo fenomeno, a seconda delle varie discipline, umanistiche, giuridiche ed economiche, a cui si fa riferimento, ponendo tra l'altro i giusti distinguo contestuali e culturali.

Consapevoli che una mappa teorica non è il territorio e quindi qualunque lettura rappresenta una visione non esaustiva della totalità del fenomeno, abbiamo tracciato in questa sede, una cornice di riferimento per individuare possibili risorse, teoriche e pragmatiche, affinché si rintracci nel condominio parte della funzionalità insita nel suo originario significato.

Il *condominium* e cioè il "diritto di **dominio** esercitato o da esercitarsi **insieme con** altri" è di fatto un agire, un fare qualcosa insieme a qualcuno.

Sappiamo come l'agire congiunto sia un'esperienza di non immediata riuscita e questo perché implica l'incontro tra realtà, persone e gruppi spesso molto distanti tra loro che può assumere varie forme e sfumature, per diversi motivi.

Innanzitutto sono diverse le strategie, gli obiettivi, le aspettative, la storia personale, ma anche le motivazioni, le idee, implicite o esplicite, i bisogni e le strategie che si mettono in campo per raggiungere i propri scopi.

Son fin troppo conosciute realtà in cui tra due o più individui in relazione insorgono molti pilastri che possono diventare tanto le basi su cui costruire un ponte relazionale, così come un muro insormontabile da superare.

Si parla in alcuni casi di **conflitti-Io** quando le persone percepiscono, in una determinata situazione, una minaccia al proprio Io, per cui divengono emozionalmente coinvolte fino al punto di andare contro gli altri per proteggere se stesse.

A ciò si aggiunge che spesso tra i condòmini:

- non c'è un *incipit* comune
- non c'è una storia che lega in quel luogo e in quel momento
- non sempre c'è la possibilità di scelta di dove vivere
- non è proprietà in comune, ma singole proprietà accomunate dalla struttura
- risentono dei cambiamenti storici, qualitativi e fisici, delle diverse forme di "stare insieme" o di "comunità", la cui conseguenza immediata è stata l'incidenza di subculture di tipo individualista con ricerca esasperata del

e chiedendo opinioni, coordinando, organizzando i problemi, facendo da segretariato e intermediario con figure ufficiali.

Non è possibile in questa sede approfondire tutti i suddetti aspetti, la cui importanza è immediatamente osservabile e intuibile per chi lavora nelle realtà condominiali e sa quanto entrino in gioco per una convivenza civile e una buona riuscita di tutti i momenti aggregativi, quali ad esempio una riunione condominiale.

Tuttavia questa breve panoramica ci fornisce indicazioni su come nella fase attuale il *condominium* definisce il contesto (il *dominium*) ma non automaticamente i legami (il *cum*) che sembrano avere vita propria facendo perdere il senso originario, pur restando invariate gran parte delle funzioni che esso deve assolvere. Esiste quindi il contesto strutturale ma non quello relazionale, il *cum*, necessario affinché si possa parlare di persone che “adoperano insieme per custodire una comune proprietà” in direzione di un’adeguata funzionalità.

E su questo aspetto bisogna intervenire costantemente e trasversalmente in ogni attività.

La psicologia di comunità e dei gruppo fornisce, tra gli altri, un sostegno teorico e di ricerca, che può essere, seppure forzata, una chiave di lettura se trasferita al nostro ambito, in cui si può considerare il condominio una piccola comunità e cioè un sottosistema socio territoriale a confini definiti, dove si dispongono individui e gruppi in continuo scambio. Sappiamo come negli interventi a favore delle piccole o grandi comunità, in cui prevale una dispersione di risorse e di relazioni, abbiano assunto una significativa rilevanza azioni tese a favorire **un senso di comunità** e cioè un sentimento che i membri hanno di appartenere e di essere importanti per se stessi e per “il gruppo” e una fiducia condivisa che alcuni bisogni dei membri possono essere soddisfatti dal loro impegno di “agire insieme” per un obiettivo comune.

Riteniamo interessante trasferire questa cornice teorica alla realtà condominiale per individuare gli strumenti a beneficio di una lettura differente e pratiche di intervento efficaci. Il punto su cui fa leva sta nel fatto che, favorire un senso di appartenenza condominiale, definisce una dimensione psicologica e relazionale, non più solo strutturale, il *dominium*, e rappresenta anche una risposta alla sempre maggiore necessità di costruirsi una rete di relazioni, il *cum*, mutualmente supportive ed immediatamente disponibili, che, con gli avvenuti cambiamenti strutturali e prevalere delle istanze individuali, hanno condotto a solitudine ed isolamento.

Gli elementi essenziali e operativamente spendibili su cui si può fondare “il senso di comunità condominiale” sono:

1. Appartenenza
2. Influenza e potere
3. Soddisfazione di alcuni bisogni attraverso l’accesso alle risorse rese disponibili dall’appartenenza a “quel gruppo”
4. Condivisione di contesto

Appartenere vuol dire esser parte di un tutto, sentirsi con..., condividere. In sintesi è come dire che quando pensiamo a noi lo facciamo anche in riferimento alle nostre appartenenze.

Gli elementi che favoriscono l'appartenenza sono: i *confini* (distinguono chi è dentro da chi è fuori); la *sicurezza emotiva e fisica* (è uno dei bisogni primari degli individui); l'*identificazione* (essere accettati dagli altri e rendersi disponibile per un "fabbisogno" comune); l'*investimento affettivo* (più alto è l'investimento e maggiore sarà il livello di appartenenza).

L'influenza e il potere si riferiscono alla percezione della propria importanza e del proprio potere personale. La parola "potere" è assunta nel senso anglosassone di possibilità di intervenire e di influenzare l'ambiente con il proprio agire e con la propria partecipazione.

La soddisfazione dei bisogni si riferisce al fatto che le persone si uniscono e cooperano per soddisfare i propri bisogni: primari o di base, di aiuto e sostegno reciproco, per rinforzare la propria stima, ecc. Questo è un elemento dominante per la sopravvivenza. La possibilità di poter soddisfare qualche bisogno attraverso l'appartenenza ad un "gruppo" ha un effetto (rinforzo) sulla motivazione degli individui all'azione. Le persone si riuniscono e "agiscono insieme" se questo dà loro in qualche modo conseguenze gratificanti.

La connessione emotiva condivisa costituisce una linea di demarcazione definitiva tra un gruppo ed un aggregato di persone. Alcuni fattori concorrono alla determinazione della connessione emotiva: *ipotesi del contatto* (più le persone interagiscono più è probabile che sviluppino una particolare vicinanza affettiva); *ipotesi del successo* (più sono positive le esperienze e le relazioni vissute insieme, più diventa significativo il legame); *ipotesi di investimento* (il livello di investimento è correlato positivamente con il livello di connessione – il proprietario rispetto ad un affittuario).

Si può concludere che nel pianificare un intervento che vada al di là della risoluzione del singolo problema risulti strategico creare un clima e un senso di appartenenza funzionale alla convivenza civile. Ciò è realizzabile partendo da alcune semplici domande che insinuano i cosiddetti "fattori facilitanti" all'agire con:

1. Stiamo promuovendo o in che modo possiamo promuovere interazioni positive tra i condòmini?
2. Ciò che stiamo proponendo accresce la fiducia tra e con i residenti?
3. Esistono luoghi in cui interagire?
4. C'è possibilità per i condòmini di influenzare "il corso degli eventi"?
5. Le persone percepiscono di avere un qualche potere all'interno del contesto?
6. Come favorire una comunicazione efficace in senso assertivo e cioè di poter asserire quanto pensiamo?
7. Avviene una definizione di obiettivi di lavoro chiari e condivisi?
8. Esistono risorse adeguate ai compiti da svolgere?
9. La pianificazione del lavoro è per quanto possibile concordata?
10. Come si può stimolare una fiducia reciproca?
11. Di fronte ad un problema prevale un orientamento collaborativo alla sua soluzione?
12. La leadership è condivisa?
13. Sono previsti momenti condivisi di interazione?

La soluzione collaborativa dei problemi

Un **problema** è una situazione nella quale un soggetto o un gruppo trova una mancanza che è motivo di insoddisfazione.

La percezione della **mancanza** e il conseguente **disagio** producono la motivazione e l'intenzione di cambiare la situazione e trasformare la realtà. Tale percezione crea un **disequilibrio**, una **dissonanza** tra come è la realtà e come vorremmo che fosse.

Esiste nelle persone una naturale tendenza alla soluzione dei problemi che incontrano nel cammino, non sempre, però, i comportamenti attuati di fronte al problema sono tesi alla soluzione.

Un problema non esiste di per sé: c'è bisogno di un soggetto che lo riconosca e che lo qualifichi come tale. Quindi un problema esiste sempre per qualcuno, ma ciò che è problematico per uno potrebbe non esserlo per un altro.

E ciò che per una cultura potrebbe essere un problema in un'altra può essere perfettamente "normale". Inoltre nel riconoscere un problema e, ancor più nel tentativo di risolverlo, entrano in gioco elementi (determinanti umane) razionali e non, differenti da individuo a individuo e tra culture.

Infine non c'è un unico modo di spiegare(si) uno stesso problema così come è; nella generalità dei casi non c'è mai un'unica soluzione possibile, un'unica metodologia di **problem solving**.

Nelle situazioni collettive o gruppali si devono affrontare e risolvere problemi che abitualmente hanno una causa e degli effetti, anche se spesso diventa difficile distinguere gli uni dagli altri o il punto di partenza.

Si può dire che la capacità di risolvere efficacemente problemi di un collettivo dà la misura della sua competenza e della sua abilità nel soddisfare i bisogni dei suoi membri.

Aiutare un gruppo a diventare più efficace nella risoluzione dei problemi, significa promuovere **lo sviluppo** e **la coesione** del gruppo stesso e favorire quel senso di appartenenza che abbiamo individuato essere una condizione favorente l'agire congiunto.

Metodologia del **problem solving**

Tra un problema e la sua soluzione sta un **processo** ovvero l'organizzazione di un **come**.

Ovviamente tutti i giorni risolviamo automaticamente i problemi senza nemmeno realizzare in che modo lo facciamo (come scegliamo le alternative, quali sono le nostre priorità, le urgenze, le variabili che prendiamo in considerazione, ecc.) e possiamo saltare un aspetto del problema o un altro senza confonderci.

Ma questo non succede nei gruppi o meglio non per tutti contemporaneamente.

Pertanto se non si individuano delle modalità per focalizzare l'attenzione delle persone sullo stesso aspetto allo stesso momento, non è possibile coordinare le risorse in maniera efficace.

Inoltre se pensiamo o osserviamo ciò che accade di frequente in situazioni collettive, si nota che viene dedicato poco tempo allo "studio" del problema.

Mentre si manifesta la generalizzata tendenza a passare subito al piano delle soluzioni e del "rimedio", impiegando su questo la massima parte del tempo, delle risorse e delle energie in genere.

- Elaborare criteri e verificare in base questi le alternative
- Operare delle valutazioni corrette

Tecnica per valutare le alternative

- Identificare i criteri con i quali raffrontare le soluzioni
- Decidere se sono vincoli primari, irrinunciabili
- Stabilirne, eventualmente dei secondari

5. Decisione - In genere la maggior parte dei problemi sono a **soluzione aperta**, nel senso che **non esiste una sola soluzione “giusta”**. Ma se il processo è stato condiviso la soluzione sarà quella che avrà il maggior consenso e dunque maggior efficacia per il gruppo perché garanzia di maggior impegno e responsabilizzazione rispetto alle attività che la decisione comporta.

Spesso una soluzione consensuale non significa la miglior soluzione per tutti, ma deve rappresentare una decisione in cui tutti si possono riconoscere e rispetto alla quale tutti possano ritrovare un certo livello di soddisfazione e che tutti saranno poi pronti a sostenere. In ogni caso il gruppo ha comunque avuto modo di confrontarsi ed elaborare una serie di passaggi in comune, contribuendo attivamente e sentendosi parte di un tutto da “custodire”.

IL CONDOMINIO E LE PARTI COMUNI

Il condominio è l'insieme delle parti di un edificio che sono di proprietà comune a più condòmini. E' un ente di gestione diretto all'amministrazione delle cose comuni.

L'identificazione delle parti comuni è prevista nell'art. 1117 del Codice Civile. Esse si possono classificare in: **necessarie**, perché costituiscono la struttura stessa dell'edificio; **di pertinenza**, i locali destinati ai servizi comuni; **accessorie**, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso ed al godimento comune.

Vediamo nel dettaglio la previsione dell'art. 1117, quello appunto riferito alle parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal *titolo*:

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

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

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

L'elencazione delle parti che si presumono comuni non ha carattere tassativo, e per titolo si intende l'atto o la serie di atti che hanno dato vita al condominio. Titolo può essere costituito da un regolamento di tipo contrattuale, dai singoli atti di compravendita e va in ogni caso esaminato e valutato quando ad esempio un singolo condomino pretenda di essere proprietario esclusivo di un bene che il condominio considera comune.

Quando vi siano più edifici strutturalmente autonomi che abbiano in comune alcuni beni e impianti, ad esempio vialetti, cancelli di ingresso, impianti di riscaldamento centralizzato, si è in presenza di un **supercondominio**. In tale caso le deliberazioni riguardanti la gestione spettano all'assemblea che dovrà prevedere la partecipazione di tutti i singoli condòmini di ciascun edificio facente parte del supecondominio, applicandosi in tutto e per tutto le regole previste per la gestione del condominio.

Quando in un edificio il numero dei condòmini è superiore a dieci, è obbligatoria l'istituzione di un regolamento di condominio, che può essere di due tipi.

Il regolamento di tipo contrattuale, ha origine esterna e di solito viene predisposto dal costruttore dell'edificio ed è approvato da tutti i proprietari in quanto inserito nell'atto di acquisto. Questo regolamento può contenere clausole che limitano l'utilizzo e la disponibilità del proprio immobile. Un esempio abbastanza comune è la regola di non tenere animali in condominio, o anche di esercitare determinati tipi di attività nei locali di proprietà esclusiva. Se presenti in un regolamento contrattuale, nessuno dei condòmini potrà trasgredire queste regole.

Il regolamento di tipo assembleare ha origine interna e viene di solito predisposto dall'amministratore del condominio per essere approvato dall'assemblea condominiale. Esso non può contenere limitazioni alla libertà individuale che non siano espressamente accettate da tutti i condòmini. Naturalmente diverso è il caso in cui il regolamento disponga, ad esempio, l'utilizzo dei beni comuni (es: la regolamentazione di una zona di parcheggio, orari in cui non si può giocare nel cortile). In tal caso anche se di natura assembleare tutti i condòmini saranno tenuti a rispettare le norme.

Il regolamento di condominio può essere considerato la legge interna dei condòmini. Una regolamentazione speciale rispetto alla normativa generale dettata dal Codice Civile.

Quando i condòmini sono più di dieci e l'assemblea non avesse deliberato nulla in proposito, ogni condomino può interessarsi della redazione del regolamento e proporlo in assemblea e, in mancanza di deliberato assembleare, richiederne la costituzione in sede giudiziale.

Nel regolamento sono contenute le norme che disciplinano i servizi e le parti comuni, l'attività dell'amministratore e quella dell'assemblea condominiale. Ad esso sono allegate le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. Il regolamento condominiale non può limitare o condizionare il diritto dei condòmini sulla cosa comune, salvo non siano previste in un regolamento contrattuale.

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condòmini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attribuite ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare.

Ne consegue che, *mentre le clausole di natura contrattuale possono essere*

modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, C. C., e cioè maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio, (Cass. Civ. 943/1999).

Approvazione e modifica del regolamento condominiale

Il regolamento di condominio è approvato con un numero di voti pari almeno alla metà dei condòmini intervenuti in assemblea e titolari di almeno la metà del valore dell'edificio e quindi dei millesimi.

Le modifiche al regolamento devono essere approvate con la stessa maggioranza.

Limitazioni d'uso

Come si è visto il *regolamento contrattuale può contenere limitazioni d'uso* (es. divieti di determinate destinazioni delle unità immobiliari) sia delle parti di proprietà esclusiva che di quelle comuni.

Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri *hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione*, da manifestarsi in forma scritta, essendo costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 comma 2 C. C. (Tribunale Napoli, 30 giugno 2003).

I poteri dell'assemblea di condominio, fissati tassativamente dal codice, non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, *tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata* o nei singoli atti, o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (Cass. 13780/2004).

È nullo il regolamento di condominio che, adottato in mancanza di consenso unanime dei condòmini, da un lato, modifichi le tabelle millesimali ai fini della ripartizione delle spese e, dall'altro, limiti i diritti dei medesimi, sia ricomprendendo fra i beni comuni unità immobiliari di proprietà esclusiva, sia non consentendo ai condòmini di mutare l'originaria destinazione delle singole unità immobiliari di proprietà particolare (Tribunale Perugia, 15 gennaio 2000).

Infrazioni o violazioni al regolamento

Le eventuali infrazioni alle norme poste nel regolamento di condominio possono essere sanzionate con il pagamento di una somma di denaro soli-

tamente stabilita nel regolamento stesso. L'importo della sanzione però, secondo l'art. 70 disp. att. C. C., deve essere simbolico di 5 centesimi di euro (100 delle vecchie lire).

Questo importo potrebbe essere messo in discussione poiché l'art. 72 disp. att. C. C. non include l'art. 70 tra quelli inderogabili. Ecco quindi che alcuni regolamenti prevedono sanzioni superiori. Al contrario però una sentenza della Cassazione ha ribadito che la sanzione non può essere superiore a 100 lire.

“Il regolamento di condominio non può prevedere, per l'infrazione alle sue disposizioni, sanzioni pecuniarie di importo superiore a lire cento” (Cass. Civ. 948/1995).

Violazione del regolamento da parte del conduttore

Il condomino, che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo, risponde nei confronti degli altri condòmini delle violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore, qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee a far cessare gli abusi (alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art. 1176 C. C.) ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione.

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio, dove si prendono le deliberazioni su come va regolata la gestione e l'amministrazione. Le deliberare, se sono prese con le giuste maggioranze e non infrangono la legge, sono valide per tutti, dissenzienti compresi.

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'assemblea può essere ordinaria o straordinaria.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno per decidere su tre argomenti fondamentali:

- nomina o riconferma dell'amministratore;
- approvazione del bilancio consuntivo dell'anno trascorso (*rendiconto*);
- approvazione del bilancio preventivo per l'anno che si apre.

L'assemblea ordinaria può nominare i consiglieri di condominio.

L'assemblea straordinaria può essere convocata ogni volta che occorre decidere in merito a questioni importanti (per esempio lavori urgenti di manutenzione straordinaria, etc...).

Non vi sono limiti per il numero di assemblee straordinarie che si possono tenere.

Chi può partecipare all'assemblea

- Tutti i condomini, anche attraverso delega;
- gli usufruttuari di un appartamento voteranno e pagheranno solo le spese di manutenzione ordinaria o per l'uso delle cose comuni. I nudi

proprietari, invece, voteranno e pagheranno solo le spese di manutenzione straordinaria, innovazioni, ristrutturazioni, ecc;

- gli inquilini in locazione, che devono essere coinvolti e hanno diritto di parlare (ma non di votare) quando si discute di modifiche dei servizi comuni (per esempio, l'abolizione della portineria). Gli inquilini hanno anche diritto di voto (al posto del padrone di casa) se è in discussione una decisione sulla gestione o sulla suddivisione delle spese di riscaldamento o di condizionamento d'aria.

Se un condominio è composto da più stabili, o un edificio di più scale, è possibile convocare assemblee parziali, a cui partecipano solo i condòmini coinvolti (per esempio nell'installazione di un singolo ascensore, nella ricostruzione di una scala, ecc.). Essi sono i soli a decidere, ma anche i soli a pagare le relative quote. Ovviamente le maggioranze per la convocazione e quelle per le decisioni vanno rapportate ai soli aventi diritto.

Chi la convoca

L'assemblea è convocata dall'amministratore in carica; se questi manca può essere convocata da ciascun condòmino.

Se l'amministratore si rifiuta di convocarla, possono farlo, dopo averlo inutilmente richiesto, almeno due condòmini che rappresentino un sesto (1/6) del valore in millesimi dell'edificio.

Come si convoca

Tutti coloro che hanno diritto di partecipare devono essere avvertiti in modo adeguato. Il mezzo migliore è la lettera inviata all'ultimo indirizzo in possesso dell'amministratore.

L'avviso appeso sul vetro della portineria o sulle scale è un mezzo sufficiente solo se si riesce a dimostrare che tutti erano in condizione di poterlo leggere. Infatti, se anche uno solo di quelli che hanno diritto a partecipare non è stato avvertito, l'assemblea è nulla. A meno che non si riesca a dimostrare che l'assente era venuto a conoscenza della convocazione.

L'avviso di convocazione

L'avviso di convocazione deve essere recapitato almeno 5 giorni prima della data dell'assemblea. Non esistono motivi di forza maggiore che possano abbreviare questo periodo. Il regolamento di condominio può invece prevedere un termine maggiore.

La convocazione deve indicare il luogo, la data e l'ora, indicando altresì la data e l'ora dell'assemblea di seconda convocazione. L'avviso deve contenere, inoltre, l'ordine del giorno. Nessuna decisione potrà essere presa su un argomento che non vi sia inserito, pena l'annullabilità delle relative delibere (Cass. Sez. II, 9/1/2004 n. 143).

La voce "varie ed eventuali", se inserita, non comprende atti decisio-

nali impegnativi, ma si riferisce a semplici comunicazioni, prospettazioni dei problemi e risposte dell'amministratore, infatti "non consente di prendere decisioni assembleari ma solo di sollevare, discutere e approfondire questioni di interesse condominiale" (Cass. n. 14560/2004 del 30 luglio 2004).

Prima e seconda convocazione

Per la validità di un'assemblea in **prima convocazione** occorre che siano presenti di persona, o attraverso delega, **i due terzi (2/3)** dei condòmini e che rappresentino due terzi (2/3) del valore in millesimi dell'edificio.

Se in prima convocazione questo quorum non è raggiunto, l'amministratore dovrà redigere un verbale di assemblea deserta.

In **seconda convocazione** basterà la presenza di **un terzo (1/3)** dei condòmini titolari di almeno **un terzo (1/3)** del valore in millesimi dell'edificio.

La seconda convocazione non può avvenire né nello stesso giorno, né oltre 10 giorni dalla prima convocazione.

I poteri dell'assemblea condominiale

Le **competenze** dell'assemblea (ex art. 1135 C. C.) sono:

- la conferma o la revoca dell'amministratore e la sua retribuzione;
- l'approvazione del preventivo annuale e la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria;
- l'approvazione del rendiconto annuale e l'impiego del residuo attivo della gestione;
- l'avvio di opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se necessario, anche un fondo speciale, la possibilità di modificare il regolamento condominiale non contrattuale.

L'assemblea, invece, **non può deliberare sui diritti dei singoli condòmini.**

1) La Cassazione ha sottolineato che non è legittimo deliberare, per esempio, l'esecuzione di opere d'interesse comune sulle proprietà esclusive dei condòmini senza il loro consenso, anche se i lavori siano urgenti o addirittura necessari (Cass. n. 13116 del 30/12/1997).

2) Non è consentito alla maggioranza di un'assemblea condominiale di spostare, ad esempio, tubi di riscaldamento situati in un locale di proprietà esclusiva di un condomino senza il suo consenso (Cass. n. 9157 del 27/8/1991).

3) I balconi sono considerati come dei beni di proprietà esclusiva; pertanto l'assemblea non può imporre al singolo condomino spese di manutenzione se non per i rivestimenti esterni e le decorazioni frontali: queste ultime, infatti, inserendosi nel prospetto dell'edificio contribuiscono di fatto all'estetica complessiva dello stabile (Cass. n. 21199 del 31/10/2005).

Assemblea nulla

È nulla l'assemblea in cui non tutti gli aventi diritto sono stati convocati o quella in cui non è stato raggiunto il quorum per la sua validità. In prima convocazione: 2/3 dei condòmini, che rappresentino almeno 2/3 del valore in millesimi dell'edificio; in seconda convocazione: 1/3 dei condòmini che rappresenti almeno 1/3 del valore in millesimi dell'edificio.

Svolgimento dell'assemblea condominiale

Il primo passo nello svolgimento dell'assemblea è la nomina del **presidente**, che viene scelto tra uno dei partecipanti, e del **segretario**, che deve compilare il verbale.

Il **verbale** va redatto nel corso dell'assemblea (meglio se direttamente nel registro dei verbali). Va riletto ad alta voce alla fine dell'assemblea, e sottoscritto dal presidente, dal segretario e dall'amministratore.

Il presidente raccoglie e verifica le convocazioni e le deleghe, quindi effettua il conteggio dei presenti e delle quote millesimali possedute (comprese quelle delle deleghe), per verificare se esiste il numero minimo per la prima o seconda convocazione.

Dichiara quindi aperta l'assemblea.

In assemblea si possono discutere e approvare solo le questioni presenti nell'ordine del giorno, seguendone l'ordine presente nell'avviso di convocazione. L'assemblea ha comunque la facoltà di variare l'ordine di trattazione degli argomenti.

Nel verbale vanno annotate le persone presenti direttamente o per delega, le decisioni prese, il quorum raggiunto dalle varie deliberazioni. Resta obbligatorio annotare, per ogni delibera, anche i dissenzienti e gli astenuti. Ciò permetterà agli stessi di impugnare eventualmente la delibera. Ogni condomino può pretendere che sia messa a verbale una dichiarazione, soprattutto se di dissenso.

Nel verbale vanno anche annotate le persone che intervengono in assemblea dopo l'inizio e quelle che lasciano l'adunanza prima della fine: l'assemblea resta valida, ma ovviamente ciò potrà influire sul quorum per le votazioni.

In caso di presenza di più comproprietari di uno o più appartamenti, uno solo potrà votare.

Copia del verbale va comunicata dall'amministratore a tutti i condòmini, compresi quelli presenti in assemblea.

Le delibere dell'assemblea

Il quorum - Le maggioranze necessarie per una delibera variano in base all'argomento su cui si decide. In generale si può dire che esistono delibere di ordinaria amministrazione che necessitano di un numero di

voti ridotto (per esempio 1/3 dei condòmini) e altre che richiedono persino l'unanimità.

Chi delega non potrà in seguito eccepire su come ha votato il suo rappresentante, anche se non ha seguito le sue istruzioni. Il delegato, infatti, si sostituisce a chi lo delega in tutto, senza che valgano limiti o istruzioni scritte che ne circoscrivano i poteri; questi contano solo nei rapporti interni tra delegante e delegato, per chiedere eventualmente i danni, ma non nei confronti dell'assemblea.

Delibere nulle - Si definiscono "nulle" e quindi impugnabili da chiunque (perfino da chi ha votato a favore) e senza limiti di tempo le delibere:

- dove manca o è gravemente viziato un elemento essenziale dell'atto deliberativo;
- contrarie a norme imperative di legge o a norme costituzionali;
- assunte a maggioranza qualora dovessero invece essere prese all'unanimità;
- che violino norme stabilite nel regolamento condominiale contrattuale;
- che non riguardano la proprietà o le parti comuni di un condominio, ma sconfinano nei diritti del singolo proprietario;
- che riguardano un argomento al di fuori dei poteri dell'assemblea (per esempio il divieto di affittare un appartamento a persona non gradita).

La sentenza della Corte di Cassazione n. 4806/2005 del 7 marzo 2005, in generale, ha affermato che sono da ritenersi nulle le delibere con vizi relativi:

- 1) alla regolare costituzione dell'assemblea o alla formazione della volontà della prescritta maggioranza;
- 2) quelle con maggioranze inferiori alle prescritte;
- 3) le delibere prive degli elementi essenziali;
- 4) le delibere adottate con maggioranza inesistente, apparente o inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale;
- 5) le delibere con oggetto impossibile o illecito, a volte specificandolo come oggetto contrario all'ordine pubblico, o alla morale, o al buon costume (per esempio effettuare lavori che costituiscano abuso edilizio);
- 6) le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea (come, ad esempio, l'approvazione non all'unanimità delle tabelle millesimali, l'approvazione della vendita di una parte comune o quella di un'opera che pregiudichi la stabilità strutturale dell'edificio);
- 7) le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini (per esempio, concorrere alle spese comuni in misura superiore a quella prevista dalla legge).

Per le delibere nulle non ci sono termini per il ricorso in opposizione.

Delibere annullabili - È annullabile un atto che, non mancando degli elementi essenziali previsti, presenta vizi non insormontabili, che lo rendono idoneo a dare vita ad una situazione giuridica precaria, che può essere rimossa.

Sono annullabili tutte le delibere:

- approvate in violazione delle norme che regolano la costituzione dell'assemblea e le maggioranze prescritte;
- contrarie al regolamento condominiale;
- che sono state prese quando, al condomino che non era d'accordo, è stato impedito di motivare il suo dissenso in assemblea;
- per la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale;
- il cui verbale contiene delle omissioni, anche relative alla mancata indicazione nominativa dei singoli condòmini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio (ex art. 1137 C. C.).

Ogni condomino dissenziente può impugnare la delibera annullabile solo facendo ricorso all'Autorità Giudiziaria; non bastano quindi le opposizioni semplicemente comunicate.

Il ricorso deve essere proposto entro 30 giorni dalla data di deliberazione (per i dissenzienti) o dalla data di effettiva conoscenza a seguito di comunicazione (per tutti gli assenti all'assemblea).

Non possono invece impugnare una delibera annullabile i condòmini che abbiano espresso in assemblea voto favorevole.

Il ricorso non blocca l'esecuzione della delibera, a meno che la sospensione sia ordinata dall'Autorità Giudiziaria.

La delega

È frequente il caso che un condomino non voglia o sia impossibilitato a partecipare all'assemblea. Per assicurare quindi una normale agibilità dell'organismo fondamentale del condominio è consentita ai singoli condòmini la possibilità di **farsi rappresentare** in assemblea da altre persone munite di **delega**.

Chiunque, anche l'amministratore o un estraneo allo stabile può rappresentare un numero **illimitato** di condòmini, salvo diversa disposizione del regolamento condominiale, che talvolta, per evitare una concentrazione di potere decisionale che potrebbe avere indubbi effetti negativi, limita il numero delle possibili deleghe che un solo rappresentante può ricevere.

Il delegato si sostituisce a chi lo delega in tutto (discussioni e votazioni), senza che valgano limiti o istruzioni scritte che ne circoscrivano i poteri; questi contano solo nei rapporti interni tra delegante e delegato, per chiedere eventualmente i danni, ma non nei confronti dell'assemblea.

L'art. 67 delle norme di attuazione del C. C. dispone: "ogni condomino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante" e dalla giurisprudenza viene sancito come diritto inderogabile.

La *delega volontaria* è quella che si verifica normalmente quando un condomino conferisce volontariamente l'incarico di rappresentarlo ad un altro soggetto.

La *delega necessaria*, invece, è quella che viene imposta a favore dell'incapace, oppure che viene conferita ad un tutore o ad un genitore nel caso che il condomino sia un minore o un interdetto.

A norma dell'art. 320 C. C. la rappresentanza legale del figlio minore è esercitata congiuntamente dai genitori o da quello di essi che esercita in via esclusiva la potestà sul minore.

Il minore è legittimamente rappresentato dal padre senza delega solo nell'ipotesi in cui gli sia affidata la rappresentanza esclusiva da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Fuori da questa ipotesi, la rappresentanza del minore è esercitata da entrambi i genitori e in questo caso può essere applicato per analogia l'art. 67 delle disposizioni di attuazione C. C., per il quale qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartengano in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che viene designato dai comproprietari interessati o, in mancanza, dal presidente dell'assemblea mediante sorteggio.

L'amministratore è un soggetto che opera in nome e per conto del condominio quale mandatario con funzioni esecutive e di gestione dei beni e dei servizi comuni, sulla base di quanto previsto dalle deliberazioni dell'assemblea, dal regolamento condominiale e dalle vigenti disposizioni normative.

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Nomina e revoca. L'amministratore viene eletto dall'assemblea condominiale e deve essere nominato quando in un condominio vi sono più di quattro condòmini.

L'amministratore può essere nominato dall'Autorità Giudiziaria qualora il condominio ne sia sprovvisto e l'assemblea non riesca a pronunciarsi in proposito. L'Autorità Giudiziaria provvede unicamente su richiesta di almeno un condomino.

Per l'importanza che riveste la nomina dell'amministratore, la legge prescrive **la maggioranza degli intervenuti** all'assemblea e almeno **la metà dei millesimi** degli appartenenti al condominio. La stessa maggioranza è necessaria per la riconferma.

L'amministratore può essere revocato dall'assemblea con la stessa maggioranza richiesta per la nomina; la revoca può avvenire in qualsiasi momento nel corso del mandato anche senza motivo alcuno, spettando però, in tal caso, il compenso che l'amministratore revocato avrebbe dovuto percepire durante tutto il periodo, soprattutto se viene revocato senza sua colpa prima della scadenza del mandato.

L'amministratore può inoltre essere revocato dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino:

a) quando, essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, che esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini (art. 1131 C. C.);

b) se non ha reso conto della sua gestione per due anni;

c) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Per la revoca è competente il Tribunale ove ha sede il condominio, che, sentito l'amministratore, provvede in Camera di Consiglio. Contro il provvedimento del Tribunale, l'amministratore può fare ricorso secondo l'art.64 delle disposizioni di attuazione C. C. entro 10 giorni dalla notifica.

Durata dell'incarico. L'amministratore **dura in carica un anno**, scaduto il quale può essere confermato o sostituito, con le maggioranze indicate, ed in ogni caso non decade automaticamente, fino a quando non verrà nominato legalmente un successore.

All'amministratore **spetta un compenso** per l'attività svolta, stabilito dall'assemblea all'atto della nomina.

Attribuzioni e compiti. (C. C. art.1130) L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condòmini;

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

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

Le attribuzioni dell'amministratore, di carattere essenzialmente esecutivo, sono definite, come si diceva, dall'art.1130 C. C.; ad esse devono aggiungersi quelle eventualmente attribuite dal regolamento di condominio, dall'assemblea, da leggi speciali e dalle norme generali del diritto.

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

Disciplinare l'uso delle cose comuni. È compito dell'amministratore consentire a tutti i condòmini di usufruire dei servizi comuni in maniera completa, stabilendo in concreto quanto non previsto dal regolamento di condominio. È altrettanto necessario il buon senso quando si tratta di trovare soluzioni che, pur permettendo a tutti di godere di parti comuni, non sempre sono adatte a soddisfare i bisogni o le pretese di tutti i condòmini.

Riscuotere i contributi ed erogare le spese. L'amministratore deve riscuotere le quote condominiali ed impiegarle per il buon funzionamento

del condominio; deve redigere il rendiconto, sottoponendolo all'assemblea per l'approvazione, unitamente al preventivo con la relativa ripartizione delle spese.

Solo sulla base di questi documenti, debitamente approvati, l'amministratore potrà ottenere dal Tribunale "provvedimenti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi di condanna" nei confronti dei condòmini morosi, naturalmente proprietari (art. 63, disposizioni di attuazione C. C.).

Dal momento che i crediti condominiali non sono privilegiati, in caso di fallimento o di vendita di immobili da parte di qualche condòmino il recupero può divenire estremamente complesso e difficoltoso. È normale prassi addebitare a tutti i condòmini le quote non versate da un condòmino in stato fallimentare ed inviare le ricevute al curatore fallimentare nella speranza, in caso di capienza, di poter rientrare delle somme versate.

Oltre a quanto previsto per la manutenzione ordinaria, l'amministratore deve provvedere a tutto quanto concerne la manutenzione straordinaria e per danni e guasti imprevedibili.

Per la realizzazione di tali opere dovrà essere espressamente autorizzato dall'assemblea a meno che le opere non rivestano il carattere di urgenza, in tal caso deve riferire alla successiva assemblea (C. C. art. 1135, ultimo comma).

Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni. L'amministratore ha il dovere di tutelare gli interessi del condominio sia nei confronti dei singoli condòmini che nei confronti di terzi.

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

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

Responsabilità penali. Ma in quanto responsabile del condominio, sull'amministratore gravano anche responsabilità più pesanti: alludiamo a quelle penali. Possono essere ricondotte a due specie: quelle di volontà e quelle di omissione. Sono volontari tutti quei reati commessi con dolo. In particolare le violazioni di domicilio, l'esercizio arbitrario delle proprie ragioni, e così via. Si è di fronte invece ai reati di omissione qualora per negligenza, non si mettono in atto tutte quelle misure di sicurezza richieste dalla legislazione o imposte dalla tecnica più progredita e da ciò derivano lesioni o anche la morte. Il riferimento è a cornicioni caduti, ad ascensori precipitati, a caldaie scoppiate ed a corti circuiti e incendi.

Rappresentanza attiva e passiva. L'art. 1131 del C. C. afferma che nei

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

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità Amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

L'amministratore ha il potere di rappresentare il condominio in giudizio. Se promuove azioni legali si dice che la rappresentanza è attiva. Se deve resistere ad azioni promosse da altri la rappresentanza è passiva.

Nel primo caso l'amministratore può agire in giudizio a tutela degli interessi condominiali sia nei confronti dei condòmini stessi che dei terzi, nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dal regolamento.

Può anche agire al di fuori di tali limiti, ma solo a seguito di una delibera assembleare presa con il voto del secondo comma art. 1136 C. C.

Può inoltre adire le vie legali per ottenere l'osservanza del regolamento di condominio o l'esecuzione di delibere non rispettate.

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

IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di condominio è un organo collegiale composto da due o più condòmini, non espressamente previsto dalla legge, ma ricorrente spesso

nei regolamenti condominiali, specie dei condòmini con numerose unità immobiliari ripartite in più scale o edifici.

Un riferimento assai datato del legislatore a questo istituto lo troviamo nel capo II del R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56 convertito in legge 10 gennaio 1935, n. 8, ove all'art. 16, quarto comma, si stabilisce che

“nei condomini numerosi, l’amministratore può essere coadiuvato da un consiglio composto da non meno di due membri scelti fra i partecipanti al condominio. Detto consiglio è l’organo consultivo dell’amministratore, ne controlla l’operato riferendone all’assemblea ed ha la precipua funzione di conciliare le vertenze fra i condòmini. I regolamenti speciali possono affidare al consiglio altre attribuzioni fra quelle riservate, dal presente decreto, all’amministratore”.

I Consiglieri sono condòmini che svolgono le loro mansioni a titolo gratuito ed hanno il compito di coadiuvare, consigliare e mettere in contatto e relazione l’amministratore e l’assemblea.

Si riuniscono nel Consiglio di condominio e tengono un verbale della riunione alla quale comunemente partecipa l’amministratore.

È normalmente compito dei consiglieri sottoporre all’amministratore varie esigenze, lamentele, proposte, che provengono dal diretto contatto coi condòmini oppure prestare la propria collaborazione per affrontare situazioni d’emergenza o nell’esame e valutazione di preventivi di spesa, capitolati, nei sopralluoghi e nei collaudi, sulla base di specifiche indicazioni che provengano dall’assemblea e/o dal regolamento.

Possono inoltre svolgere anche un ruolo di verifica contabile e amministrativa con finalità consultive nei confronti dell’amministratore come pure rendersi disponibili per dirimere motivi di contrasto e controversia tra i condòmini.

I consiglieri possono altresì svolgere una attività di controllo e monitoraggio, che coadiuva l’amministratore, sui beni e impianti comuni, sulle eventuali disfunzioni e guasti che si traducano in una situazione di disagio per il condominio, come pure assicurare in occasione di lavori e interventi sui beni e impianti comuni quella presenza assidua e costante che non sempre l’amministratore, professionista esterno, può segnare.

In ogni caso, proprio per l’assenza di specifiche e dettagliate misure normative, è molto importante che il ruolo, il numero, la distribuzione per scale e i poteri dei consiglieri siano tratteggiati dal regolamento di condominio.

Il Codice Civile non detta regole precise per la redazione, la forma e i contenuti dei documenti contabili condominiali. Poiché questa lacuna ha creato vari problemi di certezza giuridica e trasparenza gestionale, varie organizzazioni sindacali di utenti, inquilini e proprietari, e gestori hanno inteso concordare regole condivise da diffondere e promuovere tra i rispettivi associati.

Il 4 luglio 2007, a Roma, le associazioni di inquilini, proprietari e consumatori: Adiconsum, Uppi, Assocond, Federproprietà, Uniat Uil, Apu, Sunia, Sicet, Confappi, Fna, Casaconsum, Feder.Casa e Anaci, hanno sottoscritto un documento con alcune linee guida per il bilancio del condominio.

L’iniziativa delle associazioni è nata dalla constatazione che è necessario assicu-

IL BILANCIO CONDOMINIALE

rare, nell'interesse dell'utente, sia esso proprietario o conduttore, la chiarezza e la trasparenza sull'andamento e sui risultati della gestione condominiale, nonché in tutte le fasi di scritturazione contabile e di conservazione dei giustificativi di spese e della documentazione fiscale o relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

Le associazioni hanno inoltre riaffermato nel documento "l'impegno a collaborare con ogni sforzo finalizzato a limitare il contenzioso in materia, anche attraverso strumenti conciliativi extragiudiziari, anche di natura interassociativa, che contribuiscano a ricondurre i comportamenti e le attività degli utenti e dei professionisti all'interno di logiche e principi rispettosi della convivenza civile e della deontologia professionale".

Infine hanno stabilito che "le imputazioni di spesa tra proprietario e conduttore dovranno essere concordate direttamente tra gli interessati sulla base delle clausole del contratto di locazione, con la collaborazione dell'amministratore, definendo con lo stesso modalità ed oneri professionali relativi".

Ed ecco le linee guida alla redazione del bilancio, approvate dalle associazioni.

Linee guida per la redazione del bilancio condominiale

a) La scelta del criterio contabile della competenza tiene conto dei servizi resi addebitandone le relative spese ai rispettivi fruitori, indipendentemente dalla data del pagamento.

L'opportunità consiglia di inserire in rendiconto i versamenti per quote effettuati anche dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data della predisposizione del bilancio, evitando così di trasformare il mancato rispetto delle scadenze in morosità. In alternativa, una volta registrate in bilancio le quote incassate alla fine del periodo di riferimento (31 dicembre se l'esercizio è solare) verrà allegato un prospetto aggiuntivo che riassume le quote versate in ritardo fino alla data di predisposizione del bilancio.

b) I saldi individuali a debito e a credito dei vari condòmini debbono essere inseriti nel prospetto di riparto dell'esercizio successivo dopo il totale spese di competenza dell'anno di riferimento con funzione ricognitiva dei debiti arretrati, in modo da realizzare maggiore chiarezza e considerare poi, nella colonna relativa al totale versamenti, tutti i pagamenti eseguiti nello stesso periodo contabile. È indispensabile però poter individuare l'anno di riferimento dei saldi contabili arretrati ai fini di eventuali eccezioni in ordine alla solidarietà passiva in caso di mobilità dei comproprietari.

c) Prospetti aggiuntivi possono evidenziare l'andamento delle spese negli ultimi anni con la possibile indicazione di scostamenti percentuali. È opportuno anche prevedere l'istituzione di una relazione illustrativa, una sorta di "nota integrativa" sull'esempio del modello di bilancio societario europeo, che oltre ad approfondire particolari aspetti della gestione collegati a dimostrazioni numeriche meno comprensibili, fornisca ai condòmini informazioni suppletive anche se di natura non strettamente contabile, avvicinando gli stessi alla vita comunitaria favorendone la partecipazione. Per evitare la realizzazione di un inventario dei beni mobili

nella relazione deve essere fatto cenno dell'eventuale esistenza di attrezzature (aspirapolvere, tagliaerba, ecc.) o di armadi, sedie, tavoli, ecc.

d) È indispensabile la dimostrazione del saldo contabile di cassa con l'imprescindibile esigenza di un conto corrente intestato al condominio.

e) L'istituzione di fondi riserva per eventuali esigenze di cassa richiede l'indicazione del "credito" di ogni partecipante al condominio in apposito prospetto "personalizzato" per consentire, in caso di compravendita di unità immobiliari, il rimborso al venditore della quota di sua competenza da parte dell'acquirente.

f) La rendicontazione di spese riferite ad ipotesi di "condominio parziale" deve essere effettuata separatamente con approvazione in assemblea soltanto da parte dei condòmini interessati; anche per quanto riguarda la gestione riscaldamento e la gestione lavori di recupero edilizio, soggetti a beneficio fiscale 36%, si determina l'esigenza di bilanci separati, ma in ogni caso la situazione patrimoniale deve essere complessiva.

g) Se il bilancio condominiale espone un totale di spese ordinarie superiori ad euro 500.000 si manifesta l'esigenza di un'attività di revisione resa da soggetti estranei alle parti del rapporto contabile.

h) I termini essenziali del bilancio devono essere inseriti nel contesto della deliberazione assembleare, ovvero ad essi si deve fare espresso riferimento come ad allegati di essa e, al pari dell'atto principale, devono risultare sottoscritti dal presidente e dal segretario dell'assemblea.

Le parti firmatarie concordano inoltre di avviare un percorso di valutazione ed approfondimento di tutte le tematiche connesse all'utilizzo dello schema di bilancio proposto al fine di una verifica periodica dei risultati conseguiti.

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE - La relazione deve costituire parte integrante del bilancio e ha la funzione di illustrare ed integrare i sintetici dati quantitativi, i problemi condominiali risolti e da risolvere nel corso dell'esercizio amministrativo, illustrando i collegamenti tra le realtà contabili anno per anno.

Elencazione aree interessate:

- Commenti in ordine alla comparazione delle voci dell'esercizio precedente nei documenti contabili.

- Illustrazione dei criteri contabili adottati per gli incassi e per le spese.

- Motivazione sull'eventuale impiego di fondi di riserva e loro destinazione.

- Indicazione delle variazioni intervenute nella consistenza delle poste dell'attivo e del passivo.

- Notizie sui dipendenti; sulla composizione dei fondi di riserva; sulla giacenza dei conti correnti.

- Evidenziazione dei più rilevanti capitoli di spesa.

- Riferimenti in ordine alle certificazioni di sicurezza degli impianti comuni.

- Informativa su eventuali controversie giudiziarie in corso.
- Individuazione beni mobili ed attrezzature disponibili.

SITUAZIONE DI CASSA - Per determinare la situazione di cassa alla fine di un qualsiasi periodo contabile (da inserire poi in situazione patrimoniale) occorre far riferimento al corrispondente risultato della precedente gestione ed effettuare la somma algebrica di introiti ed esborsi che hanno modificato disponibilità in contanti e conti correnti bancari o postali.

Entrate di cassa

- Avanzo esercizio precedente
- Introiti per quote condominiali dell'esercizio
- Introiti per conguagli arretrati
- Introiti per affitti
- Introiti per interessi attivi
- Accantonamento per fondi riserva
- Depositi cauzionali ricevuti (es. per affitto locali comuni)
- Indennizzi assicurativi non utilizzati
-

Uscite di cassa

- Disavanzo dell'esercizio precedente
- Pagamento spese dell'esercizio
- Pagamento debiti esercizi precedenti
- Prelevamento dal TFR per liquidazioni o anticipi
- Restituzione cauzioni ricevute
- Cauzioni costituite presso terzi (es. occupazione suolo pubblico)
- Quota affitti accreditata ai condòmini

SITUAZIONE PATRIMONIALE - È il documento che fotografa la composizione qualitativa e quantitativa del patrimonio comune con la possibilità di seguirne le variazioni per effetto della gestione; la sua funzione di collegamento fra i vari esercizi rappresenta il più importante strumento di controllo della contabilità condominiale nel quale la pluralità delle componenti attive e passive deve sempre bilanciarsi.

La stretta connessione della situazione patrimoniale con il conto economico e con la situazione di cassa determina degli automatismi contabili che assicurano una resa del conto trasparente, semplice e comprensibile, a tutela dei diritti dei partecipanti al condominio.

ATTIVITÀ (Partite a credito)

- Cassa
- Banca c/c
- Banca c/c
- Bancoposta c/c
- Crediti v/ condòmini

PASSIVITÀ (Partite a debito)

- Debiti per forniture varie
- Debiti v/ condòmini
- Fondo riserva
- TFR Fondo TFR
- Fondo riserva Cauzioni ricevute

Titoli	Anticipazioni
Cauzioni versate
Anticipo spese legali
.....	

CONTO ECONOMICO (Dimostrazione spese ed entrate)

	Rendiconto	Preventivo
Tab. A PROPRIETÀ		
A01 Assicurazione incendio e R.C.
A02 Compenso amministratore
A03 Spese amm.ve varie
A04 Manutenzioni e riparazioni
Totale Tab. A
Tab. B APPARTAMENTI		
B01 Salario dipendenti e ritenute IRPEF
B02 Contributi INPS-INAIL
B03 Accantonamento TFR
B04 Materiali pulizie
B05 Illuminazione e lampade
B06 Manutenzione ordinaria
B07
Totale Tab. B
Tab. C ASCENSORE		
C01 Forza motrice ascensore
C02 Manutenzione ordinaria
C03 Riparazioni varie e verifiche biennali
Totale Tab. C
Tab. D ACQUA		
D01 Consumi idrici e depurazione
Totale Tab. D
Tab. E RISCALDAMENTO		
E01 Forniture di combustibile
E02 Manutenzione impianto
E03 Forza motrice
Totale Tab. E
F01		
F02		
Spese individuali		
M01 Postali
M02 Saldi esercizio precedente
TOTALE SPESE DA RIPARTIRE
TOTALE QUOTE INCASSATE	
ACCREDITO AFFITTO LOCALI COMUNI	
AVANZO/DISAVANZO DI GESTIONE	

Momento in cui nasce l'obbligo del pagamento delle spese - L'obbligo sorge nel momento in cui la ripartizione della spesa viene approvata dall'assemblea. L'obbligo, nel caso di successione nel diritto, nasce nel momento in cui viene acquisita la qualità di condomino. Per tale acquisizione, è sufficiente la redazione di una scrittura privata, non occorrendo né l'atto pubblico, né la trascrizione. È necessario altresì che del trasferimento della proprietà venga avvertito, in qualsiasi modo idoneo, il condominio.

Convenzioni in deroga

La derogabilità dell'art. 1123 ha origine da quanto previsto dall'art. 1138 ed è esplicitamente stabilita dal primo comma dell'art. 1123 stesso. Tale derogabilità concerne sia il criterio di proporzione tra quote e spese, sia la regola di ripartizione in rapporto all'uso (di cui al secondo comma). La convenzione che determina la deroga deve consistere in un atto sottoscritto da tutti i condòmini interessati. Essa può essere contenuta in una delibera assembleare approvata da tutti i condòmini. In mancanza dell'unanimità, la delibera assembleare che introduca deroghe ai criteri di ripartizione delle spese, incidendo sui diritti individuali del singolo condomino, è inefficace nei confronti del dissenziente, per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo.

Alcuni tipi di spesa

Pluralità di cose, opere ed impianti - Il terzo comma dell'art. 1123 C. C. prevede l'ipotesi di opere o impianti destinati a servire, non i singoli condòmini in modo differente, ma parti autonome dell'edificio in modo esclusivo. L'elencazione del codice non deve considerarsi tassativa, bensì esemplificativa, con la conseguenza che la relativa disciplina si applicherà tutte le volte che un bene o servizio siano destinati a servire solo una parte del condominio.

Manutenzione e ricostruzione delle scale - La disposizione dell'art. 1124 C. C. tiene conto del differente uso del bene comune da parte dei condòmini proprietari dei diversi piani. Essa contempera tale principio con la circostanza che la scala, nella sua interezza, appartiene a tutti i condòmini e vuole evitare le conseguenze non eque dell'integrale riferimento alla destinazione, che si verificavano, in danno dei proprietari dei piani più alti. L'art. 1124, nel prevedere una formula fissa (metà in ragione del valore e metà in misura proporzionale all'altezza), adotta una soluzione idonea a risolvere il problema della difficoltà di calcolare, in concreto, la differente utilità per i proprietari dei piani. La norma in esame è derogabile.

Soffitti e solai - L'art. 1125 C. C. stabilisce che le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastanti. Tale norma determina una pre-

sunzione assoluta di comunione delle opere che servono a dividere orizzontalmente le due proprietà. Nel concetto di volte, soffitti e solai rientra tutto ciò che divide orizzontalmente le due proprietà e si trova stabilmente tra esse, con funzione di sostegno e copertura. Restano escluse quelle parti che adempiono a funzioni meramente estetiche o ornamentali. L'art. 1125, secondo il quale le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condòmini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente chi debba sostenere la spesa.

Lastrici solari di uso esclusivo - L'art. 1126 prevede l'ipotesi che il lastrico solare non sia utilizzato da tutti i condòmini, bensì sia nella disponibilità solo di uno o alcuni di essi. Per tale situazione viene previsto un criterio di ripartizione delle spese che, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1123, pone le somme necessarie a carico, per un terzo dei condòmini che hanno in uso il lastrico e per due terzi degli altri (a seconda dei casi, tutti i condòmini, oppure coloro cui il lastrico fornisce copertura). La *ratio* della norma consiste nel fatto che il carattere comune del lastrico solare, collegato alla funzione di copertura dell'edificio, non può venir meno. Ai fini dell'applicazione dell'art. 1126 C. C., all'ipotesi di lastrici solari di uso esclusivo deve essere equiparata quella di lastrici in proprietà esclusiva. Poiché l'art. 1126 non è richiamato dall'art. 1138 C. C., esso può essere derogato dal regolamento di condominio, che può stabilire di ripartire le spese in proporzione del valore millesimale degli appartamenti.

GLI INQUILINI NEL CONDOMINIO

È assai frequente il caso che in un edificio condominiale alcuni appartamenti o locali siano condotti in locazione; cioè non utilizzati direttamente dal proprietario, ma da un terzo che li ha avuti in affitto. In questo caso al rapporto tra condòmini si aggiunge quello tra inquilino e proprietario e tra inquilino e condominio.

Il regolamento e l'inquilino

Innanzitutto l'inquilino sarà obbligato al rispetto di tutte quelle regole della vita condominiale che, ad esempio, fissano le modalità di utilizzo dei beni e servizi comuni.

L'assemblea condominiale e l'inquilino

L'articolo 10 della legge 392/1978 (equo canone) stabilisce che l'inquilino ha diritto di voto, in luogo del locatore, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alla modalità di gestione dei servizi di

riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modifica degli altri servizi comuni.

La legge trasferisce un diritto di voto dal proprietario (che potrà partecipare all'assemblea ma non votare) all'inquilino che dovrà quindi essere regolarmente convocato dall'amministratore all'assemblea indetta per deliberare su questi servizi. Ciò evidentemente in tutti i casi in cui l'amministratore sia informato dal proprietario che l'immobile è condotto in locazione. In caso contrario tale obbligo, e la responsabilità per eventuale inadempimento, spetta al proprietario. In ogni caso, la delibera adottata senza convocazione del conduttore è da considerarsi nulla ed impugnabile. Se il proprietario non avesse informato l'amministratore e avesse votato in luogo dell'inquilino avente diritto, sarebbe obbligato al risarcimento delle spese più onerose che l'assemblea avesse approvato.

Su quali specifiche delibere vota l'inquilino? Egli voterà le delibere sulle spese e modalità di gestione del servizio di riscaldamento: ad esempio sulla fissazione dei periodi di accensione, sugli orari giornalieri di funzionamento, sulla scelta dell'impresa fornitrice del combustibile, sui problemi di ordinaria manutenzione dell'impianto.

L'assemblea di uno stabile non condominiale

Anche negli edifici non condominiali (ad esempio uno stabile con un unico proprietario di tutti gli appartamenti) gli inquilini (lo prevede la stessa legge 392/1978) possono decidere in merito alle spese del servizio di riscaldamento. In tal caso l'assemblea sarà convocata dal proprietario o da almeno tre inquilini.

Per le modalità di tenuta e di regolare gestione dell'assemblea si applicheranno – in quanto applicabili – le norme del C. C. per le assemblee condominiali. In particolare in merito al calcolo delle maggioranze, si dovrà fare riferimento, in assenza della tabella dei valori millesimali, ai criteri adottati per la ripartizione delle spese.

Gli oneri accessori a carico dell'inquilino

L'art. 9 della Legge 397/78 fissa una serie di voci di spesa che sono a carico dell'inquilino. Queste sono: le spese del servizio di pulizia; del funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore; di portierato; della fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento d'aria; dello spurgo di pozzi neri e latrine; ed altri eventuali servizi comuni.

La legge aggiunge che il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta ed attribuisce all'inquilino il diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e dei relativi criteri di riparto. Ha inoltre il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

A carico dell'inquilino sono quindi le spese del funzionamento e ordinaria gestione dei servizi, mentre sono a carico del proprietario tutte

quelle riguardanti sostituzioni e riparazione di impianti, innovazioni e straordinarie manutenzioni.

La legge parla anche di altri servizi comuni. Quali saranno?

È d'obbligo il riferimento alla realtà, caso per caso, ma faranno certamente parte di questi le spese di gestione e pulizia del giardino, dell'autorimessa, della piscina o degli impianti sportivi.

È invece da escludere che rientri in questa categoria il compenso dell'amministratore o l'assicurazione dello stabile.

INNOVAZIONI SÌ INNOVAZIONI NO

Due articoli del Codice Civile riguardano il tema delle **innovazioni**. L'art. 1102, che consente ai singoli condòmini di apportare modifiche alle strutture condominiali per un migliore utilizzo della proprietà esclusiva, e l'art. 1120, che stabilisce quali innovazioni possano essere adottate in sede assembleare con la maggioranza dei partecipanti che rappresentino almeno i due terzi dei millesimi del condominio.

Molto importante è però fornire una definizione del concetto di "innovazione", visto che è proprio su ciò che si basa la gran parte delle "liti e controversie condominiali". Il C. C. non fornisce una chiara definizione di innovazione, ma questa può essere desunta da quanto statuito dalla giurisprudenza in materia.

Costituisce innovazione qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma, ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che comporti una modifica materiale della forma e della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di modificarne radicalmente il godimento, o comunque alterarne la destinazione originaria, con conseguente incidenza sull'interesse di tutti i condòmini, i quali debbono essere liberi di valutare la convenienza dell'innovazione.

Al contrario, non costituiscono innovazioni tutti gli atti di maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune, che non importino alterazioni o modificazione della stessa e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggiore uso del condomino che abbia attuato la modifica.

Di tutta evidenza dunque che le innovazioni sono opere di trasformazione tali da alterare l'originaria destinazione del bene e tali da incidere in modo rilevante sull'interesse di tutti i condòmini, i quali devono deliberare, a maggioranza qualificata, l'opportunità dell'innovazione.

Di fatto "le innovazioni", proprio perché comportano una trasformazione e alterazione del bene, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio.

Le innovazioni vietate

Sempre l'articolo 1120 C. C. dispone che sono vietate le innovazioni:

- che possono recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato;

- che ne alterino il decoro architettonico;

- che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche da parte di un solo condomino.

Più genericamente la legge vieta, inoltre, ai condòmini di effettuare opere che rechino danno alle parti comuni.

Deve dunque ritenersi vietata ogni innovazione che si traduce in un accrescimento di diritto o di utilità a favore di un condomino e in pregiudizio di altri.

La disposizione, di cui all'art.1120, nella parte in cui vieta le innovazioni che possono recare pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, si limita a tutelare l'edificio in sé ed il modo di usare e di godere della cosa comune. Quindi neanche con la maggioranza dei 2/3 i condòmini possono deliberare innovazioni che possono potenzialmente creare problemi alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, al suo decoro architettonico o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino.

A ciascun condòmino spetta il diritto di impedire innovazioni vietate dalla legge, siano esse di iniziativa assembleare che di singoli condòmini.

Cosa fare in caso di innovazioni vietate?

Se trattasi di opere realizzate da un altro condomino si deve, tramite comunicazione e diffida, chiedere l'intervento dell'amministratore del condominio per ripristinare la situazione.

Se, invece, l'innovazione viene deliberata dall'assemblea condominiale, entro 30 gg. dalla data dell'assemblea (oppure 30 gg. dalla data di ricezione del verbale, se assente) si deve impugnare la delibera.

Innovazioni gravose e voluttuarie

In caso di innovazioni gravose o voluttuarie l'art. 1121 del C. C. consente che i dissenzienti (cioè coloro che hanno dato voto contrario in assemblea, o coloro che comunicano in modo tempestivo il loro dissenso) possono essere esonerati dalla partecipazione alla spesa.

Queste innovazioni sono quelle che comportano una spesa molto gravosa o hanno carattere voluttuario rispetto alle condizioni e l'importanza dell'edificio e soprattutto consistono in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata. Di fatto, non sarebbe giusto che la maggioranza dei condòmini costringesse la minoranza a sostenere spese ingenti che potrebbero anche essere evitate o per lo meno sostenute solo dai reali interessati che intendono trarne beneficio. Se al contrario non

è possibile l'utilizzazione separata, l'innovazione non è consentita salvo che, la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata e approvata, non accetti di sopportarne integralmente la spesa. Va evidenziato che anche i dissenzienti possono in qualunque momento esercitare il diritto di avvantaggiarsi dell'innovazione inizialmente rifiutata, nel qual caso però dovranno contribuire alle spese dell'opera che la maggioranza dei condòmini ha già sopportato.

La gravosità e/o voluttuarietà dell'opera deve essere valutata in base al preventivo di spesa, alle condizioni e all'importanza dell'edificio.

IMPIANTI: IL DECRETO N. 37/2008

Il 22 gennaio 2008 il Ministero dello Sviluppo Economico ha varato un importante decreto (n. 37) che contiene il regolamento per l'installazione di tutti gli impianti di qualsiasi edificio: da quelli elettrici e per il riscaldamento, a quelli del gas, degli ascensori, ecc. Lo ha fatto in attuazione di un articolo (11-quaterdecies) della legge 248/2005.

L'art. 1 del Decreto 37/2008 (a differenza di quanto stabilito dall'art. 1 della legge 46 del 5 marzo 1990 che, con eccezione degli impianti elettrici, si applicava soltanto agli edifici adibiti a uso civile) si applica agli impianti posti al servizio di tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e qualora siano connessi a reti di distribuzione a partire dal punto di consegna della fornitura.

Gli impianti interessati dal decreto, le cui puntuali definizioni sono contenute nel successivo art. 2, sono i seguenti:

- impianti elettrici (di produzione, trasformazione, trasporto, utilizzazione dell'energia elettrica), di protezione contro le scariche atmosferiche, per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici;
- impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e di ventilazione e di aerazione dei locali;
- gli impianti idrici e sanitari;
- gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e di ventilazione e di aerazione dei locali;
- impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- impianti di protezione antincendio.

I soggetti abilitati all'attività sugli impianti

Il decreto 37/2008 contiene (come già previsto dall'art. 2 della legge 46/1990) un'espressa riserva per cui l'attività sugli impianti sopra descritti è attribuita *solo alle imprese iscritte nel registro delle imprese*, previsto dal

DPR 7 dicembre 1995 n. 581, o *nell'albo delle imprese artigiane*, previsto dalla legge 8 agosto 1985, n. 443.

L'imprenditore individuale o il legale rappresentante o il responsabile tecnico di queste imprese devono inoltre essere in possesso dei requisiti professionali previsti dall'art. 4 del decreto, che consistono in:

- diploma di laurea in materia tecnica specifica, conseguito in una università statale o legalmente riconosciuta;

- diploma o qualifica conseguita al termine del secondo ciclo in una scuola secondaria statale, o legalmente riconosciuta, con la specializzazione relativa agli impianti sopra descritti e seguita da un tirocinio biennale presso un'impresa del settore. Giova notare che il decreto raddoppia il periodo del tirocinio, il quale invece doveva avere soltanto una durata annuale secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge 46/1990;

- titolo o attestato, conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento di almeno quattro anni consecutivi alle dirette dipendenze di un'impresa del settore; il periodo di inserimento è di due anni per gli impianti idrici o sanitari;

- prestazione lavorativa, svolta alle dirette dipendenze di un'impresa abilitata nel ramo di attività cui si riferisce la prestazione dell'operaio installatore, per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato e quello svolto come operaio qualificato, in qualità di operaio installatore con la qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti sopra descritti (anche in queste ipotesi i tempi di apprendistati sono maggiori di quelli originariamente previsti dall'articolo 3 della legge 46/1990);

- l'attività professionale svolta dal titolare dell'impresa, dai soci e dai collaboratori familiari che abbiano effettuato l'attività di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito di imprese abilitate del settore, per un periodo non inferiore a sei anni; mentre per le attività svolte sugli impianti sopra descritti il periodo minimo di attività non può essere inferiore a quattro anni.

Il responsabile tecnico dell'impresa svolge la sua attività presso una sola impresa e la sua qualifica è incompatibile con ogni altra attività continuativa.

Le imprese che intendono svolgere le attività sugli impianti sopra descritti presentano una dichiarazione di inizio attività, secondo quanto previsto dall'art.19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e indicano quali attività intendono svolgere, specificando gli impianti di riferimento e inoltre dichiarano il possesso dei requisiti tecnico-professionali richiesti per i lavori da realizzare.

Le imprese artigiane presentano la domanda sopra descritta unitamente alla domanda di iscrizione all'albo delle imprese artigiane e le altre imprese

presentano la dichiarazione unitamente alla domanda di iscrizione al registro delle imprese.

Le imprese non installatrici, che dispongono di uffici tecnici interni, sono autorizzate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti relativi esclusivamente alle proprie strutture interne e nei limiti della tipologia dei lavori per i quali il responsabile possiede i requisiti sopra descritti.

Tutte le citate imprese, alle quali siano stati riconosciuti i requisiti tecnico-professionali, hanno diritto a ottenere un certificato di riconoscimento, secondo modelli approvati con decreto del ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato dell'11 giugno 1982 e che è rilasciato dalle competenti Commissioni provinciali per l'artigianato o dalle competenti Camere di Commercio.

La progettazione degli impianti

Il decreto stabilisce (art. 5) l'obbligo della redazione di un progetto in occasione dell'installazione, della trasformazione e l'ampliamento di tutti gli impianti sopra descritti con esclusione degli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi o di scale mobili.

Il progetto, a seconda degli impianti interessati e della loro tipologia, è redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, oppure dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice per gli impianti residui e non compresi tra quelli riservati all'attività del predetto professionista.

In particolare il professionista iscritto negli albi professionali redige i progetti relativi ai seguenti impianti:

- impianti elettrici (di produzione, trasformazione, trasporto, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, di cancelli e di barriere) per tutte le utenze condominiali e per le utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 KW o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq;
- impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati a impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1.200 VA resa dagli alimentatori;
- impianti elettrici (di produzione, trasformazione, trasporto, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, di cancelli e di barriere) relativi agli immobili adibiti ad attività produttiva, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1.000 V, inclusa la parte in bassa tensione, e quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi la portata impegnata superiore a 6 KW o qualora la superficie superi i 200 mq;

- impianti elettrici relativi a unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a una normativa specifica del Cei, in caso di locali adibiti a uso medico o per i quali sussista un pericolo di esplosione o soggetti a maggiore pericolo di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 metri cubi;

- impianti radiotelevisivi o antenne o impianti elettronici quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;

- impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e di ventilazione e di aerazione dei locali dotati di canne fumarie collettive ramificate e impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera superiore a 40.000 frigororie/ora;

- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e di ventilazione e di aerazione dei locali e relativi alla distribuzione e all'utilizzazione di gas combustibili con la portata termica esperire a 50 Kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, impianti relativi a gas medicinali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;

- impianti di protezione antincendio se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

La regola dell'arte, secondo la quale devono essere redatti i progetti, è costituita dalla rispondenza alla vigente normativa, alle indicazioni delle guide e delle norme emanate dall'UNI, dal CEI o da altri enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo.

La predetta norma appare assai importante poiché supera la dicotomia tra la normativa nazionale e quella europea in base alla quale, in passato, era stata negata l'equivalenza e la coesistenza della normativa tecnica europea con quella italiana e pertanto si negava decisamente l'ingresso della prima all'interno del nostro Stato.

Il progetto contiene:

- gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici;

- una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e dei componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione deve essere posta nella scelta dei materiali e dei componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Qualora intervengano variazioni sull'impianto in corso d'o-

pera il progetto deve essere integrato con la necessaria documentazione che attesti, oltre al progetto, le varianti che l'installatore deve rispettare nella dichiarazione di conformità. Infine il progetto, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, deve essere depositato presso lo sportello per l'edilizia del Comune in cui deve essere realizzato l'impianto.

Realizzazione e installazione degli impianti

Le imprese (art. 6) realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte e in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi.

La regola dell'arte è la stessa già vista per la redazione del progetto e pertanto consiste nella rispondenza delle attività svolte alla vigente normativa, alle indicazioni delle guide e delle norme emanate dall'UNI, dal CEI o da altri enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo. Tale equiparazione supera definitivamente la definizione "nazionalista" di regola dell'arte nell'installazione degli impianti contemplata dall'art. 5 del DPR 6 dicembre 1991, n. 447 (regolamento di esecuzione della legge 46/1990) che recitava: "I materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza, si considerano costruiti a regola d'arte. [...] Gli impianti realizzati in conformità alle norme tecniche dell'UNI e del CEI, nonché alla legislazione tecnica vigente si intendono costruiti a regola d'arte".

Per le attività produttive si applicano le norme generali di sicurezza previste dall'articolo 1 del DPR 31 marzo 1989 (ovvero la normativa di igiene e di sicurezza sul lavoro).

Vecchi impianti

Gli impianti elettrici più vecchi, vale a dire quelli realizzati all'interno delle unità immobiliari prima del 13 marzo 1990 (epoca della prima entrata in vigore della legge 46/1990), si considerano adeguati se siano dotati di sezionamento e di protezione contro le sovracorrenti poste all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con un interruttore differenziale avente una corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

La dichiarazione di conformità

Al termine dei lavori l'impresa installatrice deve (art.7) compiere le seguenti attività:

- effettuare preventivamente le verifiche previste dalla legislazione vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto;

- rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme previste dall'articolo relative alla realizzazione e installazione degli impianti;

- redigere la dichiarazione sulla base dei moduli redatti secondo l'allegato I di cui fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati e il progetto previsto dall'art. 5.

Qualora il progetto sia redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire, eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

Per assicurare la tutela della pubblica incolumità assai importante è la precisazione secondo la quale in caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità e l'attestazione di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto, comunque, della sicurezza e della funzionalità dell'intero impianto.

Allorquando la dichiarazione di conformità sia redatta da un responsabile degli uffici interni delle imprese non installatrici deve essere utilizzato il modello II del decreto.

Se la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia reperita è possibile sostituirla, per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del decreto n. 37/2008, da una dichiarazione di rispondenza resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste e che abbia esercitato la professione per almeno sei anni nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Tale dichiarazione di rispondenza è rilasciata dal predetto professionista, sotto la sua personale responsabilità, a seguito di un sopralluogo e all'esecuzione di accertamenti.

Per gli impianti che non necessitino della redazione di un progetto realizzato da un professionista iscritto all'albo professionale corrispondente alla specializzazione richiesta per eseguire l'impianto, la dichiarazione di rispondenza può essere realizzata da un soggetto che ricopre da almeno cinque anni il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Le sanzioni

Qualora venga redatta una falsa dichiarazione di rispondenza ricorre l'ipotesi di reato di falsa dichiarazione, prevista dall'articolo 483 C. P. e sanzionata con la reclusione fino a due anni, quando attesti falsamente al pubblico ufficiale in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità.

Nel caso in cui il dichiarante renda falsa dichiarazione a un altro soggetto privato compie il reato previsto e punito dagli artt. 476 e 482 del C.

P. sanzionato con la reclusione da otto mesi a quattro anni.

In ogni caso l'art. 15, comma primo, del decreto 37/2008 prevede l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100 a euro 1.000, per le violazioni all'art. 7, con una graduazione che tenga conto dell'entità e della complessità dell'impianto, del grado di pericolosità e delle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

Le altre violazioni della disciplina del decreto sono sanzionate in via amministrativa con il pagamento di una somma da euro 1.000 a 10.000 con la graduazione sopra indicata.

Le violazioni a carico delle imprese installatrici comunque accertate, anche mediante verifica, sono comunicate alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, competente per territorio, che provvede all'annotazione della sanzione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese a cui l'impresa inadempiente risulta iscritta.

Le sanzioni amministrative pecuniarie sono irrogate dalle competenti Camere di Commercio.

Una notevole innovazione rispetto al sistema sanzionatorio previsto dall'art. 16 della legge 46/1990 è costituito dalle seguenti disposizioni:

- la violazione reiterata tre volte delle norme relative alla sicurezza degli impianti da parte delle imprese abilitate comporta, nei casi di particolare gravità, la sospensione temporanea dell'iscrizione delle imprese dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane su proposta dei soggetti accertatori e su giudizio delle commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri e degli albi;

- alla terza violazione accertata delle norme riguardanti la progettazione e i collaudi, i soggetti accertatori propongono agli ordini professionali i provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei relativi albi;

- è stabilita la nullità civile, prevista dall'art.1418 del C. C., dei patti relativi alle attività disciplinate dal decreto 37/2008 stipulati da imprese non abilitate ai sensi dell'art. 3, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni. Vale a dire che per il legislatore l'attività compiuta da soggetti non abilitati in campo impiantistico costituisce una contrarietà a norma imperativa per la quale non è stabilito alcun riconoscimento giuridico e, qualora cagioni danni a terzi, è fonte non di retribuzione proveniente da una lecita attività lavorativa, ma è criterio di imputabilità di responsabilità civile.

La manutenzione degli impianti

Il principio generale (art. 10) è che la manutenzione ordinaria degli impianti non comporta per l'operatore la redazione di un progetto, né il rilascio dell'attestazione del collaudo e che il committente non deve rivolgersi a imprese abilitate ai sensi dell'art. 3, tranne che tale attività sia

necessaria per ottenere l'allacciamento dell'impianto a una rete di distribuzione di energia elettrica, di gas o di acqua.

A tal proposito è importante distinguere tra la manutenzione straordinaria degli impianti, per la quale il committente deve rivolgersi a un'impresa abilitata (secondo quanto previsto dall'art. 8, comma I) e la manutenzione ordinaria che è libera. In merito un criterio interpretativo letterale e valido per il caso trattato è quello contenuto nell'art. 3 del DPR 380/2001 che definisce:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione sulle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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 d'uso.

Le imprese che realizzano gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità, non devono redigere il progetto e l'attestazione di collaudo per le installazioni per gli apparecchi per usi domestici e per la fornitura provvisoria di energia elettrica. Infine per la manutenzione degli impianti di ascensori e di montacarichi in servizio privato si applica il DPR 30 aprile 1999, n. 162 e la normativa di settore.

Si noti che l'art. 14 del decreto 37/2008 (come già stabilito dall'art. 8 della legge 46/1990) prevede il finanziamento dell'attività di normazione tecnica svolta dall'UNI e dal CEI mediante la destinazione del 3 per cento del contributo dovuto annualmente dall'INAIL per l'attività di ricerca.

Trasferimento di proprietà o affitto dell'immobile

Il D. M. 37/2008 prevedeva anche, all'art. 13, un vincolo in caso di trasferimento di proprietà o di cessione in affitto di un immobile, con l'obbligo di allegare agli atti la documentazione di conformità degli impianti.

Il vincolo è stato in vigore solo pochi mesi, da marzo a giugno, essendo stato abrogato il 25 giugno 2008 dal D. L. 112, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 147 del 25-06-08, supplemento ordinario n. 152.

La Finanziaria 2008 ha prorogato fino a tutto il 2010 la possibilità di detrarre dall'Irpef una quota pari al 36% delle spese sostenute per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Il beneficio spetta fino al limite massimo di 48.000 euro di spesa.

**RISTRUTTURAZIONI:
LE AGEVOLAZIONI**

Dal 1° ottobre 2006 l'importo massimo di spesa per cui è possibile fruire dell'agevolazione Irpef va riferito alla singola unità immobiliare e non più ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese. Ciò significa che tale ammontare andrà suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

La detrazione deve essere ripartita in 10 anni, con rate di pari importo. I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo.

Trattandosi di una detrazione d'imposta e non di un rimborso, il contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia realizzati che possano rientrare anche nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico, il contribuente potrà fruire per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi.

Chi può fruire dell'agevolazione?

I soggetti che possono fruire dell'agevolazione sono le persone fisiche proprietarie di immobili o titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi, che sostengono le relative spese, ossia:

- soci di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi anche se non ancora titolari di mutuo individuale, sono considerati possessori;
- soci di cooperative a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi, sono considerati detentori;
- imprenditori individuali, anche agricoli; possono essere sia possessori che detentori. L'immobile non deve essere né bene strumentale per l'esercizio dell'impresa né bene merce;
- soci di società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice, soggetti equiparati ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 917/1986, imprese familiari. Il criterio di riparto delle spese è dato dalla stessa quota di partecipazione alla società;
- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici siano a suo nome.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento della comunicazione di inizio

lavori. Ai sensi dell'art. 5 del TUIR sono familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo. In caso di trasferimento della titolarità dell'immobile sul quale sono stati effettuati interventi di ristrutturazione anche la detrazione residua viene trasferita al nuovo titolare.

Quali gli interventi di ristrutturazione agevolabili?

Sono agevolabili gli interventi elencati nell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (precedentemente individuate dall'art. 31 lett. a), b), c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457). Si tratta di:

- interventi di manutenzione straordinaria,
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali,
- spese di restauro e risanamento conservativo,
- altre spese di ristrutturazione (quali ad esempio quelle finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica).

Possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali già realizzati. In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

La documentazione necessaria

Per poter fruire della detrazione è necessario aver trasmesso la comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara. I pagamenti relativi alle spese sostenute devono essere effettuati tramite bonifico bancario o postale, dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è stato effettuato. Occorre inoltre predisporre la seguente documentazione: in caso di edifici residenziali, copia della delibera assembleare e della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese, la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del possessore in caso di lavori eseguiti dal detentore, se diverso dal coniuge, figli e genitori conviventi, l'attestato di esecuzione dei lavori sottoscritto dal soggetto abilitato in caso di lavori superiori a 51.646 euro, la comunicazione di inizio lavori alla ASL.

Il contribuente ha inoltre l'obbligo di conservare ed eventualmente esibire agli organi incaricati del controllo tutte le fatture, nelle quali peraltro il costo della manodopera dev'essere evidenziato pena la decadenza dell'agevolazione, la ricevuta dei bonifici bancari ed ogni altra documentazione inerente l'operazione.

Quando decade il diritto alla detrazione

Il contribuente perde il diritto alla detrazione nei seguenti casi:

- la comunicazione al Centro Operativo viene spedita dopo la dichia-

razione di inizio lavori;

- nella comunicazione non sono stati inseriti i dati catastali dell'immobile o gli estremi della domanda di accatastamento;
- per gli edifici residenziali, manca l'allegazione della copia della delibera assembleare e della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese;
- mancata esibizione della dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del possessore, in caso di lavori eseguiti dal detentore se diverso dal coniuge, figli e genitori conviventi;
- mancata trasmissione di esecuzione lavori sottoscritta dal soggetto abilitato in caso di lavori superiori a 51.646 euro;
- mancata comunicazione di inizio lavori alla ASL;
- mancata conservazione di documenti da parte del contribuente;
- pagamento effettuato con modalità diverse dal bonifico;
- esecuzione di opere differenti da quelle comunicate;
- violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e delle norme in materia di obbligazioni contributive (responsabilità dell'impresa esecutrice delle opere).

Detrazione per acquirenti e assegnatari

Il comma 17 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2008 ha reintrodotto la detrazione del 36% per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili residenziali ristrutturati. Il beneficio non è riconosciuto all'impresa o alla cooperativa edilizia che effettua materialmente l'intervento di recupero, ma all'acquirente o assegnatario dell'abitazione ristrutturata, che materialmente paga il costo di ristrutturazione nel prezzo. La Finanziaria 2008 ha prorogato l'agevolazione per gli interventi eseguiti fino al 31 dicembre 2010 effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2011.

L'agevolazione consiste nella possibilità di detrarre il 36% del costo sostenuto per la realizzazione degli interventi di recupero edilizio indicati alle lett. c) e d) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" ovvero di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Il costo sostenuto per tali interventi è presuntivamente determinato nella misura forfettaria del 25 per cento del prezzo (IVA inclusa) dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro il limite massimo di 48.000 euro per immobile. Le pertinenze, come precisato al paragrafo 1.3 della Circolare 10 giugno 2004, n. 24/E, rientrano nel beneficio solo se vengono acquistate contestualmente all'abitazione e vengono qualificate come tali nell'atto di acquisto. In tal caso, il limite di spesa ammesso alla detrazione è di 48.000 euro complessivo.

La detrazione dev'essere utilizzata nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto o ricevuta l'assegnazione dell'abitazione. Nel caso invece in cui siano già stati pagati acconti, in presenza di un contratto preliminare di compravendita registrato dal quale risulti il prezzo di vendita dell'immobile, le detrazioni possono essere utilizzate nelle dichiarazioni dei redditi relative agli anni in cui sono stati pagati i singoli acconti (C.f.r. Circolare 10 giugno 2004, n. 24/E, par. 1.7).

In caso di successiva vendita dell'immobile ristrutturato, le detrazioni residue, non ancora utilizzate dal precedente avente diritto, si trasferiscono all'acquirente.

Allo stesso modo le detrazioni si trasferiscono agli eredi. Le detrazioni devono essere utilizzate in dieci rate uguali e costanti. Anche in questo caso, il numero delle rate può essere ridotto a cinque o a tre, rispettivamente al compimento dei settantacinque e degli ottanta anni.

Per fruire di questa particolare agevolazione non sono necessari né la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara né l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico (Art. 1-bis D.I. 18 febbraio 1998, n. 41), questo perché i dati necessari all'utilizzo della detrazione sono riportati nel contratto di acquisto.

Iva agevolata al 10%

Il comma 18 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2008 proroga sino al 31 dicembre 2010, nella misura e alle condizioni ivi previste, l'agevolazione tributaria in materia di recupero del patrimonio edilizio relativa alle prestazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) della Legge 23 dicembre 1999, n. 488. Tale agevolazione consiste nell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% sulle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio elencati nell'art. 3 del Testo delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo), realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Si ricorda che ai sensi dell'art. 127-quaterdecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972, l'aliquota agevolata al 10% si applica ai contratti d'appalto relativi ad interventi di restauro e di ristrutturazione, a prescindere dalla tipologia degli edifici, e alle cessioni di prodotti finiti destinati a questi interventi (art. 127-terdecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR n. 633/1972).

Aliquota Iva applicabile agli interventi di recupero edilizio

Restauri e ristrutturazioni di qualsiasi tipo di edificio	Iva 10%
Manutenzione ordinaria e straordinaria su abitazioni	Iva 10%
Manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici diversi da abitazioni	Iva 20%
Cessione di beni con posa in opera	Iva 20%

Tale agevolazione è riferita alle prestazioni di manodopera. Se la prestazione è riferita all'installazione di un bene significativo che può essere fatturato con l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10% fino a concorrenza del valore della manodopera. Ciò significa che allorquando il valore residuale del bene eccede il valore della manodopera, la differenza di valore deve essere assoggettata all'aliquota IVA del 20 per cento.

Esempio: Valore totale dell'intervento: 1.000 euro. Valore del bene significativo: 800 euro. La differenza tra il valore totale dell'intervento (1.000) e il valore del bene significativo (800) è 200 euro. Ciò significa che 200 euro è il prezzo relativo alla prestazione su cui va applicata l'IVA al 10 per cento. Il valore del bene 800 euro dovrà invece scontare aliquote diverse, infatti:

- sulla parte del valore del bene fino a concorrenza del valore della prestazione, 200 euro, va applicata l'aliquota del 10%;
- sulla parte del valore del bene eccedente il valore della prestazione (800-200) 600 euro, va applicata l'aliquota del 20%.

La proroga dell'aliquota agevolata al 10% si è potuta concedere grazie all'intervento del Consiglio dell'Unione Europea che con direttiva 14 febbraio 2006, n. 2006/18/CE ha prorogato sino al 2010 l'applicazione delle aliquote IVA ridotte.

La Legge Finanziaria 2008 non ha subordinato l'applicazione dell'IVA agevolata alla condizione dell'esposizione in fattura del costo della manodopera, condizione, invece, che resta necessaria per il riconoscimento della detrazione del 36%.

LE AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Il 19 febbraio 2007, con un decreto messo a punto dai Ministeri dell'Economia e dello Sviluppo Economico, vengono attuati i commi da 344 a 349 della Legge Finanziaria per il 2007 ed emanate disposizioni relative alla detrazione dall'Irpef fino al 55% delle spese sostenute per realizzare interventi di riqualificazione energetica degli edifici (agevolazioni confermate, poi, dalla finanziaria per il 2008).

Gli interventi ammissibili

L'art. 3 elenca dettagliatamente gli interventi per i quali spetta la detrazione, tra cui la fornitura e messa in opera di materiale coibente, la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo, la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso, le integrazioni e sostituzioni dei componenti vetrati esistenti, la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature e delle opere idrauliche e murarie per la realizzazione di impianti solari termici collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.

Negli interventi ammissibili sono compresi, oltre a quelli relativi al generatore di calore, anche gli eventuali interventi sulla rete di distribuzione, sui sistemi di trattamento dell'acqua, sui dispositivi controllo e regolazione nonché sui sistemi di emissione. Sono ammissibili ai fini delle detrazioni, le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi, comprensive della redazione dell'attestato di certificazione energetica o di qualificazione energetica.

Come richiedere le detrazioni

L'art. 4 illustra la procedura per richiedere le detrazioni:

- acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti; vale quella resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 192/2005;

- trasmettere all'ENEA entro 60 giorni dalla fine dei lavori, e comunque non oltre il 29 febbraio 2008, copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati (come da Allegato E al D.M.), attraverso il sito internet www.acs.enea.it, disponibile dal 30 aprile 2007, ottenendo ricevuta informatica; in alternativa la documentazione può essere inviata, entro i medesimi termini e a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, ad ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, via Anguillarese 301, 00123, Santa Maria di Galeria (Roma), specificando come riferimento: Finanziaria 2007 – riqualificazione energetica;

- effettuare i pagamenti mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva o il codice fiscale del beneficiario del bonifico;

- conservare il certificato energetico, la ricevuta informatica, le fatture comprovanti le spese sostenute e la ricevuta del bonifico.

"Certificazione" e "qualificazione" energetica

L'art. 5 prevede che l'attestato di "certificazione" e "qualificazione" energetica sia redatto, successivamente alla esecuzione degli interventi, utilizzando le procedure e metodologie approvate dalle Regioni o quelle eventualmente stabilite dai Comuni prima dell'8 ottobre 2005. In assenza delle suddette procedure, è sufficiente l'attestato di qualificazione energetica conforme all'Allegato A del D.M., asseverato da un tecnico abilitato. I calcoli per la determinazione dell'indice di prestazione energetica sono condotti conformemente a quanto previsto all'allegato I del decreto legislativo 192/2005.

I successivi articoli 6, 7, 8 e 9 forniscono indicazioni sull'asseverazione

degli interventi rispettivamente sugli edifici esistenti, sull'involucro di edifici esistenti, per l'installazione di pannelli solari e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Tra le definizioni si legge che per tecnico abilitato si intende un soggetto abilitato alla progettazione di edifici ed impianti, iscritto agli ordini professionali degli ingegneri o degli architetti o ai collegi professionali dei geometri o dei periti industriali.

Cumulabilità delle agevolazioni

Le detrazioni non sono cumulabili con agevolazioni previste da altre disposizioni di legge nazionali per i medesimi interventi; sono invece compatibili con la richiesta di titoli di efficienza energetica di cui ai decreti del 24 luglio 2004 e con specifici incentivi disposti da Regioni, Province e Comuni (art. 10).

Allegati e circolari

L'Allegato A al decreto ministeriale contiene lo schema per l'attestato di qualificazione energetica; l'Allegato B lo schema di procedura semplificata per la determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dell'edificio; l'Allegato C ripropone la Tabella 1.1 ed 2.1 di cui all'Allegato C, n. 1) del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311; l'Allegato D contiene la Tabella dei valori limite della trasmittanza termica utile U delle strutture componenti l'involucro edilizio espressa in (W/m^2K); l'Allegato E la Scheda informativa per interventi di cui all'articolo 1, comma 344, 345, 346 e 347 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Il 31 maggio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha redatto la Circolare n. 36 esplicativa sul decreto del 55%.

La circolare, consultabile sul sito dell'Agenzia (www.agenziaentrate.it, nella sezione documentazione, archivio, circolari, maggio 2007), contiene precisazioni in merito a:

1. Soggetti ammessi alla detrazione
2. Edifici interessati
3. INTERVENTI AGEVOLATI
 1. Interventi di riqualificazione globale su edifici esistenti (art. 1, c. 344)
 2. Interventi su strutture opache e infissi (art.1, comma 345)
 3. Installazione di pannelli solari (di cui all'art.1, comma 346)
 4. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (art. 1, comma 346)
4. Adempimenti da osservare per fruire della detrazione
5. Spese che danno diritto all'agevolazione
6. Caratteristiche della detrazione
7. Trasferimento degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi
8. Cumulabilità con altre agevolazioni

Aliquota Iva applicabile

Con la Risoluzione n. 244/E dell'11 settembre 2007 l'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione dei commi 344, 345, 346 e 347 della Legge finanziaria 2007 relativi alla detrazione di imposta per interventi di risparmio energetico.

Le principali indicazioni riguardano le condizioni da rispettare per ottenere i benefici fiscali per l'installazione di pannelli solari termici.

L'Agenzia precisa infatti che la detrazione Irpef del 55%, prevista per l'installazione di pannelli solari, spetta solo se vengono montati pannelli con certificazione UNI 12975.

Eventuali certificazioni di qualità diverse da UNI 12975 (per esempio EN 12976) anche se rilasciate da laboratori autorizzati da Paesi dell'Unione Europea e della Svizzera, non sono sufficienti. Per ottenere il beneficio fiscale occorre, inoltre, come prevede il decreto ministeriale del 19 febbraio 2007, che la certificazione sia rilasciata da un laboratorio accreditato e che i pannelli siano garantiti per una durata di almeno cinque anni.

Nel caso di autoproduzione dei pannelli, pure contemplato dal D.M. del 19/02/2007, è necessaria una certificazione di qualità del vetro solare e delle strisce assorbenti, secondo le norme UNI vigenti, rilasciata comunque da un laboratorio accreditato, nonché l'attestato di partecipazione a un corso specifico di formazione da parte del contribuente beneficiario.

Sempre nella richiamata risoluzione l'Agenzia delle Entrate ribadisce l'obbligatorietà della produzione dell'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica dell'edificio, come pure dell'asseverazione del tecnico abilitato, nonché della scheda informativa relativa agli interventi realizzati; precisa che i 60 giorni, entro i quali bisogna inviare la prevista documentazione all'Enea, decorrono dal giorno di collaudo dei lavori.

L'ultima arrivata l'ha introdotta la Finanziaria 2007: è la cosiddetta "ritenuta fiscale sugli appalti condominiali". In buona sostanza si tratta di trattenerne sulle fatture di tutte le opere e i servizi a favore del condominio il 4% dell'importo. Questa cifra andrà poi direttamente versata al Fisco. La ritenuta del 4% si aggiunge a un'altra, quella del 20% (Finanziaria 1998) sulle buste paga o sulle fatture di chi presta un lavoro a favore del condominio, per esempio il portiere, il giardiniere, l'amministratore, ma anche altri professionisti esterni (architetti, geometri, ingegneri, ecc.).

La novità della Finanziaria 2007 è una buona occasione per ricordare tutti gli obblighi fiscali condominiali, non solo per aggiornare gli amministratori, ma anche i proprietari degli immobili, che sono comunque responsabili del loro operato.

**CONDOMINIO E
RITENUTE FISCALI**

Ritenute fiscali: cosa sono

In sostanza la ritenuta è un anticipo sulle imposte dovute al Fisco, che non attende pazientemente di incassare le imposte sui redditi l'anno dopo che sono stati percepiti, ma vuole al più presto possibile una parte del denaro che gli è dovuto. Fatto sta che incassa questo anticipo non da parte di chi ha ricevuto il pagamento ma addirittura da parte di chi paga. Quest'ultimo è definito tecnicamente "sostituto d'imposta", perché si sostituisce alla persona che è pagata nel versare una parte delle imposte.

Dal 1998 il condominio è divenuto "sostituto d'imposta". Attenzione, però: è del condominio che parliamo, non dell'amministratore condominiale. Quindi è ciascun proprietario di un palazzo che deve pagare la ritenuta e, se non lo fa, è responsabile. Tant'è che il Fisco, se non riceve il dovuto, può rivolgersi perfino a un solo condòmino dello stabile e chiedergli tutta la cifra, comprensiva di interessi e sanzioni. Starà poi al malcapitato rifarsi sugli altri condòmini per quanto devono pagare in rapporto alle loro quote di proprietà e, se è il caso, far loro causa per riottenere quanto ha diritto di ricevere. Così il Fisco ha la sicurezza di incassare, passando la patata bollente al più ricco o al più "legalista" tra i proprietari.

Incarico ad altri

Secondo il Fisco, comunque, resta l'amministratore il "soggetto normalmente incaricato" di operare la ritenuta, almeno dove dovrebbe per legge esistere, cioè negli stabili da cinque condòmini in su (circolare 6 novembre 2000, n. 204). Resta però legittima una scelta diversa da parte del condominio stesso, per esempio quella di un consulente tributario o un commercialista.

Viceversa nei condomini fino a quattro condòmini, in cui non si è inteso nominare un amministratore (cosa che resta sempre possibile fare), le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condòmini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, "provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuarne i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi".

Quali ritenute

Dal 2007, come detto, sono di due tipi.

La prima è del 20%, e si applica a:

- dipendenti del condominio (portiere, giardiniere);
- prestazioni regolari da professionisti o comunque persone con partita Iva (amministratore condominiale, ingegneri, architetti, geometri che hanno fatto progetti o direzione lavori in appalti, avvocati che hanno lavorato per una causa);
- prestazioni occasionali di tipo professionale (il caso tipico è il con-

domino che si presta a fare l'amministratore per il proprio palazzo, o esegue alcune delle sue funzioni).

La seconda è del 4% e si applica a tutti i contratti d'opera o d'appalto. Si tratta di tutte le opere di cui il condominio ha bisogno da parte di imprese o artigiani: gli interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, l'esecuzione di attività di pulizia, la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Quindi sono soggetti a ritenuta quasi tutti i pagamenti fatti da un condominio, con l'eccezione di:

a) i contratti di utenze (acqua, luce, gas, gasolio, telefono, pagamenti assicurativi e di servizi bancari);

b) gli acquisti di materiale o anche apparecchi, non legati a una prestazione d'opera o comunque in cui la prestazione d'opera ha un carattere "accessorio", cioè secondario. Nessuna ritenuta, (ci mancherebbe...) per acquistare lampadine di ricambio, detersivi, stracci della polvere. Ma neanche per acquistare dal negozio vicino una serratura nuova al portone, perfino se è un addetto del negoziante a montarla (a patto che il costo della serratura sia superiore a quella della mano d'opera).

Come versarle

Le ritenute vanno versate tramite il modello F24 entro il 16 del mese per il mese precedente (termine che slitta al 17 o al 18 se il 16 è, rispettivamente, sabato o domenica). Va riportato un determinato codice tributo. Per il 20% di ritenuta può essere 1001 (salari e stipendi ai dipendenti), 1040 (prestazioni rese da professionisti con partita IVA), 1041 (prestazioni occasionali). Per il 4% è il 1019 (artigiani) oppure il 1020 (imprese).

Non è finita, ci sono altri due obblighi. Il primo è spedire alla persona o società soggetta alla ritenuta una dichiarazione dei compensi assoggettati alla ritenuta stessa. Il secondo è compilare il modello 770 del condominio, al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi del condominio stesso.

Ovviamente diamo queste indicazioni perché ciascun proprietario sia consapevole dei suoi obblighi, che quasi sempre demanderà da compiere a un professionista o un tecnico.

Ricordiamo che comunque il condominio deve essere titolare per legge di un apposito codice fiscale.

Comunicazioni all'anagrafe tributaria

La Finanziaria 1998 ha stabilito anche che gli amministratori sono tenuti a "comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori".

Il regolamento esclude dalla comunicazione all'anagrafe:

a) i dati relativi alle forniture di gas, elettricità e luce;
b) i dati relativi ai servizi per cui il condominio deve operare la ritenuta d'imposta (per esempio ritenute sull'onorario dell'amministratore, su stipendio del portiere, su consulenze professionali, su appalti a imprese ed artigiani);

c) le spese inferiori a 258,23 euro affrontate con un singolo fornitore.

Per le spese soggette a denuncia bisogna comunicare:

- nome, cognome, data e luogo di nascita e codice fiscale dell'amministratore;

- nome del condominio, indirizzo completo, codice fiscale del condominio;

- nome, cognome o ragione sociale del fornitore, codice e domicilio fiscale, importo della spesa complessiva nell'anno solare (per ciascun fornitore).

La circolare delle Finanze n. 204 del 6 novembre 2000 chiarisce che, in mancanza di amministratore di condominio, questa comunicazione non è dovuta. L'obbligo di comunicare l'elenco dei fornitori ricade sull'amministratore che è in carica alla data del 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'elenco. Si è chiarito anche che l'amministratore di diversi condòmini non deve presentare distinte comunicazioni per ciascun palazzo, bensì un'unica comunicazione nella quale, si elencano, separatamente per ciascun condominio amministrato, i dati sopra elencati.

Infine la Finanziaria 1998 ha stabilito che gli uffici possono richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (al limite anche copia del rendiconto di gestione). Le notizie e i dati non forniti, gli atti, i documenti, i libri e i registri non esibiti o non trasmessi in risposta agli inviti dell'ufficio, non possono essere presi in considerazione a favore del contribuente, ai fini degli accertamenti. Di ciò, l'ufficio deve informare il contribuente insieme alla richiesta.

Sostituti d'imposta: le sanzioni

Omessa presentazione dichiarazione sostituto d'imposta

Dal 120° al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate, con minimo di 258 euro

Infedele dichiarazione (non tutto è stato dichiarato o è incompleto). Compensi, interessi e altri versamenti superiori a quelli dichiarati

Dal 100 al 200% dell'importo delle ritenute non versate. Minimo 258 euro

Versamento effettuato ritenute ma dichiarazione omessa

Se le ritenute non dichiarate sono state versate: sanzioni da 258 a 2.065 euro

Omessa effettuazione delle ritenute alla fonte

20% in più della somma non versata

Omesso o insufficiente versamento delle ritenute

30% dell'importo non versato

Mancanza di un nominativo del percipiente

51 euro a nominativo

Altri obblighi fiscali

Il condominio, tramite l'amministratore, deve far fronte anche ad altri obblighi fiscali, nei confronti del Comune. Elenchiamoli:

a) pagare l'Ici sui locali comuni, se sottoposti all'imposta comunale sugli immobili perché accatastati separatamente (per esempio alloggio del portiere o garage comune);

b) versare l'eventuale tassa sul passo carrabile, se prevista nel Comune;

c) versare la tassa d'occupazione del suolo pubblico, se si è costretti a montare delle impalcature sulla strada di pubblico passaggio (in genere se ne occupa l'impresa che gestisce i lavori);

d) versare la tassa o il canone per i rifiuti per le parti comuni (in genere quella per i singoli proprietari fa capo ad essi).

Contratti interessati all'applicazione della ritenuta del 4%

La ritenuta prevista dall'art. 25-ter si applica sui corrispettivi dovuti per "prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi", anche se esercitate occasionalmente (art. 67, comma 1, lett. i), del TUIR). La circolare interpreta in senso estensivo il riferimento ai contratti d'appalto, ricomprendendovi "le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale", poiché si tratta, in ogni caso, di "contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente".

Il contratto d'appalto (art. 1665 e ss del C. C.) e il contratto d'opera (art. 2222 e ss del C. C.) presentano, infatti, caratteristiche comuni: sia l'appaltatore che il prestatore d'opera assumono, nei confronti del committente, un'obbligazione avente a oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, con diretta assunzione del rischio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente. I predetti contratti, tuttavia, differiscono tra loro con riguardo alla struttura organizzativa che, nell'appalto, è tendenzialmente articolata, mentre nel contratto d'opera è incentrata sull'attività lavorativa del prestatore, secondo lo schema organizzativo della piccola impresa (cfr circolare n. 37/E del 29 dicembre 2006).

La circolare n. 7/E del 7 febbraio 2007, valorizzando gli elementi comuni tra le due fattispecie, le assimila, ai fini dell'applicazione della norma in esame, assoggettando alla nuova ritenuta i compensi corrisposti sia in

dipendenza di contratti d'appalto, sia di contratti d'opera. L'orientamento, pertanto, rende più agevole l'applicazione della ritenuta, esimendo i soggetti obbligati a effettuarla dall'onere di distinguere tra due tipologie contrattuali spesso molto simili. Ma v'è di più: l'estensione dell'obbligo di ritenuta anche ai contratti d'opera risulta coerente con lo spirito della disposizione in commento, che prevede l'assoggettamento alla ritenuta anche per i corrispettivi erogati a fronte di prestazioni occasionali. In effetti, sembra difficilmente prospettabile l'eventualità che un appaltatore esegua la sua attività in maniera occasionale; il prestatore d'opera, al contrario, potrebbe, in concreto, operare anche in maniera non abituale, assunto che nell'esecuzione dell'opera rileva prevalentemente il lavoro personale rispetto all'organizzazione dei mezzi.

Ciò premesso, le prestazioni rese al condominio da assoggettare alla nuova ritenuta sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale
- manutenzione degli impianti elettrici o idraulici (tra cui caldaie, ascensori, eccetera)
- pulizia dell'edificio
- manutenzione di piscine, giardini e altre parti comuni dell'edificio.

Sono, per contro, esclusi dall'applicazione della ritenuta in commento le prestazioni eseguite in base a contratti diversi da quelli di opera, quali ad esempio:

- contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili
- contratti di assicurazione
- contratti di trasporto
- contratti di deposito
- forniture di beni con posa in opera, a condizione che la medesima posa in opera assuma una funzione accessoria rispetto alla cessione del bene (cfr circolare n. 37/E del 2006)
- prestazioni d'opera riconducibili ad attività di lavoro autonomo, anche occasionale (l'art. 25-ter, infatti, fa riferimento a prestazioni svolte nell'esercizio di impresa o di attività commerciale non abituale), cui si applica, secondo le regole generali, la ritenuta del 20% sui redditi di lavoro autonomo, anche occasionali (art. 25 del DPR n. 600 del 1973).

Con riferimento ai soggetti che rendono le prestazioni al condominio, la circolare evidenzia, inoltre, che:

- se la prestazione è resa da soggetti non residenti e rilevanti nel territorio dello Stato, ai sensi dell'articolo 23 del TUIR, la ritenuta prevista dall'articolo 25-ter deve essere operata nei confronti delle stabili organizzazioni dei soggetti non residenti medesimi

- se la prestazione è resa da persone fisiche che si avvalgono del regime fiscale agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali (art. 13 della legge n. 388 del 2000) o del regime fiscale agevolato delle attività marginali (art. 14 della legge n. 388 del 2000), la ritenuta non deve essere applicata.

A quest'ultimo proposito, si osserva che l'amministratore di condominio, all'atto del pagamento dei corrispettivi a tali soggetti, non deve operare la ritenuta, a condizione di aver acquisito, dai predetti soggetti che si avvalgono di regimi fiscali agevolati, un'apposita dichiarazione da cui risulti che i corrispettivi percepiti costituiranno reddito soggetto a imposta sostitutiva.

Contratto di servizio energia

Il contratto di servizio energia regola l'erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici, nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e salvaguardia dell'ambiente, provvedendo, comunque, al miglioramento del processo di trasformazione dell'energia (art. 1, comma 1, lettera *p*, del DPR n. 412 del 1993).

Nel contratto in esame, quindi, si rinvencono elementi riconducibili sia al *contratto di somministrazione* (erogazione di energia in via continuata), sia aspetti tipici del *contratto d'appalto* (esercizio e manutenzione degli impianti): esso, pertanto, costituisce "figura complessa" (cfr risoluzione del Ministero delle Finanze n. 273 del 23 novembre 1998), di cui non si rinviene, neppure in giurisprudenza, un'espressa qualificazione giuridica.

Ciò premesso, la circolare 7/2007 ritiene che il contratto in esame "non è assimilabile al contratto di somministrazione, avendo esso un contenuto più ampio, così da ricomprendere, ad esempio, anche l'esercizio e la manutenzione degli impianti". La conseguenza è l'assoggettamento alla ritenuta del 4 per cento sul corrispettivo pagato dal condominio, in dipendenza di contratti di servizio energia.

Decorrenza dell'obbligo di ritenuta e relativa applicazione

Il nuovo art. 25-ter del DPR 600/1973 è entrato in vigore il 1° gennaio 2007. L'obbligo di operare la ritenuta è ancorato "all'atto del pagamento": devono, pertanto, essere assoggettati a ritenuta i corrispettivi, per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi, pagati dal condominio a partire dal 1° gennaio 2007. L'obbligo della ritenuta, inoltre, prescinde dai seguenti elementi:

- la sussistenza o meno dell'obbligo di emissione della fattura (si pensi alle prestazioni occasionali);
- la data di effettuazione delle prestazioni stesse (che potrebbe essere anche antecedente al 1° gennaio 2007);
- la data di emissione della fattura (che potrebbe essere anche antecedente al 1° gennaio 2007);
- l'indicazione in fattura della ritenuta medesima;
- l'importo del pagamento effettuato (non esiste una "soglia minima");
- l'imputazione del pagamento ad acconto o a saldo.

Versamento delle ritenute

In relazione al versamento della ritenuta, la circolare 7/2007 prevede l'applicazione della disciplina dettata in tema di riscossione, per ragioni di "coerenza sistematica" (il legislatore, infatti, non ha integrato le disposizioni in materia di riscossione), nel presupposto che la ritenuta in esame sia assimilabile alle ritenute di cui agli articoli 23, 24, 25, 25-bis e 28 (contemplate, appunto, dalle norme sulla riscossione). Pertanto, devono ritenersi applicabili alle ritenute effettuate ai sensi dell'articolo 25-ter del DPR 600/1973 le disposizioni in materia di:

- versamento diretto di cui all'articolo 3, primo comma, n. 1) del DPR n. 602 del 1973
- versamento unitario e compensazione previsti, dall'articolo 17 del D.Lgs. n. 241 del 1997, anche per le ritenute alla fonte riscosse mediante versamento diretto;
- versamento entro il giorno sedici del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 8, primo comma, n. 1) del DPR n. 602 del 1973, e dell'articolo 18 del D.Lgs. n. 241 del 1997.

La risoluzione n. 19/E del 5 febbraio 2007 ha istituito due nuovi codici tributo per consentire l'effettuazione del versamento:

- 1019, per i percipienti soggetti passivi dell'Irpef
- 1020, per i percipienti soggetti passivi dell'Ires.

Obblighi dichiarativi e di certificazione

L'amministratore di condominio in carica pro-tempore ha l'obbligo di effettuare e versare la ritenuta, di rilasciare la certificazione unica, attestante l'ammontare delle somme e valori corrisposti, la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate (cfr art. 4, commi 6-ter e 6-quater, del DPR 322/1998), e di indicare i dati relativi alle ritenute operate nella dichiarazione dei sostituti di imposta del condominio (art. 4 del DPR 322/1998).

L'obbligo di effettuare la ritenuta del 4% non esime il condominio (o meglio, l'amministratore in carica al 31 dicembre) dall'obbligo di comunicare annualmente all'Anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7 del DPR 29 settembre 1973, n. 605), compilando il quadro AC del modello Unico-PF.

La circolare evidenzia comunque che l'art. 1, comma 2, del citato decreto del direttore generale del Dipartimento delle Entrate dell'11 novembre 1998 (con cui si è data attuazione al citato articolo 7 del DPR 605/1973) dispone che NON devono essere comunicati:

- i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il paga-

mento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte;

- con riferimento al singolo fornitore, i dati “elencati alla lettera b) del comma precedente qualora l'importo complessivo degli acquisti effettuati nell'anno solare non sia superiore a lire cinquecentomila”.

Per effetto della citata lettera b), i corrispettivi dei servizi assoggettati alla ritenuta del 4% non devono essere comunicati all'Anagrafe tributaria, ma vanno indicati nella dichiarazione dei sostituti di imposta (modello 770).

Le banche dati

LEGGE SULLA PRIVACY E CONDOMINIO

L'amministratore può essere in possesso di tre “banche dati personali”: quella dei condòmini (integrata dagli eventuali inquilini in affitto del palazzo), quella relativa ai dipendenti dei condomini amministrati e quella dei fornitori (ditte impiantistiche, edili, compagnie di assicurazioni eccetera).

Nessuna di queste banche dati, com'è ovvio, dovrebbe contenere “dati sensibili” che riguardano la salute, le credenze politiche o religiose, gli atteggiamenti verso i consumi. Meno scontato è il fatto che esse non contengano “dati giudiziari”. Infatti il codice della privacy definisce come tali quelli che riguardano illeciti “penali” dell'individuo e non, per esempio, i dati per un'azione giudiziaria verso un condomino moroso. Non solo: l'art. 24 del Codice stabilisce che il consenso al trattamento dati non è necessario “per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge” (quello dell'amministratore di citare in giudizio chi non paga) e “per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria”.

Perciò l'amministratore, diversamente da altri, non è costretto a notificare al Garante della privacy il possesso delle banche dati.

Comunicazioni necessarie

L'amministratore è però obbligato a comunicare a tutti i condòmini e ai fornitori l'esistenza delle banche dati. È bene quindi che lo faccia per lettera, perché in assemblea può mancare qualcuno. Inoltre deve essere data la possibilità agli interessati di conoscere il tipo di dati inseriti, la logica e il metodo con cui sono stati raccolti. Si deve consentire di aggiornarli, rettificarli e farli cancellare (se non sono necessari). Purché siano rispettati questi principi, non è per niente indispensabile il consenso degli interessati all'inserimento nella banca dati. Va da sé che i dati non possono, se non con consenso, essere diffusi ad altri per interessi estranei al funzionamento del condominio.

Dubbi

Il Garante ha dovuto più volte occuparsi di condominio. E, talora, le sue decisioni sono state fraintese. Per esempio quando condannò un

amministratore per aver svelato pubblicamente nome e cognome di condòmini morosi (decisione 23 ottobre 2000, riconfermata dalla decisione 12/12/2001). In realtà non era stato stigmatizzato il fatto di far sapere ad altri condòmini chi è il moroso e che debiti ha. All'indice era invece la scelta di affiggere su una bacheca nell'androne del palazzo l'elenco dei "colpevoli", permettendo così anche a visitatori occasionali di sapere i fatti altrui.

Conti correnti

Molto più delicata la questione del diritto del singolo condomino ad avere copia dell'estratto del conto corrente del condominio, per utilizzarlo in un processo contro il condominio stesso. La richiesta è stata esaminata dal Garante, con parere del 27 giugno 2001, che si è però dichiarato incompetente a decidere: non si trattava infatti di accesso a dati personali, ma a documenti amministrativi, tutelati dalla legge n. 241/90. Sul problema si è espresso invece il TAR del Lazio, (sentenza n. 1294/2002), negando la possibilità di visionare un conto corrente postale e appellandosi al segreto bancario, considerato interesse preminente. Una posizione non condivisibile, perché impedisce al condomino un controllo che gli sarebbe dovuto.

Il nodo può essere sciolto stabilendo che non è la banca, ma è l'amministratore che deve fornire gli estratti di conto corrente. È consigliabile che questa regola sia approvata in assemblea.

Elenco degli abitanti dello stabile

L'amministratore, per svolgere il suo compito, può essere costretto a sapere chi, esattamente, riveste la qualifica di condomino (per convocarlo in assemblea, per sapere se può impugnare una delibera). Quindi può chiedere di prender visione dei titoli di proprietà, (provvedimento Garante 20/5/2000). Può anche trasmettere ad altri condòmini i numeri di telefono conservati, anche senza l'assenso degli intestatari, ma solo se ciò è previsto nel regolamento condominiale, oppure in casi di necessità o urgenza (per prevenire o limitare danni agli immobili). Va però specificato (Cassazione, sentenze n. 985/1999 e n. 2617/1999), che l'amministratore non è responsabile di eventuali errori, in quanto terzo in buona fede, se la persona che si comporta come condomino non lo è veramente (ma è, per esempio, un parente del proprietario che vive gratuitamente nei locali, oppure una persona che ha sottoscritto solo un compromesso di acquisto, senza avere la titolarità dell'appartamento).

Infine, a nostro avviso, l'amministratore è legittimato a sapere quante persone risiedono abitualmente nei locali. Questo quando alcune spese (consumo dell'acqua, immondizia, utilizzo della piscina) sono spesso parametrare sul numero di residenti un appartamento, più che sulla sua grandezza.

Come si diceva le questioni affrontate dal Garante in materia di condominio hanno riguardato, in prima istanza, l'ammissibilità del potere da parte dell'amministratore di chiedere ai singoli condòmini copia delle pagine dell'atto notarile al fine di verificare l'effettivo diritto di partecipazione all'assemblea condominiale (oltre che del potere da parte del medesimo di rendere noto l'aggiornamento periodico di tali dati agli altri condòmini).

È connessa, poi, alla precedente questione la tematica relativa alla legittimità della condotta dell'amministratore che comunichi al condòmino richiedente l'elenco dei proprietari di singole unità immobiliari, nonché dei conduttori (qualora i temi da trattare nel corso dell'assemblea richiedano la partecipazione di questi ultimi) e che renda noto ai condòmini i prospetti contabili con l'indicazione delle relative posizioni attive e passive. In materia, il Garante ha puntualizzato che ai condòmini va riconosciuta la contitolarità del trattamento dei dati gestiti in concreto dall'amministratore. In quanto tali, i condòmini hanno il diritto di conoscere i dati personali trattati in materia condominiale a norma e secondo le finalità descritte dagli artt. 1117 e seguenti del C. C., relative al condominio degli edifici.

La documentazione afferente la gestione condominiale potrà, di conseguenza, essere messa a disposizione dei condòmini che ne facciano richiesta, allo scopo di verificare la regolarità delle procedure assembleari (dal punto di vista del controllo dei nominativi dei condòmini in quanto indispensabili ai fini della regolare convocazione assembleare), nonché per accertare la validità delle deliberazioni medesime.

L'Autorità ha poi specificato che l'amministratore ha la possibilità di acquisire le informazioni in oggetto anche mediante la preventiva esibizione da parte dei condòmini di una copia o di un estratto dell'atto notarile di proprietà.

Non rappresenta, pertanto, violazione della normativa sulla privacy la comunicazione da parte dell'amministratore ai condòmini dei dati riguardanti la gestione condominiale e necessari a verificare sia la titolarità effettiva in capo ai singoli soggetti del diritto a partecipare alle assemblee condominiali che delle singole quote rappresentate.

Occorre, tuttavia, considerare che un limite inamovibile alla trasparenza della gestione condominiale è rappresentato dalla lesione del diritto alla riservatezza: il Garante ha, infatti, precisato che il condominio, in particolare attraverso l'amministratore, ha in ogni caso il dovere di adottare le cautele idonee e necessarie ad impedire la divulgazione dei dati trattati a terzi non legittimati.

Incombe, dunque, in particolare all'amministratore, il dovere di impedire la diffusione a terzi estranei dei dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà condominiale, fermo restando il diritto del singolo condòmino a ricevere le informazioni relative all'ammini-

strazione del condominio.

In quest'ottica, il Garante per la protezione dei dati personali, con un provvedimento del 16 ottobre 2000, ha chiarito che l'amministratore non può disporre l'affissione in bacheca dell'elenco dei nominativi dei condòmini morosi (né di solleciti di pagamento indirizzati a singole persone) senza tenere conto di quanto previsto dalla legge sulla tutela della privacy, delle disposizioni civilistiche relative alle attribuzioni e ai poteri dell'amministratore ed eventualmente di quanto disposto dal regolamento condominiale. È evidente che tale modalità di trattamento dei dati personali nell'ambito della gestione condominiale (affissione in bacheca, dove anche terzi estranei al condominio possono venirne a conoscenza) non presenta le sufficienti garanzie di tutela del diritto alla riservatezza richieste dalla legge n. 675 del 1996.

Accade anche sovente che un condòmino faccia richiesta all'amministratore di avere l'elenco degli altri proprietari, per esempio, per poter verificare l'effettivo loro diritto a partecipare all'assemblea, o per promuovere una causa nei loro confronti, si pensi alla revisione delle tabelle millesimali, e si senta opporre un secco rifiuto, motivato dal fatto che la normativa sulla privacy non lo consente.

Niente di più errato. L'amministratore che fornisce una tale risposta ignora, nel modo più assoluto, la normativa prevista dalla legge per quanto attiene la tutela dei dati personali nell'ambito condominiale. La legge in questione, infatti, trova la sua applicazione solo per taluni aspetti relativi alle informazioni gestite ai fini dell'amministrazione condominiale, nel senso che l'amministratore deve, certamente, offrire ai condòmini rappresentati le opportune garanzie di riservatezza circa i loro dati personali in suo possesso o, comunque, conoscibili da parte di terzi, ma, al tempo stesso, egli deve mettere a disposizione tali dati a coloro che hanno diritto di conoscerli e, quindi, i condòmini che ne facciano richiesta.

In conclusione, la normativa vigente in materia di privacy non pone ostacoli per i condòmini circa il diritto di accedere e di ricevere tutte le informazioni riguardanti il funzionamento del condominio. Non deve esservi, dunque, alcun dubbio sull'obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione dei condòmini che ne facciano richiesta, in quanto interessati a verificare, come abbiamo già detto, la regolare convocazione o costituzione di una assemblea o impugnare le deliberazioni assunte, la cosiddetta anagrafe condominiale, fermo restando, ovviamente, che esso dovrà adottare le cautele necessarie per evitare l'accesso a tali dati da parte di persone estranee.

Malgrado le norme sulla prevenzione incendi nei condomini risalgono a oltre 20 anni fa, molto ancora resta da fare per assicurare ai nostri edifici una dotazione antincendio che riduca al minimo i danni ed i rischi del fuoco nelle abitazioni. E sebbene i nuovi edifici devono assolutamente essere dotati degli impianti previsti dal legislatore, poco o nulla è stato fatto per le abitazioni costruite prima del 1986, anno in cui sono state introdotte le norme sulla sicurezza antincendio.

Occorre ricordare che gli impianti antincendio sono obbligatori in tutti gli edifici civili, vecchi o nuovi, con altezza uguale o superiore a 12 metri. La principale norma di riferimento è il Decreto ministeriale 246/87, mentre per le autorimesse occorre fare riferimento al decreto ministeriale 1 febbraio 1986.

Accesso all'edificio

Le disposizioni ministeriali fissano innanzitutto i requisiti che deve avere l'area di accesso all'edificio (dal passo carraio in poi), per permettere alle autopompe dei vigili del fuoco di avvicinarsi. Per gli edifici da 12 a 32 metri di altezza antincendio deve essere inoltre garantita la possibilità di accostamento delle autoscale a qualsiasi finestra o balcone. Altre norme tecniche regolamentano l'ampiezza del vano scale e di quello dell'ascensore, la larghezza delle scale stesse e dei pianerottoli, oltre a prescrivere l'uso di determinati tipi di materiali per la realizzazione stessa delle strutture dell'edificio. Ad esempio: gli idranti sono obbligatori per gli edifici con altezza superiore ai 24 metri; negli edifici che superano i 32 metri deve esserci una illuminazione di sicurezza che indichi le vie di fuga; le condutture del gas devono essere esterne all'edificio e sono ammessi attraversamenti solo a condizioni opportunamente regolate.

Verifiche

Oltre alla presenza di impianti adeguati, il Legislatore ha altresì stabilito che gli impianti stessi devono essere sottoposti a verifica periodica per accertare la loro continua funzionalità nel tempo. Insomma una serie di regole apparentemente onerose (anche economicamente), ma il cui rispetto è fondamentale per garantire la sicurezza nelle nostre abitazioni.

Dopo tanti anni dall'entrata in vigore della legge, invece, sono ancora frequenti le notizie, riprese anche dai quotidiani, di casi di incendio, fughe di gas, esplosioni, ecc. dalle conseguenze spesso tragiche e che potevano essere evitate, magari, con qualche estintore a portata di mano, o aprendo le prese di aerazione di cui spesso si ignora l'utilità.

La lotta contro il fuoco è ancora aperta e potrà essere vinta solo quando capiremo che non si tratta solo di sostenere dei costi, ma di investire nella sicurezza nostra e di chi ci vive intorno.

Fattori di rischio, sistemi di sicurezza, norme antincendio e sanzioni

Nel condominio vi sono diversi fattori di rischio incendio, come per esempio i garage, l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico, ecc. È indispensabile, per la sicurezza dei condòmini, che siano adottate tutte le norme precauzionali e siano rispettate le norme di sicurezza contro le principali cause di incendio.

L'amministratore e/o condòmini sono responsabili della installazione dei sistemi, delle attrezzature e di tutti i dispositivi antincendio; devono, quindi, fare effettuare verifiche di controllo e provvedere alla manutenzione degli strumenti stessi per garantire le condizioni di sicurezza antincendio.

Vediamo, sotto forma di domande e risposte, quali sono le norme antincendio che devono essere applicate nel condominio.

Cosa si intende per impianti di protezione antincendio?

Per impianti di protezione antincendio si intendono gli idranti, gli impianti di spegnimento di tipo automatico e manuale nonché gli impianti di rilevamento di gas, fumo e incendio.

Esistono delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione?

Sì. Le norme di sicurezza previste dal D.M. 246 del 16 maggio 1987, che hanno per oggetto i criteri di sicurezza antincendio da applicare agli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 m, si applicano agli edifici di nuova costruzione o agli edifici esistenti in caso di ristrutturazione, i cui progetti siano presentati agli organi competenti, per le approvazioni previste dalle vigenti disposizioni, dopo l'entrata in vigore del decreto.

Il D.M. 246/1987 impone determinate caratteristiche costruttive: indica i requisiti di resistenza al fuoco degli elementi strutturali, il dimensionamento degli spessori e delle protezioni da adottare per i vari tipi di materiali suddetti nonché la classificazione degli edifici in funzione del carico di incendio, i quali sono determinati con tabelle e modalità specificate dal Ministero dell'Interno con circolare n. 91 del 14 settembre 1961, tenuto conto delle disposizioni contenute nel D.M. 6 marzo 1986.

I requisiti sono valutati secondo le prescrizioni e le modalità di prova stabilite nella circolare n. 91/1961, prescindendo dal tipo di materiale impiegato nella realizzazione degli elementi medesimi (per esempio: calcestruzzo, laterizi, acciaio, legno massiccio, legno lamellare, elementi compositi).

Quali sono i compiti dell'amministratore?

L'amministratore, quale datore di lavoro, è responsabile del mantenimento delle condizioni di efficienza delle attrezzature e degli impianti di protezione antincendio (cfr. D.M. 10 marzo 1998, allegato VI).

Egli deve attuare la sorveglianza, la manutenzione e il controllo periodico delle attrezzature e degli impianti di protezione antincendio in con-

formità a quanto previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti. Tali attività devono essere eseguite da personale competente e qualificato. Lo scopo è quello di rilevare e rimuovere qualunque causa, deficienza, danno o impedimento che possa pregiudicare il corretto funzionamento e uso dei presidi antincendio. È obbligo del datore di lavoro, inoltre, fornire ai lavoratori una adeguata informazione e formazione sui principi di base della prevenzione incendi e sulle azioni da attuare in presenza di un incendio.

Quando è necessario il Certificato Prevenzione Incendi (CPI)?

Il D.M. 16 febbraio 1982 elenca i casi, i tempi delle visite e i controlli, soggetti all'obbligo dell'esame preventivo dei progetti e del certificato di prevenzione incendi (CPI).

L'art. 4 della legge 966 del 26 luglio 1965 indica:

- autorimesse private con più di 9 autoveicoli, autorimesse pubbliche, ricovero natanti, ricovero automobili (scadenza: 6 anni);
- impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido, gassoso con potenzialità superiore a 100.000 kcal/ora (scadenza: 6 anni);
- edifici con altezza in gronda superiore a 24 metri (una tantum);
- vani di ascensori e montacarichi in servizio privato aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri, installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 metri (una tantum);
- edifici pregevoli per storia e arte (senza scadenza).

Inoltre, il D.M. 16 febbraio 1982 precisa che i responsabili delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi di cui al presente decreto hanno l'obbligo di richiedere il rinnovo del CPI quando vi sono modifiche di lavorazione o di struttura, nei casi di nuova destinazione dei locali o di variazioni qualitative e quantitative delle sostanze pericolose esistenti negli stabilimenti o depositi, e ogni qualvolta vengano a mutare le condizioni di sicurezza precedentemente accertate indipendentemente dalla data di scadenza dei certificati già rilasciati.

Qual è il procedimento per il rilascio del CPI?

Gli adempimenti procedurali sono disciplinati da numerose leggi e circolari (DPR 577 del 29 luglio 1982 "Approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendio"; legge 818 del 7 dicembre 1984 "Nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli artt. 2 e 3 della legge 66 del 4 marzo 1982, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco"; legge 966 del 26 luglio 1965, "Disciplina delle tariffe, delle modalità di pagamento e dei compensi al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco per i servizi a pagamento"; DPR 689 del 26 maggio 1959 "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei vigili del fuoco"; circ. n. 9 del 5 maggio 1998 sul "DPR 12 gennaio 1998, n. 37. Rego-

lamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi – Chiarimenti applicativi”.

Ai fini delle eventuali richieste che devono avvenire a favore di un condominio, si ritiene sufficiente presentare sinteticamente la sequenza delle formalità necessarie.

Se il condominio è obbligato al CPI, è necessario richiedere il cosiddetto parere di conformità, al Comando provinciale VvFf l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di modifiche di quelli esistenti. Il Comando esamina i progetti e si pronuncia sulla conformità degli stessi alla normativa antincendio entro 45 giorni dalla data di presentazione. Se il Comando non si esprime nei termini suddetti, il progetto si intende respinto per effetto del cosiddetto silenzio-rifiuto; in tal caso, l'interessato può entro i successivi sessanta giorni, adire il giudice amministrativo per far dichiarare illegittimo tale comportamento omissivo (circ. n. 9/1998).

Ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi è necessario che, una volta completate le opere di cui al progetto approvato, sia presentata – sempre al Comando – la domanda di sopralluogo. Entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda il Comando effettua il sopralluogo per accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio richiesti. Entro 15 giorni dalla data di effettuazione del sopralluogo viene rilasciato all'interessato, in caso di esito positivo, il certificato di prevenzione incendi che costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio dell'attività. Qualora venga riscontrata la mancanza dei requisiti di sicurezza richiesti, il Comando ne dà immediata comunicazione all'interessato e alle autorità competenti.

L'art. 3 del DPR 37/1998 prevede la possibilità della cosiddetta autocertificazione nel caso in cui l'interessato sia in attesa del sopralluogo; egli può presentare al Comando una dichiarazione, corredata da certificazioni di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, con la quale attesta che sono state rispettate le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio e si impegna al rispetto degli obblighi di cui all'art. 5. Il Comando rilascia all'interessato contestualmente ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione che costituisce, ai soli fini antincendio, autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività.

Si veda, infine, la seguente sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore del 13 dicembre 1995: “Il condominio di un edificio composto da sei piani fuori terra può domandare al Pretore competente il provvedimento d'urgenza nei confronti di un vicino, che impedisca il normale funzionamento dell'ascensore mediante il deposito di legname davanti alla porta di accesso dell'autorimessa condominiale, che comporta il diniego dell'autorizzazione dell'autorità competente a rilasciare il certificato di prevenzione incendi”.

Se il condominio non è soggetto all'obbligo di CPI cosa deve fare?

L'amministratore (o, se non è nominato, i proprietari) deve assicurarsi che le principali cause di incendio (impianto elettrico, garage, box privati ecc.) rispettino le norme di prevenzione.

Si possono realizzare fattispecie di reati in tema di prevenzione incendi?

Sì, il codice penale prevede:

- art. 423 – Incendio: “Chiunque cagiona un incendio è punito con la reclusione da tre a sette anni”. La disposizione si applica anche nel caso d'incendio della cosa propria, se dal fatto deriva pericolo per l'incolumità pubblica;

- art. 424 – Danneggiamento seguito da incendio: “Chiunque, al di fuori delle ipotesi previste nell'art. 423-bis, al solo scopo di danneggiare la cosa altrui, appicca il fuoco a una cosa propria o altrui è punito, se dal fatto sorge il pericolo di un incendio, con la reclusione da sei mesi a due anni. Se segue l'incendio, si applicano le disposizioni dell'art. 423, ma la pena è ridotta da un terzo alla metà. Se al fuoco appiccato a boschi, selve e foreste, ovvero vivai forestali destinati al rimboschimento, segue incendio, si applicano le pene previste dall'art. 423-bis”;

- art. 425 – Circostanze aggravanti: “Nei casi preveduti dagli artt. 423 e 424, la pena è aumentata se il fatto è commesso: 1) su edifici pubblici o destinati a uso pubblico, su monumenti, cimiteri e loro dipendenze; 2) su edifici abitati o destinati a uso di abitazione, su impianti industriali o cantieri, o su miniere, cave, sorgenti o su acquedotti o altri manufatti destinati a raccogliere e condurre le acque; 3) su navi o altri edifici natanti, o su aeromobili; 4) su scali ferroviari o marittimi, o aeroscali, magazzini generali o altri depositi di merci o derrate, o su ammassi o depositi di materie esplodenti, infiammabili o combustibili”.

Quali sanzioni sono comminate per la violazione alle norme relative agli impianti di protezione antincendio?

Gli impianti di protezione antincendio sono soggetti all'applicazione della legge 46/1990; in particolare, l'art. 10 prevede la responsabilità del proprietario (o del committente) che non abbia affidato i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti a imprese abilitate. Alla violazione consegue una sanzione amministrativa da 51 a 258 euro, così come prevista in generale in tema di impianti.

La conciliazione, a differenza dell'arbitrato dove l'arbitro decide una causa alla stessa stregua di un giudice, non è un procedimento contenzioso, e quindi non conduce a una decisione finale, ma ad un verbale di accordo che fissa condizioni e termine di soluzione della controversia. Infatti sono le parti che stabiliscono i contenuti del verbale di conciliazione, che ha

la natura di un vero e proprio contratto; inoltre le stesse, accordandosi, possono proseguire i loro rapporti, e perciò di regola non si viene a creare la situazione di rottura, spesso definitiva, tipica dei procedimenti contenziosi.

Qual è il valore aggiunto della conciliazione?

Quante volte succede che ci si rivolga al Giudice (con tutto ciò che questo comporta!) facendo una scelta inappropriata, frettolosa che si basa su informazioni lacunose, su una conoscenza limitata, su fattori irrazionali, insomma su scelte sbagliate! La conciliazione dà alle parti la possibilità di beneficiare della preziosa opportunità di ricostruire la vicenda e i loro rapporti in maniera migliore, di ampliare la gamma delle soluzioni possibili, generando, grazie al peculiare ed efficace intervento del Conciliatore, delle opzioni fino a quel momento non immaginate. È questo il valore aggiunto della conciliazione: le parti possono finalmente scegliere in maniera più consapevole la strada migliore da seguire per la gestione della loro controversia.

Se il conciliatore non deve decidere, qual è il suo ruolo?

Il conciliatore, soggetto imparziale e indipendente, oltre che un esperto della specifica materia oggetto della controversia, deve conoscere anche le tecniche di comunicazione, negoziazione e mediazione; il suo peculiare compito è quello di far comunicare le parti e di far emergere i loro veri interessi, spesso non percepiti a causa di fattori irrazionali o di non consapevolezza dei reali termini della controversia o di questioni di principio.

Vantaggi

La procedura è semplice, rapida, economica e informale.

Le informazioni, i dati e le notizie riguardanti il tentativo di conciliazione sono riservati.

L'accordo finale è il frutto della volontà delle parti.

Conciliazione interassociativa

Un servizio e un'attività di conciliazione possono essere svolti altresì dalle associazioni di tutela degli utenti e dei soggetti che variamente partecipano alla vita condominiale (proprietari che abitano direttamente in condominio, inquilini, proprietari che cedono in affitto, amministratori). Le modalità di espletamento del servizio sono svolte sulla base di accordi e protocolli sottoscritti dalle associazioni di riferimento, cui il singolo utente o soggetto aderisce, che stabiliscono le regole di presentazione delle istanze, istruttoria, composizione e attività della Commissione conciliativa. Questi accordi valgono se inseriti e richiamati nei regolamenti di condominio e nei contratti di locazione.

Conciliazione davanti al Giudice di Pace

Il Giudice procede ad un tentativo di conciliazione fra le due parti per una controversia di qualsiasi valore, nella veste di mediatore, di conciliatore, per ricucire lo strappo avvenuto nel rapporto contrattuale o condominiale.

Chi ricorre alla procedura non contenziosa non ha l'obbligo a farsi rappresentare da un legale, ma può comparire di persona o delegare un esperto, o un fiduciario munito di mandato a conciliare (art. 317 del C.P.C.).

In sede non contenziosa è possibile presentare controversie senza limite di valore.

In caso di conciliazione il relativo verbale, redatto dal Giudice di pace, non avrà il valore di titolo esecutivo, come una sentenza, ma avrà comunque il valore di scrittura privata, utile per ottenere un provvedimento giurisdizionale, come il decreto ingiuntivo.

Vantaggi e svantaggi della conciliazione stragiudiziale

I VANTAGGI - La procedura non comporta spese legali. Fino a 1.032,91 euro (2 milioni di Lire) il verbale è esente anche dall'imposta di registro che cade, invece, sulle conciliazioni di valore superiore.

Tempo massimo 60 giorni, quasi tutti necessari per notificare alla controparte l'atto contenente la data dell'incontro davanti al Giudice di pace.

Se la conciliazione non riesce le parti sono libere di agire in sede contenziosa.

GLI SVANTAGGI - Se la controparte non si presenta, e non è obbligata a farlo, oppure la controparte si presenta, ma non intende conciliare, tale procedura può comportare una perdita di tempo (max. 1 mese).

Conciliazione e Camere di Commercio

Le Camere di Commercio, dopo la legge di riforma n. 580/1993, sono state investite da numerose altre leggi relative alla gestione dei servizi di conciliazione che, attualmente, sono improntati ad una maggiore uniformità sul territorio nazionale. Ciò in virtù delle nuove regole di conciliazione e del nuovo tariffario che tutte le Camere di Commercio stanno adottando.

Come per le procedure contenziose tra due o più parti si ha l'intervento del terzo estraneo, anche nella conciliazione si ha l'intervento di un terzo imparziale e neutrale, ma, mentre nel primo caso l'intervento ha per obiettivo la decisione della controversia, nel secondo caso l'intervento del terzo ha per obiettivo il raggiungimento della negoziazione tra le parti.

La procedura di conciliazione si prefigge che, ad opera del terzo neutrale, le parti in contrasto siano guidate verso il raggiungimento di un accordo che le soddisfi. Le Commissioni conciliative, costituite presso le

Camere di Commercio, data la natura pubblica di queste ultime, offrono il vantaggio di garantire maggiore imparzialità.

Tutte le Camere di Commercio hanno istituito gli Sportelli di conciliazione, considerata l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione per le controversie nascenti da contratti di subfornitura, introdotta dalla legge n. 192 del 1998.

Oltre alla previsione generale dell'istituzione di Commissioni conciliative per la risoluzione di controversie tra imprese e tra imprese e consumatori, contenuta nella legge di riordinamento delle Camere di Commercio, la legge n. 281 del 1998 prevede che le associazioni di categoria, prima di adire il giudice, possono attivare la conciliazione davanti alle Commissioni conciliative delle Camere di Commercio.

IL CONDOMINIO E IL GIUDICE

Sono molteplici le ragioni per cui problemi e questioni attinenti il condominio si traducono in iniziative giudiziarie rispetto alle quali il giudice competente è chiamato, in definitiva, a pronunciarsi.

Vediamo di seguito le specifiche previsioni normative che riguardano questo tema di rilevante importanza, non solo perché attiene alla sfera dei diritti e delle tutele del singolo e del condominio, ma anche perché, purtroppo, il settore del condominio ha una sorta di record nel copioso contenzioso civile che annualmente si apre in Italia.

1) L'amministratore può, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C. C., o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea, agire in giudizio sia contro i condòmini che contro terzi. L'amministratore può agire in nome e per conto del condominio e le scelte operate nell'ambito della sua funzione e delle sue attribuzioni vanno riferite al condominio.

2) L'art. 63 delle "disposizioni di attuazione" al C. C. stabilisce che per le riscossioni dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Si tratta di un procedimento particolare ed urgente stabilito dalla legge a vantaggio del creditore di una somma liquida di denaro quando sia fondato da una prova scritta. In tal caso, l'amministratore può ricorrere al giudice perché emetta un decreto di ingiunzione esecutivo nei confronti del condòmino moroso.

4) Il condòmino dissenziente può rivolgersi al giudice per chiedere l'annullamento di delibere adottate in contrasto con la legge o con il regolamento. In questo caso l'interessato citerà davanti al giudice l'amministratore in quanto rappresentante del condominio.

5) Su ricorso di ciascun condòmino, il giudice può essere chiamato a pronunciarsi sulla richiesta di revoca dell'amministratore. Il giudice prov-

vede emettendo un decreto, dopo aver sentito l'amministratore. Contro il provvedimento del tribunale può essere promosso reclamo alla Corte d'appello. Su richiesta di chi intende iniziare o proseguire una lite contro il condominio privo di amministratore o di legale rappresentante, il giudice può nominare un curatore speciale.

Il dissenso dalle liti

L'art. 1132 del Codice Civile prevede che, qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente – che abbia tratto vantaggio dalla lite risultata favorevole al condominio – è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere alla parte soccombente.

Competenza del Giudice di pace

Le cause relative alle “modalità di uso dei servizi di condominio di case” (già di competenza del conciliatore) sono attribuite alla competenza per materia del Giudice di pace a norma dell'art. 7 C.P.C., come sostituito dall'art. 17 della legge 21 novembre 1991 n. 374. Vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore.

Alcune sentenze

ABBAINI - Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini (nella specie dotati di balconi) e finestre – non incompatibili con la sua destinazione naturale – per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva affermato la legittimità delle opere, rilevando che non era stata fornita alcuna prova di un impedimento a un diverso utilizzo del tetto da parte dei condòmini, né di un particolare preesistente uso del tetto stesso incompatibile con le opere eseguite, le quali mantenevano protette le parti sottostanti e non arrecavano pregiudizio al deflusso delle acque meteoriche).

ACCESSI E INGRESSI ALLA VIA PUBBLICA - In tema di condominio di edifici la presunzione di comunione del cortile trae la sua “ratio” dalla obbiettiva destinazione del bene a servizio e utilità degli edifici circostanti, sicché nella nozione di cortile devono intendersi compresi anche gli spazi esterni che oltre a dare aria e luce agli stessi, soddisfano altresì l'esigenza dell'accesso alla via pubblica. *Sez. II, sent. n. 10309 del 03-10-1991*

ALLOGGIO DEL PORTIERE - Per la comproprietà dei condòmini sull'appartamento destinato ad alloggio del portiere occorre o che esso sia contemplato tra le parti comuni nei trasferimenti delle singole unità abitative o che, per la stabilità di tale destinazione e per le caratteristiche strutturali e funzionali dell'appartamento, questo costituisca pertinenza del fabbricato. *Cass. Sez. II, sent. n. 3667 del 09-04-1998*

AMMINISTRATORE (SOCIETÀ) - L'incarico di amministratore del condominio può essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica – nella specie, una società di capitali – tenuto conto che la persona giuridica non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica. *Cassa con rinvio, Giud. Pace Bologna, 29 Luglio 2002*

AMMINISTRATORE (IMPUGNATIVA NOMINA) - L'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini. (Rigettag, Giud. Pace Villa San Giovanni, 22 Maggio 2001) *Sez. II, sent. n. 7619 del 05-03-2006*

AMMINISTRATORE (LEGITTIMAZIONE ATTIVA) - Sussiste la "legittimatio ad causam" e "ad processum" dell'amministratore del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorquando egli agisca a tutela di beni condominiali, giacché i poteri gli vengono direttamente dalla legge e precisamente dall'art. 1130, n. 4, C. C., che gli pone addirittura come dovere proprio del suo ufficio quello di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, potere-dovere da intendersi non limitato agli atti cautelativi ed urgenti ma esteso a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e la pienezza o integrità di detti diritti. (Nella specie, l'amministratore del condominio aveva agito nei confronti di terzi che avevano allacciato gli scarichi dei loro immobili nella condotta fognaria dell'edificio condominiale). *Sez. II, sent. n. 6494 del 06-11-1986*

AMMINISTRATORE (LEGITTIMAZIONE PASSIVA) - La rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio, mentre dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, salvi i maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, dal lato passivo non incontra limiti, tanto che egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per Cassazione. La stessa inosservanza dell'obbligo di informare i condomini dell'esistenza di un procedimento contro il condominio, ha rilevanza puramente interna senza incidere sui suoi poteri di rappresentanza processuale. *Sez. II, sent. n. 1337 del 22-02-1983*

AMMINISTRATORE (NOTIFICAZIONI) - La notifica di un atto indirizzato al condominio, qualora non avvenga nelle mani dell'amministratore, può essere validamente fatta nello stabile condominiale soltanto qualora in esso si trovino locali destinati allo svolgimento ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni (come ad esempio la portineria), idonei, come tali, a configurare un "ufficio" dell'amministratore, dovendo, in mancanza, essere eseguita presso il domicilio privato di quest'ultimo. (Rigettag, Giud. pace Ostia, 7 Maggio 2003) *Sez. II, Sent. n. 11303 del 16-05-2007*

AMMINISTRATORE (NOMINA GIUDIZIARIA) - Il provvedimento di nomina dell'amministratore adottato dal presidente del tribunale, a norma dell'art. 1129, primo comma, C. C., sul presupposto che il condominio ne sia sprovvisto, costituisce attività di carattere non giurisdizionale ma amministrativo, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge. Esso non è soggetto a reclamo innanzi alla Corte d'Appello, mancando una previsione normativa in tal senso (a differenza del provvedimento di revoca dell'amministratore adottato ai sensi del terzo comma dell'art. 1129 C. C. citato nonché dell'ultimo comma dell'art. 1131 C. C. per il quale il reclamo è previsto dall'art. 64 disp. att. C. C.) con conseguente inammissibilità del ricorso per Cassazione ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento della Corte d'Appello che abbia dichiarato inammissibile il reclamo contro lo stesso proposto. *Sez. II, sent. n. 9942 del 13-11-1996*

AMMINISTRATORE (PROROGATIO DEI POTERI) - L'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 C. C., conserva "ad interim" i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento, e può continuare pertanto ad esercitarli, fino a che non sia sostituito con altro amministratore. *Sez. II, sent. n. 7256 del 06-12-1986*

AMMINISTRATORE (REVOCA) - La revoca dell'amministratore di un condominio, che può avvenire in qualsiasi tempo, non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio, con la conseguenza che a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 C. C., potendosi legittima-

mente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 C. P. C. Sez. II, sent. n. 11472 del 28-10-1991

AMMINISTRATORE (REVOCA GIUDIZIARIA) - Nel giudizio promosso da alcuni condòmini per la revoca dell'amministratore per violazione del mandato, l'interessato legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore e non il condominio il quale non è tenuto né ad autorizzare né a ratificare la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, trattandosi di ipotesi estranea a quelle previste dagli artt. 1130 e 1131 C. C. e ciò malgrado le ripercussioni nei confronti del condominio degli effetti della pronuncia giudiziale. Sez. II, sent. n. 8837 del 23-08-1999

AMMINISTRATORE (ATTI CONSERVATIVI) - In tema di condominio degli edifici, l'azione contro il singolo partecipante, rivolta a conseguire, in via cautelare o definitiva, la rimozione di opere abusivamente realizzate sul lastrico solare, di proprietà comune, configura atto di conservazione dei diritti inerenti a detta porzione comune, e, pertanto, può essere proposta dall'amministratore senza necessità di autorizzazione assembleare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 C. C., mentre resta a tal fine irrilevante la natura reale o personale dell'azione medesima, così come la circostanza che quelle opere abusive ledano anche diritti individuali dei singoli condòmini, e che questi possano a loro volta agire a tutela delle cose di proprietà comune od individuale. Sez. II, sent. n. 5160 del 27-07-1983

AMMINISTRATORE (AZIONI POSSESSORIE) - L'amministratore del condominio ha, tra gli altri, anche il compito di compiere gli atti conservativi – tra i quali rientrano anche le azioni possessorie – dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e, nell'ambito di detta attribuzione, ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio, sia contro i condòmini che contro i terzi, con la conseguenza che, allorché si verta in tema di conservazione dei diritti condominiali attinenti alle parti comuni dell'edificio – ed anche se la controversia riguardi l'uso o il godimento della cosa comune – l'amministratore può agire in giudizio anche in difetto di una deliberazione assembleare in tal senso, poiché tale potere inerisce alla sua qualità, restando irrilevante accertare se l'assemblea, con la quale egli sia stato eventualmente autorizzato a promuovere l'azione, sia stata o meno validamente costituita. Sez. II, sent. n. 4117 del 14-05-1990

AMMINISTRATORE (MISURE CAUTELARI) - Il potere dovere di "compiere atti conservativi", riconosciuto all'amministratore di condominio ex artt. 1130 e 1131 C. C. si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di chiedere non soltanto le necessarie misure cautelari (avuto riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni), ma anche il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni, e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto (nella specie, domanda – ex art. 700 C. P. C. – di passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato), senza che assuma rilievo, in contrario, né la circostanza che la vertenza sia stata introdotta con ricorso ex art. 700 C. P. C., né che il ricorso stesso sia stato presentato da un precedente amministratore privo dell'autorizzazione dell'assemblea dei condòmini. Sez. II, sent. n. 10474 del 22-10-1998

• In tema di condominio di edifici la norma del quarto comma dell'art. 1130 C. C. va intesa nel senso che l'amministratore, oltre a chiedere i provvedimenti cautelari, è abilitato anche a compiere tutti gli atti diretti alla conservazione della integrità delle cose comuni, con la conseguenza che il medesimo può esercitare, senza la preventiva autorizzazione della assemblea dei condòmini sia l'azione di danno temuto, sia quella di cui all'art. 1669 C. C. contro l'appaltatore al fine di ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dell'edificio nel caso di rovina di questo o gravi vizi di costruzione che ne mettano in pericolo la sicurezza, senza trovare deroga per il caso in cui le opere di rifacimento dell'edificio siano state già eseguite a cura dello stesso amministratore. Sez. II, sent. n. 152 del 19-01-1985

• In relazione ad un edificio in condominio, l'azione prevista dall'art. 1669 C. C. – proponibile nei confronti dell'appaltatore (o del venditore diretto costruttore) per il caso di rovina dell'edificio o di gravi difetti di costruzione che ne mettano in pericolo la sicurezza o la funzionalità – rientra tra gli atti conservativi di competenza dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, C. C. Sez. II, sent. n. 6585 del 11-11-1986

ASSEMBLEA (ACQUIRENTE) - L'acquirente di un appartamento di un edificio in condominio non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea che ha deliberato in merito alle spese condominiali, finché non abbia notificato o almeno comunicato, essendo il relativo onere a suo carico, l'avvenuto passaggio di proprietà. Sez. II, sent. n. 5307 del 29-05-1998

ASSEMBLEA (DELEGA) - In difetto di norme particolari, i rapporti fra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o

la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto. *Sez. II, sent. n. 8116 del 27-07-1999*

ASSEMBLEA (QUORUM) - Ai fini della validità della delibera di assemblea condominiale, il quorum richiesto deve esistere al momento della costituzione dell'assemblea e, nel verbale ad essa relativo, devono essere indicati gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione assembleare senza che sia altresì necessaria la dichiarazione di regolarità dell'assemblea in relazione al totale dei millesimi rappresentati dagli intervenuti. *Sez. II, sent. n. 5073 del 23-07-1983*

ASSEMBLEA (VERBALE) - In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari, devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condòmini assenzienti e di quelli dissenzienti ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136 C. C., secondo, terzo e quarto comma, ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condòmini dissenzienti (oltre che agli assenti), è necessario indicare, fin dal momento della espressione del voto, i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione. Né mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condòmini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l'interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi. Dalla non conformità a legge della omissione della indicazione nominativa dei singoli condòmini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della riproduzione di tali elementi nel relativo verbale, discende la esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi, indispensabili ai fini della verifica della legittima approvazione della delibera stessa, e la cui non veridicità costituisce oggetto dell'onere probatorio del condomino legittimato ad impugnarla. *Sez. II, sent. n. 810 del 29-01-1999*

ASSEMBLEA (VOTAZIONI) - In tema di condominio degli edifici, l'art. 1136 C. C., facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni assembleari, ad un determinato numero di partecipanti al condominio ed ad un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, comporta che ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto (ed analogamente va considerata la posizione degli astenuti e degli assenti), qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo condomino. *Sez. II, sent. n. 6671 del 09-12-1988*

ASSEMBLEA (USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO) - Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario. *Sez. II, sent. n. 10611 del 05-11-1990*

AUTORIMESSA - Il locale autorimessa, anche se situato entro il perimetro dell'edificio condominiale (nella specie, nel seminterrato), non può ritenersi incluso tra le "parti comuni dell'edificio" indicate dall'art. 1117 C. C., neppure sotto l'aspetto di "parte dell'edificio necessaria all'uso comune", così che, da un canto, il condominio non può giovare della relativa presunzione al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione, dall'altro, sul condomino che adduca di non essere tenuto a tale contributo (per non essere comproprietario del locale) non incombe l'onere della relativa prova negativa. Al fine di accertare l'esistenza, o meno, dell'obbligo del singolo condomino di sostenere, in misura proporzionale, le spese di manutenzione del detto locale occorre, pertanto, la prova positiva dell'appartenenza di esso in proprietà comune, determinante essendo, al fine anzidetto, l'esame dei titoli di acquisto dei singoli comproprietari dell'immobile. *Cass. Sez. II, sent. n. 10371 del 22-10-1997*

BALCONI - I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati, mentre i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastri), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti, con la conseguenza che è onere di chi vi ha interesse (il proprietario del balcone, da cui si sono distaccati i frammenti, citato per il risarcimento), al fine di esimersi da responsabilità, provare che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la

loro funzione ornamentale dell'intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso. *Sez. II, sent. n. 8159 del 07-09-1996*

BALCONI AGGETTANTI - In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condòmini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né quindi di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani. *Sez. II, sent. n. 14576 del 30-07-2004*

CANNA FUMARIA - Con riguardo ad edificio in condominio, una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condòmini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione. *Cass Sez. II, sent. n. 9231 del 29-08-1991*

CANTINA ABUSIVA - In tema di condominio negli edifici, salvo che il titolo contrattuale non disponga diversamente, devono considerarsi beni comuni non solo quelli espressamente indicati nell'art. 1117 C.C., ma anche quelli ad essi assimilabili in relazione alla destinazione al comune godimento o al servizio delle proprietà esclusive. Pertanto, correttamente il giudice di merito attribuisce qualità di bene comune - in quanto interessante le fondazioni, e comunque destinato al comune godimento dei condòmini, quale sede ispezionabile delle stesse fondazioni e delle fognature - al vano ottenuto da uno dei condòmini nell'area sottostante l'appartamento di sua proprietà esclusiva, realizzato abusivamente con svuotamento di volume ed asportazione del terreno, e adibito a cantina. *Cass Sez. II, sent. n. 8304 del 26-05-2003*

CHIOSTRINA - Il cavedio - talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce - è un cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi), e perciò sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1, C. C. tra i beni comuni, salvo specifico titolo contrario. *Sez. II, sent. n. 4350 del 07-04-2000*

COLONNA D'ARIA - In tema di condominio, la proprietà della colonna d'aria (cioè lo spazio sovrastante il lastrico solare) non costituendo oggetto di diritti e quindi di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare, va intesa come il diritto del proprietario di utilizzare lo spazio sovrastante mediante la sopraelevazione; ciò, peraltro, non comporta per il proprietario che intenda sopraelevare l'esonero dall'obbligo di corrispondere agli altri condòmini l'indennità prevista dall'art. 1127 C. C., salvo che non vi sia accettazione dei medesimi e perciò conseguente rinunzia all'indennità da parte di tutti i proprietari dei piani sottostanti. *Sez. II, sent. n. 22032 del 22-11-2004*

CONDOMINI MINIMI - La disciplina dettata dal C. C. per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, "a fortiori", con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni. *Sez. Unite, sent. n. 2046 del 31-01-2006*

CONDUTTURE INTERNE - La presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117, n. 3, C. C. opera con riferimento alla parte dell'impianto di riscaldamento che rimane fuori dai singoli appartamenti e non pure con riferimento alle condutture che si addentrano negli appartamenti stessi e sono di proprietà dei titolari. (La Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza di merito che aveva ritenuto responsabile ai sensi dell'art. 2051 C. C. il proprietario dell'appartamento all'interno del quale erano poste le condutture che, in conseguenza del loro taglio e della fuoriuscita dell'acqua, avevano prodotto danni all'appartamento sottostante). *Sez. III, sent. n. 9940 del 08-10-1998*

CORTILI COMUNI AL SUPERCONDOMINIO - La presunzione di proprietà comune posta dall'art. 1117 C. C. si applica per analogia anche ai cortili che si trovino fra edifici strutturalmente autonomi ed appartenenti a proprietari diversi e siano obiettivamente destinati a dare

aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano. Né tale presunzione può essere vinta, nel silenzio del titolo di acquisto della porzione immobiliare, dalla mera possibilità di accesso al bene comune in favore di uno solo dei condòmini o proprietari dei singoli edifici, in quanto l'utilità particolare che da siffatta circostanza deriva non incide sulla destinazione tipica e normale del bene, che è di dare aria e luce ai circostanti edifici.

DECORO ARCHITETTONICO - Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 C. C. deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprinono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato. *Sez. II, sent. n. 2313 del 07-03-1988*

DISSENSO ALLE LITI - L'amministratore del condominio, convenuto in giudizio da un terzo o da un condomino è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea quando la domanda abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, così come delineate dall'art. 1130 C. C. Pertanto, poiché in base a detto articolo, deve ritenersi spettante all'amministratore, nell'ambito dei compiti di conservazione delle cose comuni (ossia di preservazione della loro integrità e di reazione ad attentati o pretese di terzi), il potere discrezionale, autonomamente esercitabile, di impartire le disposizioni necessarie ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e di erogare le relative spese, non può considerarsi esorbitante dalle dette attribuzioni la decisione autonoma dell'amministratore rispetto ad una lite quando, con la domanda proposta contro il condominio, si facciano valere pretese risarcitorie (in forma specifica, oltretché per equivalente) correlate a difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune, quale il tetto di copertura dell'edificio. Ne deriva, ulteriormente, la mancanza, in siffatta ipotesi, della condizione essenziale per l'esercizio da parte del condòmino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite, scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza, non potendo tale potere esercitarsi ove legittimamente manchi, intorno alla lite promossa contro il condominio, una specifica decisione dell'assemblea. *Sez. II, sent. n. 2259 del 02-03-1998*

DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO - Il condòmino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condòmini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune. (Rigetta, Giud. Pace Roma, 20 Maggio 2002) *Sez. II, sent. n. 7518 del 30-03-2006*

ESCAVAZIONI ABUSIVE NEL SOTTOSUOLO - Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 C. C., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio. Ne consegue che il singolo condòmino, non può procedere, senza il consenso degli altri condòmini, alla escavazione in profondità del sottosuolo al fine di ricavare nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti di sua proprietà, giacché, in tal modo, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condòmini su una parte comune dell'edificio. (Rigetta, App. Roma, 2 Ottobre 2002) *Sez. II, sent. n. 22835 del 24-10-2006*

FACCIATA - La facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, C. C., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà. *Sez. II, sent. n. 945 del 30-01-1998*

FONDAMENTA - Poiché l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto, e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, ed il suolo su cui sorge l'edificio, oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 C. C. è non la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte

infima dello stesso. Di conseguenza, anche per stabilire a chi spetti la proprietà di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento, non alle ordinarie norme poste dagli artt. 840 e 934 C. C., ma a quelle che regolano la proprietà condominiale, divisa per piani orizzontali, gradatamente accertandosi al predetto fine: a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca a taluno la proprietà esclusiva; b) se, tacendo il titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi ugualmente in quanto acquisita per usucapione; c) se, non potendo neanche accamparsi l'usucapione, il locale, per la sua struttura, non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune o tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, e debba viceversa considerarsi destinato ad uso esclusivo. *Cass.Sez. II, sent. n. 1632 del 04-03-1983*

GRONDAIA - La gronda del tetto di uno stabile condominiale costituisce bene comune, in quanto, essendo parte integrante del tetto e svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricade tra i beni che l'art.1117, n.1, C. C., include espressamente tra le parti comuni dell'edificio; ne consegue che l'azione del condomino diretta alla demolizione della stessa, perché abusivamente eseguita da altro condomino, va proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari. (Cassa con rinvio, Trib. Massa, 16 Ottobre 2002) *Sez. II, Sent. n. 11109 del 15-05-2007*

INNOVAZIONI - In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condòmini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. Lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dall'art. 1120 C. C. costituisce un'indagine di fatto, insindacabile in Cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione. (Nella specie, l'impugnata sentenza – confermata dalla Suprema Corte – aveva escluso che dessero luogo ad innovazione i lavori di adeguamento alla normativa vigente dell'impianto termico dell'edificio condominiale, consistenti, fra l'altro, nella sostituzione della caldaia e nella trasformazione a gasolio del bruciatore esistente nonché nell'interamento del serbatoio del combustibile al di fuori dell'edificio). *Sez. II, sent. n. 5101 del 20-08-1986*

INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE - In materia di condominio degli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 C. C., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua. *Sez. II, sent. n. 428 del 18-01-1984*

INNOVAZIONI VIETATE - In tema di condominio, il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 C. C. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 C. C. in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti del bene comune siano di fatto destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condòmini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti. (In applicazione di tale principio, è precisato che la funzione del cortile comune consiste non solo nel fornire aria e luce agli immobili circostanti, ma anche nel consentire un'agevole ed indifferenziata praticabilità delle singole unità immobiliari, la S. C. ha cassato la sentenza impugnata, la quale, omettendo il predetto accertamento, aveva escluso che costituisse un'innovazione vietata l'installazione da parte di alcuni condòmini di serbatoi idrici al servizio esclusivo dei rispettivi appartamenti, in considerazione delle ridotte dimensioni dei manufatti, che non comportavano, inoltre, un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato). (Cassa con rinvio, App. Cagliari, 3 Luglio 2002) *Sez. II, sent. n. 13752 del 14-06-2006*

INTERCAPEDINE - L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale – che costituisce il suolo di esso – e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, è comune, in quanto destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato. *Sez. II, sent. n. 2395 del 17-03-1999*

LASTRICO SOLARE - Mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente

materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edificio sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno. *Sez. II, sent. n. 2924 del 28-04-1986*

LASTRICO SOLARE (RESPONSABILITÀ INFILTRAZIONI) - Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condòmini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condòmini, in concorso con il proprietario superficiario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126, vale a dire, i condòmini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo. (Cassa con rinvio, App. Napoli, 21 Marzo 2003) *Sez. III, Sent. n. 5848 del 13-03-2007*

LOCALE PORTINERIA - Con riguardo ai locali destinati a portineria, la presunzione legale di comunione di cui all'art. 1117 C. C. sussiste quando gli stessi facciano parte dell'edificio condominiale, con la conseguenza che, in caso contrario, non operando la presunzione, i detti locali rientrano fra le parti comuni soltanto se siano stati costruiti su suolo risultante, in base ai titoli, di proprietà comune. *Cass. Sez. II, sent. n. 5946 del 27-06-1996*

MURI PERIMETRALI - I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 C. C., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile. *Sez. II, sent. n. 3867 del 11-06-1986*

OBBLIGATORIETÀ DELLA DELIBERA - L'obbligatorietà della delibera dell'assemblea per tutti i condòmini, espressamente prevista dal primo comma dell'art. 1137 C. C., comporta l'automatica operatività della stessa fino all'eventuale sospensione del provvedimento nel giudizio di impugnazione, ai sensi del secondo comma del citato articolo. Ne deriva che, in difetto di sospensione, l'esecuzione di una delibera assembleare non dà luogo a spossessamento in danno di taluno dei condòmini, in quanto a venire in considerazione è la nuova situazione di fatto e non quella modificata dalla delibera. *Sez. II, sent. n. 1093 del 13-02-1996*

OPERE SU BENE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA E LIMITI - Il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale non può eseguire nella sua proprietà esclusiva opere che, in contrasto con quanto stabilito dalla norma dell'art. 1122 C. C., rechino danno alle parti comuni dell'edificio stesso, né, a maggior ragione, opere che, attraverso l'utilizzazione delle cose comuni, danneggino le parti di una unità immobiliare di proprietà esclusiva di un altro condomino. (Nella specie, in applicazione del surriportato principio la S.C. ha confermato la decisione di merito con cui si è ritenuto che al proprietario di un appartamento non sia consentito costruire sul suo balcone una veranda in appoggio al muro comune dell'edificio condominiale la quale raggiunga l'altezza del piano superiore diminuendo il godimento dell'aria e della luce al proprietario del piano contiguo).

PARAPETTI - I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 C. C., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata. *Sez. II, sent. n. 637 del 21-01-2000*

PARCHEGGI COMUNI - Le aree degli edifici riservate a parcheggio ex art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, devono presumersi comuni ai sensi dell'art. 1117 C. C. (la cui elencazione non è tassativa), atteso che sussiste per dette aree, obiettivamente destinate per legge ad uso comune, l'identica "ratio" che sta alla base della presunzione di comunione stabilita da detta norma codicistica. Ove, poi, tale presunzione sia vinta dal titolo, risultando quelle aree di proprietà esclusiva di uno o più condòmini, il vincolo di destinazione comune determina la costituzione "ope legis" a favore dell'intero edificio o delle sue singole parti, appartenenti a proprietari diversi, di un diritto reale di uso sulle aree medesime. *Cass. Sez. II, sent. n. 6365 del 20-07-1987*

• L'obbligo di riservare a parcheggio, nelle nuove costruzioni ed aree ad esse inerenti, appo-

siti spazi (in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di fabbricato), ai sensi e nel vigore dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (e quindi prima della legge 28 febbraio 1985 n. 47, il cui art. 26, in via innovativa, qualifica come pertinenziale il rapporto con i suddetti spazi), si ricollega ad esigenze pubblicistiche e costituisce un vincolo di destinazione, in favore degli abitanti delle costruzioni medesime, non derogabile né da parte del costruttore, né da parte di successivi rapporti privatistici, che restano colpiti da nullità ove si pongano in contrasto con tale destinazione. Pertanto, in edificio condominiale, e per il caso in cui gli indicati spazi si trovino in aree incluse fra i beni comuni, la citata norma rende invalida la clausola del regolamento condominiale, recepita nei contratti di vendita, che introduca divieti di parcheggio, e, quindi, legittima la deliberazione assembleare che consenta il parcheggio stesso in contrasto con tale regolamento. *Sez. II, sent. n. 3370 del 06-05-1988*

PERIMENTO DEL CONDOMINIO - Nell'ipotesi di distruzione totale di un edificio in condominio, venendo meno, per mancanza dell'oggetto, sia i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari sia il condominio, residua un regime di comunione "pro indiviso" tra gli ex condomini sull'area di risulta in ragione dell'entità della quota a ciascuno di essi appartenente sull'edificio distrutto, con la conseguenza che, in caso di ricostruzione dell'edificio, anche se di volumetria superiore a quella del precedente (nella specie, per realizzazione di una sopraelevazione), per il principio dell'accessione (art. 934 C. C.), ciascuno dei comunisti acquista la proprietà di una quota ideale di esso corrispondente a quella spettantegli sul suolo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di accordo tra le parti. *Sez. II, sent. n. 3933 del 22-09-1989*

RATIFICA SPESE DELL'AMMINISTRATORE - Con riguardo alle spese di manutenzione ordinaria o straordinaria delle cose comuni che l'amministratore del condominio abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, deve ritenersi consentito all'assemblea di approvare successivamente le spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'art. 1135 C. C. *Sez. II, sent. n. 6896 del 04-06-1992*

REGOLAMENTO ASSEMBLEARE - L'art. 1138, ultimo comma, C. C., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre. *Sez. II, sent. n. 1195 del 06-02-1987*

REGOLAMENTO CONTRATTUALE - Nell'ipotesi di regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dell'edificio condominiale, hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni, e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali. Dette norme regolamentari, a differenza di quelle contrattuali, le quali sono suscettibili di variazioni soltanto con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta, possono essere modificate, al fine di essere adattate alle mutevoli esigenze della collettività condominiale, dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 C. C., e ciò anche se siano formalmente inserite in un regolamento di tipo contrattuale, in quanto la natura di una clausola dipende dal suo contenuto, piuttosto che dalla collocazione di essa. *Sez. II, sent. n. 208 del 21-01-1985*

RIPARTIZIONE DELLE SPESE - L'obbligo del singolo condomino di contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione e riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari, a causa dell'omessa manutenzione o riparazione delle parti comuni, trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, potendo tale condotta, ove provata, esclusivamente far sorgere a suo carico l'obbligo di risarcire il danno complessivamente prodotto ex art. 2043 C. C. Tale principio trova applicazione anche quando i danni derivino da vizi e carenze costruttive dell'edificio, salva l'azione di rivalsa, ove possibile, nei confronti del costruttore. (Cassa con rinvio, App. Firenze, 3 Dicembre 2002) *Sez. III, Sent. n. 23308 del 08-11-2007*

SCALE MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE - In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 C. C., relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo), è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica "ratio", alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione "ex novo" dell'impianto dell'ascensore trova appli-

cazione la disciplina dell'art. 1123 C. C., relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino). *Sez. II, sent. n. 5479 del 16-05-1991*

SCARICO (IMPIANTO DI) - In un condominio la presunzione di comproprietà, prevista dall'art. 1117, n. 3, C. C. anche per l'impianto di scarico delle acque, opera con riferimento alla parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti, e, quindi, che presenta l'attitudine all'uso ed al godimento collettivo, con esclusione delle condutture (ivi compresi i raccordi di collegamento) che, diramandosi da detta colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di proprietà esclusiva. *Cass. Sez. III, sent. n. 583 del 17-01-2001*

SERVITÙ DI CONDUTTURE - Nel caso di attraversamento da parte dei tubi dell'impianto termico condominiale di un vano di proprietà esclusiva non fruente di detto impianto si deve ravvisare l'esistenza di una servitù prediale di condotta di liquidi a carico di tale vano ed a vantaggio delle altre parti dell'edificio e non la semplice configurazione di opere, installazioni e manufatti di uso e godimento comune ai sensi dell'art. 1117, n. 3, del C. C., la quale presuppone gli estremi del reciproco vantaggio con la conseguenza che per la sua costituzione non è sufficiente il mero consenso verbale del proprietario del vano e la mancata opposizione alle relative delibere condominiali, essendo richiesto per detto consenso la prescritta forma scritta. *Sez. II, sent. n. 1523 del 12-02-1988*

SOLAI - Il condomino del piano sottostante che agisce nei confronti del condomino del piano di sopra per il risarcimento dei danni al suo solaio deve dimostrare, ai sensi dell'art. 2043 C. C., che essi dipendono da fatti imputabili a quest'ultimo, altrimenti dovendosi ripartire in parti uguali le spese per la riparazione di esso, ai sensi dell'art. 1125 C. C., per la presunzione assoluta di comunione tra loro del solaio, da cui deriva altresì l'inapplicabilità dell'art. 2051 C. C. diretta a tutelare i terzi danneggiati dalle cose che altri hanno in custodia, non i comunisti tra loro. *Sez. III, sent. n. 6398 del 23-06-1999*

SOPPRESSIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO - In tema di condominio, è legittima la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento deliberata con la maggioranza prevista dall'art. 26 della legge n. 10 del 1991, qualora l'assemblea dopo avere espresso la volontà di modificare il relativo impianto senza approvare il progetto accompagnato dalla relazione tecnica prevista dall'art. 28 della citata legge, abbia successivamente proceduto alla relativa fase esecutiva, deliberando la trasformazione del bene comune in impianti autonomi unifamiliari secondo un progetto tecnico che aveva previsto l'installazione di canne fumarie singole e collettive con un risparmio energetico rispetto al consumo necessario per il funzionamento dell'impianto centralizzato. (Rigetta, App. Roma, 16 Febbraio 2000) *Sez. II, sent. n. 10871 del 11-05-2006*

SOPRAELEVAZIONE - La facoltà di sopraelevare spetta "ex lege" al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o al proprietario esclusivo del lastrico solare, salve le limitazioni di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1127 C. C., ed il suo esercizio non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, ma può soltanto essere vietato in forza di un'espressa pattuizione, costitutiva di una servitù assimilabile a quella "non aedificandi".

La norma dell'art. 1127 C. C. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano a tre limiti dei quali il primo (condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se con il consenso unanime dei condòmini il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche, diminuzione di aria e luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condòmini controinteressati. *Sez. II, sent. n. 3532 del 26-05-1986*

SOTTOTETTO - Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva l'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria, e, quindi, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (deposito, stenditoio ecc.). In quest'ultima ipotesi l'appartenenza va determinata in base al titolo, e, in sua mancanza, poiché il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio, essenziali per la sua esistenza (tetto, muri maestri, suolo ecc.) o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117, n. 1, C. C., è applicabile solo quando il sottotetto risulti in concreto, per le caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune, o all'esercizio di un servizio d'interesse comune. *Sez. II, sent. n. 2824 del 22-04-1986*

SPESE FATTE DAL CONDOMINIO - In tema di condominio, il divieto per i singoli condomini di eseguire di propria iniziativa opere relative alle cose comuni, cessa - ai sensi dell'art. 1134 C. C. - quando si tratti di opere urgenti, intendendosi per tali quelle che, secondo il criterio del "bonus pater familias", appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche

se non certo, documento alla cosa comune. *Sez. II, sent. n. 6400 del 06-12-1984*

SPESE PLURIENNALI - Il disposto degli articoli del C. C. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa) e 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condòmini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione (nella specie la S. C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così approvato a maggioranza: "continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno"). *Sez. II, sent. n. 7706 del 21-08-1996*

SUOLO ADIACENTE - Il "suolo su cui sorge l'edificio", che a norma dell'art. 1117, n. 1, C. C. è presunto comune tra i condòmini di un edificio, è soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni, mentre il suolo adiacente o circostante può rientrare tra le cose comuni unicamente per diverso titolo. *Sez. II, sent. n. 273 del 13-01-1984*

TABELLE MILLESIMALI - A differenza delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio che abbiano natura convenzionale (in quanto predisposte dall'unico proprietario originario e accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità acquirenti ovvero formate su accordo di tutti i condòmini), le tabelle millesimali deliberative richiedono per la loro approvazione e modifica la maggioranza di cui all'articolo 1136 secondo comma del C. C. e sono soggette al rispetto dei criteri legali per la ripartizione delle spese. (Cassa con rinvio, App. Brescia, 21 Dicembre 2001) *Sez. II, Sent. n. 4219 del 23-02-2007*

TERRAPIENO - Per suolo di un edificio condominiale deve intendersi l'area di terreno sita in profondità su cui posano le fondamenta dell'immobile. Pertanto se questo è costruito su un pendio, le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate, e quindi è suolo comune non soltanto l'area ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra. Ne deriva che il terrapieno, su cui è costruito un vano a piano terra, è comune e come tale non può esser attratto nella disponibilità esclusiva di condòmino, ancorché la sua proprietà sia situata ad un livello ad esso inferiore. *Sez. II, sent. n. 855 del 26-01-2000*

TERRAZZA A LIVELLO - Per terrazza a livello deve intendersi, in un edificio condominiale, una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e funzionalmente, tal che deve ritenersi, per il modo in cui è stata realizzata, che è destinata non solo e non tanto a coprire una parte di fabbricato, ma soprattutto a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto; quando ricorre tale situazione dei luoghi, la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quella di copertura dell'appartamento sottostante e, se dal titolo non risulta il contrario, la terrazza medesima deve ritenersi appartenente al proprietario del contiguo alloggio, di cui strutturalmente e funzionalmente è parte integrante. *Sez. II, sent. n. 5776 del 25-10-1988*

TERRAZZA CONDOMINIALE (UTILIZZO IMPROPRIO) - In tema di condominio, è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 C. C., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condòmino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condòmini, sia l'uso più intenso della cosa purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. Pertanto, è illegittima la trasformazione del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condòmino, essendo in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune che viene sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condòmini. *Sez. II, sent. n. 972 del 19-01-2006*

1100. Norme regolatrici. - Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone [c.c.920] se il titolo o la legge [c.n.258, 872] non dispone diversamente [c.c.215] si applicano le norme seguenti [c.c.1350 nn.1, 2 e 3, 264, n.3, 2711].

1101. Quote dei partecipanti. - Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali [c.c.1118]. Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi [c.c.1103, 1105] quanto nei pesi [c.c.1104, 1123, 2263; disp. att. c.c. 68] della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

1102. Uso della cosa comune. - Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto [c.c.1073, 2256]. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa [c.c.1103]. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso [c.c.714, 1164].

1103. Disposizione della quota. - Ciascun partecipante può disporre del suo diritto [c.c.1059, 1104] e cedere ad altri il godimento della cosa [c.c.1102] nei limiti della sua quota [c.c.1101, 1113; c.n.873]. Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI [c.c.1108, 2808, 2825].

1104. Partecipazione alle spese. - Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie [c.c.1101] per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto [c.c.882, 888, 1070, 1118, 1128; disp. att. c.c. 63]. La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa. Il cessionario del partecipante è tenuto in solido [c.c.1292] con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

1105. Amministrazione. - Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune [c.c.1101, 2257]. Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente [c.c.918, 920]. Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione. Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria [c.c.899]. Questa provvede in camera di consiglio [c.p.c.737] e può anche nominare un amministratore [c.n.261, 872].

1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore. - Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune [c.c.918, 1107, 1138, 2257]. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore [c.c.1129].

1107. Impugnazione del regolamento. - Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione [c.c.1106, 1137] entro trenta giorni [c.c.2964] dalla deliberazione che lo ha approvato [c.c.1138]. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte. Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione. - Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento [c.c.1115], purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti [c.c.899, 903] e non importino una spesa eccessivamente gravosa [c.c.1120, 1121]. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti. È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni [c.c.1350, n. 8, 1572, 2643, n.8]. L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutuate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune [c.c.1103, 2825; c.n.260, 262, 872].

1109. Impugnazione delle deliberazioni. - Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare [c.c.23, 1137, 2377] davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della

maggioranza [c.c.899]: nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune; se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'art. 1105; se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 1108. L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione [c.c.2964]. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato [c.c.2378].

1110. Rimborso di spese. - Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso [c.c.1134].

1111. Scioglimento della comunione. - Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare [c.p.c. 784] lo scioglimento della comunione [c.c.919, 1054, 1112, 1350 n. 11, 1506, 2283, 2817 n. 2, 2825]; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri [c.c.320, 375 n.3]. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni [c.c. 713]. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto [c.c.2646; c.n.260, 872].

1112. Cose non soggette a divisione. - Lo scioglimento della comunione [c.c.1111] non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate [c.c.1114, 1119].

1113. Intervento nella divisione e opposizioni. - I creditori e gli aventi causa da un partecipante [c.c.1103] possono intervenire nella divisione [c.p.c. 105, 267] a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione [c.p.c.784] anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria [c.c.2901] o dell'azione surrogatoria [c.c.2900]. Nella divisione che ha per oggetto beni immobili [c.c.1350, n.11], l'opposizione per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda [c.c.2685]. Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale [c.c.1506, 2825]. Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione [c.c.737].

1114. Divisione in natura. - La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti [c.c.1112, 1119, 1506].

1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti. - Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido [c.c.1292] contratte per la cosa comune [c.c. 1108], le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione. La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti. Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto il rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti [c.c.1299].

1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria. - Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite [c.c. 713,846, 920, 1350, n. 11].

Capo II - Del condominio negli edifici

1117. Parti comuni dell'edificio. - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo [disp. att. c.c. 61]: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari [c.c.1126], 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 installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto

di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini [c.c.1120, 1122, 1123, 1128, 1130, n. 2 e n. 4, 1131, 1134, 1138].

1118. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni. - Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione [c.c.1104, 1121, 1123].

1119. Indivisibilità. - Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione [c.c. 1112], a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino [dis.att. c.c. 61, 62].

1120. Innovazioni. - I condòmini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni [c.c.1108, 1117, 1121, 1122, 1123]. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie. - Qualora l'innovazione [c.c.1120] importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera [c.c.1108, 1118].

1122. Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune. - Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio [c.c.1117, 1120, 1123, 1138].

1123. Ripartizione delle spese. - Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [c.c.882, 1117, 1122], per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni [c.c.1120] deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [c.c.1101], salvo diversa convenzione [c.c.1118, 1130, n.3, 1134, 1135, n.2, 1138; disp. att. c.c. 63]. Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale [c.c.1124], cortili, lastrici solari [c.c. 1126], opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

1124. Manutenzione e ricostruzione delle scale. - Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono [c.c.1123]. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

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

1126. Lastrici solari di uso esclusivo. - Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini [c.c.1117, n.1, 1123], quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

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

o parte dei condòmini avevano il diritto di usare.

1128. Perimento totale o parziale dell'edificio. - Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condòmini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condòmini delibera [c.c. 1136] circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio [c.c. 1117], e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse [c.c.1104]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione [c.c. 1882] relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste [c.c.1017, 1019, 1020, 2742]. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere [c.c.2932] agli altri condòmini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi soltanto ad alcuni dei condòmini.

1129. Nomina e revoca dell'amministratore. - Quando i condòmini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore [c.c.1106, 1135, n.1]. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condòmini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato [c.c.1131] in ogni tempo dall'assemblea [c.c.1131]. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione [c.c.1130], ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità [c.c.1105]. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro [disp. att. c.c. 64, 65].

1130. Attribuzioni dell'amministratore. - L'amministratore deve [c.c.1133]: eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini e curare l'osservanza del regolamento di condominio [c.c.1135, 1138]; disciplinare l'uso delle cose comuni [c.c.1117] e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condòmini [c.c. 1123; disp. att. c.c. 63]; 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 dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione [c.c.1129, 1135, n.3].

1131. Rappresentanza. - Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza [c.c.1132, 1133] dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [c.c.1117]; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto [disp. att. c.c. 65]. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore [c.c.1136], questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [c.c.1129] ed è tenuto al risarcimento dei danni.

1132. Dissenso dei condòmini rispetto alle liti. - Qualora l'assemblea dei condòmini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda [c.c.1131, 1136] il condomino dissidente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissidente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissidente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente [c.p.c.90].

1133. Provvedimenti presi dall'amministratore. - I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri [c.c. 1130, 1131] sono obbligatori per i condòmini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

1134. Spese fatte dal condomino. - Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni [c.c. 1117, 1123] senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente [c.c. 1110, 1135].

1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini. - Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condòmini provvede [c.c.1130, n.1, 1136; disp.att.c.c.67]: alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione [c.c.1129]; all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini; all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore [c.c. 1130] e all'impiego del residuo attivo della gestione; alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea [c.c. 1134].

1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. - L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio [disp. att. c.c. 67]. • Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. • Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. • Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore [c.c. 1129] o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo [c.c. 1131, 1132], nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio [c.c.1128] o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma. • Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. • L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea. - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condòmini. • Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria [c.c. 23, 2377], ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa [c.c.1107]. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza [c.c. 2964], entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

1138. Regolamento di condominio. - 1. Quando in un edificio il numero dei condòmini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni [c.c.1117] e la ripartizione delle spese [c.c.1123], secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione [disp. att. c.c. 68]. 2. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. 3. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107 [1106]. 4. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

1139. Rinvio alle norme sulla comunione. - Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile

61. Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato [c.c.1117, 1119].

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

62. La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice [c.c.1119]. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condòmini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso.

63. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea [c.c.1104], l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione [c.c. 1123, 1130 n.3; c.p.c. 642]. • Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo [c.c.1292], al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. • In caso di mora nel pagamento dei contributi [c.c. 1219], che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che

sono suscettibili di godimento separato.

64. Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo. • Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

65. Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condòmini [c.c.1129, 1131], chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile. Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condòmini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

66. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione. • In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condòmino. • L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condòmini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza [disp. att. c.c. 67].

67. Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante [c.c. 1135; disp. att. c.c. 66]. • Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente [c.c. 1136]. • 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 deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

68. Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condòmini [c.c.1101]. • I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio [c.c.1138]. Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

69. I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condòmino, nei seguenti casi: quando risulta che sono conseguenza di un errore; quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano [disp.att.c.c.67].

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

71. Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione [professionale] dei proprietari di fabbricati.

Leggi, decreti ed altri provvedimenti

1931, 18 giugno, R.D. 773, Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, p. 491
1938, 28 aprile, R.D. 1165, Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, p. 253

1940, 06 maggio, L. 554, Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche, p. 313

1942, 16 marzo, R.D. 262, Approvazione del testo del C. C., pp. 3 e 167

1942, 30 marzo, R.D. 318, Disposizioni per l'attuazione del C. C. e disposizioni transitorie, p. 149

1942, 17 agosto, L. 1150, Legge urbanistica, p. 553

1951, 24 dicembre, D.P.R. 1767, Approvazione regolamento per esecuzione legge n. 1415 del 24/10/1942, concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio privato, p. 315

1955, 27 aprile, D.P.R. 547, Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, p. 319

1963, 29 maggio, D.P.R. 1497, Regolamento per ascensori e montacarichi in servizio privato, p. 322

- 1966, 13 luglio, L. 615, Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, pp. 340 e 615
- 1968, 1° marzo, L. 186, Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici, p. 623
- 1968, 12 agosto, D.M. (Sanità), Disciplina dei corsi per il conseguimento del patentino di abilitazione alla conduzione di impianti termici, pp. 342 e 624
- 1970, 22 dicembre, D.P.R. 1391, Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici, pp. 344 e 624
- 1971, 30 gennaio, D.I. 5, (Convertito, con modificazioni, dalla L. 30 marzo 1971, n. 118) - Provvidenze in favore dei mutilati ed invalidi civili, p. 287
- 1971, 06 dicembre, L. 1083, Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile, p. 625
- 1972, 26 ottobre, D.P.R. 643, Istituzione INVIM (imposta comunale val. immobili), p. 717
- 1973, 29 marzo, D.P.R. 156, Approvazione Testo unico disposizioni legislative in materia postale, bancoposta e telecomunicazioni, p. 362
- 1973, 22 ottobre, D.P.R. 936, Approvazione criteri per determinazione onorari e indennità per la liquidazione delle spese spettanti ai dottori commercialisti, p. 171
- 1974, 10 settembre, D.P.R. 567, Tariffa delle prestazioni professionali dei ragionieri e periti commerciali, p. 173
- 1975, 1° dicembre, D.M. (Sanità), Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione, p. 626
- 1978, 27 luglio, L. 392, Disciplina delle locazioni di immobili urbani, p. 251
- 1979, 28 maggio, D.M. (Lavori pubblici), Misure sostitutive di sicurezza per ascensori e montacarichi a vite, a cremagliera ed idraulici, p. 364 e 630
- 1982, 22 aprile, L. 168, Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa, p. 729
- 1982, 29 maggio, L. 308, Norme sul contenimento consumi energetici, sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi, p. 378
- 1982, 29 luglio, D.P.R. 577, Regolamento per l'espletamento dei servizi antincendio, p. 631
- 1984, 17 settembre, Direttiva CEE 528, Ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle disposizioni comuni agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione, p. 380
- 1984, 07 dicembre, L. 818, Nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli artt. 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, p. 639
- 1986, 1° febbraio, D.M. (Interno), Norme sicurezza antincendio nella costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili, p. 642
- 1986, 22 dicembre, D.P.R. 917, Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi, p. 733
- 1987, 16 maggio, D.M. (Interno) 246, Norme di sicurezza per edifici di civile abitazione, p. 655
- 1987, 28 novembre, D.M. (Politiche comunitarie) 586, Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE per gli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi, p. 381
- 1987, 09 dicembre, D.M. (Politiche comunitarie) 587, Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e n. 86/312/CEE sugli ascensori, p. 383
- 1989, 09 gennaio, L. 13, Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, p. 288
- 1989, 24 marzo, L. 122, Disposizioni in materia di parcheggi, p. 385
- 1990, 05 marzo, L. 46, Norme per la sicurezza degli impianti, pp. 387 e 661
- 1990, 30 marzo, D.Lgs. 76, T. U. delle leggi per interventi nei territori di Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti da eventi sismici a novembre '80, febbraio '81 e marzo '82, p. 290
- 1991, 09 gennaio, L. 10, Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, risparmio energetico e sviluppo e fonti rinnovabili, pp. 391 e 661
- 1991, 1° marzo, Dir. P.C.M., Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, pp. 261 e 661
- 1991, 06 dicembre, D.P.R. 447, Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti, pp. 397 e 661
- 1992, 05 febbraio, L. 104, Legge-quadro per assistenza e diritti persone con handicap, p. 291
- 1992, 17 febbraio, L. 179, Norme per l'edilizia residenziale pubblica, p. 402
- 1992, 27 marzo, L. 257, Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto, p. 662
- 1992, 30 dicembre, D.Lgs. 504, Riordino della finanza degli enti territoriali, p. 752
- 1993, 12 luglio, D.Lgs. 275, Riordino in materia di concessione di acque pubbliche, p. 405
- 1993, 14 luglio, L. 235, Norme sulla pubblicità negli ascensori finalizzata al sostegno degli interventi in favore delle persone handicappate, p. 406
- 1993, 26 agosto, D.P.R. 412, Regolamento, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, finalizzate al conteni-

- mento dei consumi di energia, pp. 407 e 664
- 1994, 25 gennaio, L. 82, Disciplina delle attività di pulizia, disinfezione, derattizzazione e sanificazione, p. 493
- 1994, 18 aprile, D.P.R. 392, Regolamento per il procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini dell'installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti, pp. 426 e 664
- 1994, 22 aprile, D.P.R. 425, Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto, p. 665
- 1994, 06 agosto, D.M. (Industria), Recepimento delle norme UNI attuative del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, recante il regolamento per il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici, e rettifica del valore limite del fabbisogno energetico normalizzato, pp. 428 e 666
- 1994, 19 settembre, D.Lgs. 626, Attuazione di direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori, durante il lavoro, pp. 496 e 667
- 1994, 10 ottobre, D.P.R. 645, Regolamento recante la disciplina degli onorari, delle indennità e dei criteri per il rimborso delle spese per le prestazioni professionali dei dottori commercialisti, p. 175
- 1995, 16 gennaio, D.P.R. 42, Regolamento di attuazione della legge 14 luglio 1993, n. 235, p. 429
- 1995, 17 marzo, D.Lgs. 114, Attuazione della direttiva 87/217/CEE in materia di prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'ambiente causato dall'amianto, pp. 264 e 668
- 1995, 12 maggio, CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati [integrato con l'accordo del 21 gennaio 1997 per la parte economica relativa al biennio 1997 - 1998], p. 501
- 1995, 26 giugno, Direttiva CEE 16, Ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori, p. 430
- 1995, 02 ottobre, D.P.C.M., Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili ai fini dell'inquinamento atmosferico e delle caratteristiche degli impianti di combustione, p. 668
- 1995, 26 ottobre, L. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico, p. 265
- 1995, 13 novembre, D.M. (Interno), Norme tecniche e procedurali per la classificazione ed omologazione di liquidi schiumogeni a bassa espansione, p. 669
- 1996, 05 gennaio, L. 25, Differimento di termini previsti da disposizioni legislative nel settore delle attività produttive ed altre disposizioni urgenti in materia, pp. 437 e 671
- 1996, 12 aprile, D.M. (Interno), Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per progettazione, costruzione ed esercizio impianti termici alimentati a gas, p. 672
- 1996, 24 luglio, D.P.R. 503, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici, p. 293
- 1996, 14 agosto, D.Lgs. 494, Attuazione direttiva 92/57/CEE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, p. 674
- 1996, 31 dicembre, L. 675, Tutela persone ed altri soggetti nel trattamento dati personali, p. 176
- 1997, 05 febbraio, D.Lgs. 22, Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio, p. 763
- 1997, 06 marzo, D.P.R. 100, Disciplina degli onorari, delle indennità e dei criteri per il rimborso delle spese e per le prestazioni professionali dei ragionieri e periti commerciali, p. 177
- 1997, 07 luglio, D.M. (Industria) 274, Regolamento per la disciplina delle attività di pulizia, derattizzazione, disinfestazione, p. 531
- 1997, 31 luglio, L. 249, Istituzione dell'autorità per le garanzie delle comunicazioni, p. 438
- 1997, 07 agosto, L. 266, Interventi urgenti per l'economia, pp. 439 e 685
- 1997, 23 settembre, CCNL per i dipendenti da amministratori di condominio, p. 178
- 1997, 29 settembre, D.I. 328, [Convertito, con modificazioni, dalla L. 296 novembre 1997, n. 410] - Disposizioni tributarie urgenti, p. 765
- 1997, 14 novembre, Dir. P.C.M., Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore, p. 274
- 1997, 29 novembre, L. 410, (Di conversione del D.I. 29 settembre 1997, n. 328) p. 765
- 1997, 05 dicembre, Dir. P.C.M., Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, p. 278
- 1997, 27 dicembre, L. 449, Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica, pp. 440 e 767
- 1998, 18 febbraio, D.M. (Finanze) 41, Regolamento di attuazione e procedure di controllo (art. 1 L. 449, 27/12/1997) per le detrazioni delle spese di ristrutturazione edilizia, pp. 443 e 770
- 1998, 06 marzo, D. Dirig. (Finanze), Approvazione istruzioni e modulo per comunicare al Centro di servizio delle imposte dirette e delle imposte indirette la data di inizio lavori, p. 445 e 770
- 1998, 16 marzo, D.M. (Ambiente), Tecniche di rilevamento e misurazione inquinamento acustico, p. 281
- 1998, 02 aprile, D.M. (Industria-Lavori Pubblici), Modalità di certificazione delle caratteristiche e delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti ad essi connessi, p. 448
- 1998, 04 maggio, D.M. (Industria-Funzione Pubblica), Disposizioni su modalità di presentazione

- e contenuto delle domande per l'avvio dei procedimenti di prevenzione incendi, nonché all'uniformità dei connessi servizi resi dai Comandi provinciali dei Vigili del fuoco, p. 686
- 1998, 13 maggio, D.P.R. 218, Regolamento recante disposizioni in materia di sicurezza degli impianti, alimentati a gas combustibile per uso domestico, p. 689
- 1998, 12 novembre, D.M. (Finanze), Comunicazioni degli amministratori di condominio all'anagrafe tributaria, p. 771
- 1999, 30 aprile, D.P.R. 162, Regolamento per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nullaosta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio, pp. 451 e 691
- 1999, 24 maggio, D.M. (Ambiente, Interno, Industria) 246, Regolamento con i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati, pp. 460 e 691
- 1999, 17 agosto, L. 290, Proroga di termini nel settore agricolo, p. 466
- 1999, 19 novembre, D.Lgs. 528, Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 494, 14/08/1996, in attuazione della direttiva 92/57/CEE in materia di prescrizioni minime di sicurezza e di salute da osservare nei cantieri temporanei o mobili, p. 692
- 1999, 03 dicembre, D.M. (Ambiente, Trasporti), Procedure anti-rumore e zone di rispetto negli aeroporti, p. 282
- 1999, 21 dicembre, D.P.R. 551, Regolamento recante modifiche al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti, p. 693
- 1999, 23 dicembre, L. 488, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, p. 772
- 1999, 29 dicembre, D.M. (Finanze), Individuazione dei beni costituenti parte significativa del valore delle forniture effettive nel quadro degli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, p. 775
- 2000, 27 luglio, L. 212, Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente, p. 776
- 2000, 14 novembre, L. 338, Disposizioni su alloggi e residenze per studenti universitari, p. 554
- 2001, 10 gennaio, CCNL dei dipendenti da proprietari di fabbricati, p. 538
- 2001, 23 gennaio, D.I. 5, Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi, p. 467
- 2001, 08 febbraio, L. 21, Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione, p. 556
- 2001, 22 febbraio, L. 36, Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, p. 694
- 2001, 20 marzo, L. 66, (Di conversione del D.I. 23 gennaio 2001, n. 5) p. 467
- 2001, 26 marzo, D.P.R. 181, Regolamento con istituzione della direzione generale per il sostegno agli interventi contro l'abusivismo edilizio presso Ministero dei Lavori Pubblici, p. 558
- 2001, 06 giugno, D.P.R. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, p. 559
- 2001, 08 giugno, D.Lgs. 231, Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, p. 212
- 2001, 18 giugno, Dir. P.C.M. Differimento dei termini per la presentazione del modello 770 - Dichiarazione di sostituti d'imposta per l'anno 2001, p. 221
- 2001, 02 luglio, L. 247, Disposizione per il rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, p. 604
- 2001, 23 luglio, D.M. (Interno), Modifiche ed integrazioni al D.M. 12 aprile 1996 relativamente ai nastri radianti ed ai moduli a tubi radianti alimentati da combustibili gassosi, p. 471
- 2001, 10 settembre, D.M. (Ambiente), Finanziamenti ad enti pubblici per l'installazione di impianti solari termici per la produzione di calore a bassa temperatura, p. 472
- 2001, 25 settembre, D.I. 350, Disposizioni urgenti in vista della introduzione dell'euro in materia di tassazione dei redditi di natura finanziaria, di emersione di attività detenute all'estero, di cartolarizzazione e di altre opere finanziarie, p. 222
- 2001, 05 ottobre, D.P.R. 404, Regolamento recante disposizioni in materia di utilizzo del servizio di collegamento telematico con l'Agenzia delle Entrate per la presentazione di documenti, atti ed istanze previsti dalle disposizioni che disciplinano i singoli tributi, nonché per ottenere certificazioni ed altri servizi connessi ad adempimenti fiscali, p. 226
- 2001, 22 ottobre, D.P.R. 462, Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici pericolosi, p. 699
- 2001, 14 novembre, M. (Agenzie delle Entrate), Approvazione del nuovo modello F23 per il pagamento di tasse, imposte, sanzioni ed altre entrate, p. 781
- 2001, 23 novembre, L. 409, (di conversione del D.L. 25 settembre 2001, n. 350) p. 222
- 2001, 12 dicembre, D.M., Modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione e di

- affitto di beni immobili, p. 783
- 2002, 02 febbraio, D.Lgs. 24, Attivazione della direttiva 1999/44/CE su taluni aspetti della vendita e delle garanzie di consumo, p. 228
- 2002, 21 febbraio, Dir. P.C.M., Cessione degli alloggi ai profughi di cui alla L. 4 marzo 1952, n. 137, in applicazione dell'art. 45, c. 3, della L. 23 dicembre 2000, n. 388, p. 605
- 2002, 08 marzo, Dir. P.C.M., Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili ai fini dell'inquinamento atmosferico e delle caratteristiche degli impianti di combustione, p. 702
- 2002, 25 marzo, D.M., Disposizioni in materia di certificazione tributaria, p. 788
- 2002, 12 settembre, L.R. (Lazio) 31, Istituzione del fascicolo del fabbricato, p. 473
- 2002, 22 ottobre, L.R. (Campania) 27, Istituzione del registro storico-tecnico-urbanistico dei fabbricati della tutela della pubblica e privata incolumità, p. 476
- 2002, 12 novembre, L.R. (Lazio) 40, Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio e degli immobili, p. 229
- 2002, 27 dicembre, L. 289, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, p. 789
- 2003, 16 gennaio, L. 3, Disposizioni ordinamentali in materia di pubblica amministrazione, p. 284
- 2003, 14 febbraio, L. 30, Delega al Governo in materia di occupazione e mercato del lavoro, p. 231
- 2003, 17 marzo, D.M. (Attività produttive), Aggiornamenti agli allegati F e G del decreto del D.P.R. 412, 26 /08/1993, sulle norme per progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, per il contenimento dei consumi energetici, p. 710
- 2003, 31 marzo, D.M. (Interno), Requisiti di reazione al fuoco di materiali costituenti le condotte di distribuzione e ripresa dell'aria degli impianti di condizionamento e ventilazione a servizio di attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi, p. 711
- 2003, 23 giugno, D.Lgs. 195, Modifiche ed integrazioni al D.lgs. 19 settembre 1994, n. 626, per l'individuazione delle capacità e dei requisiti professionali richiesti agli addetti ed ai responsabili del servizio di prevenzione e protezione interni o esterni, p. 712
- 2003, 30 giugno, D.Lgs. 196, Codice in materia di protezione dei dati personali, p. 239
- 2003, 03 luglio, D.P.R. 222, Regolamento sui contenuti minimi dei piani di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, p. 713
- 2003, 15 luglio, D.M. (Salute) 388, Regolamento recante disposizioni sul pronto soccorso aziendale, p. 541
- 2003, 1° agosto, L. 200, di conversione con modificazioni del D.L. 24 giugno 2003, n. 147, p. 239
- 2003, 1° agosto, D.Lgs. 259, Codice delle comunicazioni elettroniche, p. 477
- 2003, 10 settembre, D.Lgs. 276, Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30, p. 244
- 2003, 04 novembre, L.R. (Abruzzo) 17, Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio, p. 249
- 2003, 24 novembre, L. 326, Conversione con modifiche del D. L. 269 del 30/09/2003
- 2004, 22 gennaio, D.Lgs. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, p. 299
- 2004, 27 febbraio, L. 47, di conversione del D.L. 24 dicembre 2003, n. 355, p. 610
- 2004, 03 maggio, L. 112, Norme di principio in materia di assetto del sistema radiotelevisivo e della RAI - Radiotelevisione italiana s.p.a. nonché delega al Governo per l'emanazione del teso unico della radiotelevisione (citato in nota Parti comuni 36, 1, 2)
- 2004, 10 giugno, D.P.R. 200, Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 577, concernenti l'attività di formazione e studio affidata al Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, la composizione del Comitato tecnico-scientifico ed il certificato di prevenzione incendi
- 2004, 20 luglio, D.M. (Attività produttive), Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi per l'incremento dell'efficienza energetica negli usi finali di energia, ai sensi dell'art. 9 comma 1, del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79, p. 484
- 2004, 20 luglio, D.M. (Attività produttive), Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili di cui all'art. 16, comma 4, del decreto legislativo 30 maggio 2000, n. 164, p. 487
- 2004, 06 ottobre, D.Lgs. 251, Disposizioni correttive del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, in materia di occupazione e mercato del lavoro (citato in nota Amministratore 2, 86)
- 2004, 15 dicembre, L. 308, Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione (citato in nota Innovazioni 6, 167), p. 311
- 2004, 30 dicembre, L., Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello

- Stato (legge finanziaria 2005), p. 612
- 2005, 27 gennaio, CCNL, Accordo di rinnovo nella parte economica del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, p. 543
- 2005, 07 gennaio, D.M. (Ministero dell'Interno), Norme tecniche e procedurali per la classificazione e omologazione di estintori portatili di incendio
- 2005, 22 febbraio, D.M. (Economia e Finanze), Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art. 5, comma 3, del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), dovuta per l'anno 2005, p. 743
- 2005, 24 aprile, D.M. (Ministero dell'Interno), Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi
- 2005, 19 agosto, D.Lgs 194, Attuazione della direttiva 2002/49/CEE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale
- 2005, 26 ottobre, D.M. (Ministero delle Attività Produttive), Miglioramento della sicurezza degli impianti di ascensore installati negli edifici civili precedentemente alla data di entrata in vigore della direttiva 95/16/CEE, p. 2271
- 2005, 23 dicembre, L. 266, Finanziaria 2006
- 2006, 02 febbraio, D.M. (Giustizia), Istituzione del fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'art. 18, comma 6 del D.Lgs. 122 del 20 giugno 2005, p. 495
- 2006, 04 luglio, D.L. 223, Revisione del regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati (art. 35, comma da 8 a 10-sexies) primi chiarimenti, p. 1752
- 2006, 25 luglio, D.Lgs 257, Attuazione della direttiva 2003/18/CEE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro, p. 1913
- 2006, 27 dicembre, L. 296, Finanziaria 2007, pag. 116
- 2007, 26 gennaio, D.Lgs 6, Disposizioni correttive e integrative del D.Lgs 163 del 12 aprile 2006, recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CEE e 2004/18/CEE, a norma dell'art. 25, comma 3, della legge 62 del 18 aprile 2005 (Legge comunitaria 2004), p. 518
- 2007, 08 febbraio, D. Lgs 20, Attuazione della direttiva 2004/8/CEE sulla promozione della cogenerazione basata su una domanda di calore utile nel mercato interno dell'energia, nonché modifica alla direttiva 92/42/CEE, p. 630
- 2007, 26 febbraio, L. 17, Disposizioni in materia di costruzioni, opere infrastrutturali e lavori in edilizia (legge 17/2007), p. 616
- 2007, 05 marzo, D.M. (Infrastrutture), Applicazione della direttiva n. 89/106/CEE sui prodotti da costruzione, recepita con DPR 246 del 21 aprile 1993, relativa alla individuazione dei prodotti e dei relativi metodi di controllo delle conformità dei Sistemi fissi di estinzione incendi - Sistemi equipaggiati con tubazioni, p. 821
- 2007, 09 marzo, D.M. (Economia e Finanze), Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati, di cui all'art. 5, comma 3, del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), dovuta per l'anno 2007, p. 694
- 2007, 02 aprile, L. 40, Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 7 del 31 gennaio 2007, recante misure urgenti per la tutela di consumatori e la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese (testo coordinato), p. 793
- 2007, 14 giugno, Dir. PCM, Decentrando delle funzioni catastali ai Comuni, ai sensi dell'art. 1 comma 197, della Legge 296 del 27 dicembre 2006, p. 1350
- 2007, 03 agosto, L. 123, Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia, p. 1715
- 2007, 12 dicembre, D.M. (Economia e Finanze), Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, p. 227
- 2007, 24 dicembre, L. 244, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge Finanziaria 2008), p. 174
- 2008, 07 gennaio, D.M. (Economia e Finanza), Modifica del saggio di interesse legale, p. 228
- 2008, 22 gennaio, D.M. (Sviluppo Economico) 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'art.11-quaterdecies, comma 13, lett. a, della Legge 248/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- 2008, 28 giugno, D.L. 112.

<i>PREFAZIONE</i>	3
<i>INTRODUZIONE</i>	5
Psicologia e condominio	7
Il condominio e le parti comuni	14
Il regolamento di condominio	15
L'assemblea condominiale	17
L'amministratore del condominio	23
Il consiglio di condominio	26
Il bilancio condominiale	27
La ripartizione delle spese	32
Gli inquilini nel condominio	34
Innovazioni sì, innovazioni no	36
Impianti: il decreto n. 37/2008	38
Ristrutturazioni: le agevolazioni	45
Le agevolazioni per il risparmio energetico	50
Condominio e ritenute fiscali	53
Legge sulla privacy e condominio	61
La prevenzione degli incendi	65
La conciliazione	69
Il condominio e il giudice	72
Alcune sentenze	73
 <i>APPENDICE</i>	
Comunione e condominio nel Codice Civile	84
Leggi, decreti ed altri provvedimenti	89

Sedi di zona dell'APU a Roma

Zona Centro via Galileo Galilei, 55 - 1° piano
Tel. 06.70450383 - Fax 06.77200077
e-mail apuromacentro@libero.it

Zona Sud-Est - Prenestina
Largo Irpinia, 56
Tel. 06.2753848 - Fax 06.21728403
e-mail sunia.sud.est@alice.it

Zona Sud - Tuscolano
Via Calpurnio Fiamma, 161
Tel. 06.76967224 - Fax 06.7141142
e-mail suniasud@lice.it

Zona Sud-Ovest - Marconi
via G. Veronese, 56
Tel. 06.5592202 - Fax 06.55363808

Edito da: APU (Associazione Proprietari Utenti)
via Galileo Galilei, 55 - 2° piano - 00185 Roma
Tel. 06.70450383 - www.apu.it/apu.roma
e-mail apu_roma@libero.it

Grafica e impaginazione: Cofine srl - via Vicenza 32
00185 Roma - www.poetidelparco.it/EDITORIA.htm

Copertina di: ??????????

Stampa: Cofine srl presso la tipografia SEA srl
via di Tor Cervara 280- 00155 Roma

Finito di stampare: Luglio 2008