

LE GUIDE
DEL SOLE

N. 3

L'ESPERTO RISPONDE

Il condominio

Il Sole **24 ORE**.com

I quesiti sono stati pubblicati nelle pagine online del forum de L'Esperto Risponde "Il condominio".

<http://www.ilsole24ore.com/condominio>

Sommario

Il rendiconto e la contabilità	2
Il riscaldamento	11
La divisione delle spese	19
L'amministratore	60
L'assemblea	88

Il rendiconto e la contabilità

1 | DELIBERA RENDICONTO E PREVENTIVO

Domanda

Se l'assemblea ha i numeri per costituirsi in seconda convocazione, con quali quorum si deliberano rendiconto e preventivo?

Risposta

Con il quorum minimo. Ossia la delibera deve essere assunta, in seconda convocazione, dalla maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Luana Tagliolini

2 | SPESA NON RIGUARDANTE IL CONDOMINIO

Domanda

L'amministratore ha addebitato la spesa relativa alla verifica dell'impianto di messa a terra (a suo giudizio biennale). Il Dpr 462/2001 prevede tali verifiche solo per i datori di lavoro con dipendenti e il condominio non ne ha. In assemblea la maggioranza ha approvato la spesa. Come ci si deve comportare, dal momento che l'amministratore richiede il pagamento?

Risposta

È possibile impugnare la delibera di approvazione della spesa. Tuttavia ai fini della sicurezza la circolare del ministero delle Attività produttive n.

10723/2005 "consiglia" tale verifica biennale anche quando il condominio non ha dipendenti perché lo considera comunque un luogo di lavoro. Luana Tagliolini

3 | PIANO RIPARTO CONSUNTIVO

Domanda

Il piano di riparto deve presentare a tutti la situazione di tutti i condomini, cioè del condominio? Nel caso il piano di riparto venga redatto per singolo condomino e consegnato a ognuno solo il suo, la mancanza di una visione globale può render nulla l'approvazione del consuntivo?

Risposta

Il Codice civile prescrive che l'amministratore renda il conto della sua gestione senza specificare la forma e le modalità in cui debba farlo. Ogni assemblea può richiedere all'amministratore di fornire dei dati contabili specifici o di esplicitarli meglio. Se l'amministratore fornisce a ciascun condomino solo il riparto delle sue spese, senza che possano essere raffrontate con i totali approvati e con la situazione debitoria degli altri condòmini, il rendiconto è sicuramente incompleto. I condòmini devono poter valutare anche la situazione complessiva del condominio. L'eventuale annullabilità deve essere fatta valere dal condomino dissenziente, sotto pena di decadenza, entro 30 giorni dall'approvazione o dal momento in

cui il condomino assente ne è venuto a conoscenza. Giuseppe De Pasquale

4 | DECRETI INGIUNTIVI

Domanda

L'amministratore ha emesso decreti ingiuntivi affidando una causa a una sua amica avvocato facendo riferimento a presunti debiti da rendiconto consuntivo, senza autorizzazione dell'assemblea, senza avvisare il condomino, senza approvazione del bilancio da parte dell'assemblea (bocciato ben quattro volte, anche per il rifiuto di esibire i giustificativi). In questi casi, si può procedere contro l'amministratore?

Risposta

L'amministratore per richiedere il decreto ingiuntivo non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea. Il condomino ingiunto può fare opposizione al decreto e contestualmente, eventualmente, impugnare la delibera di approvazione del bilancio. Luana Tagliolini

5 | MANCATA PRESENTAZIONE DEL BILANCIO

Domanda

A maggio 2011 l'amministratore non ha ancora presentato il bilancio consuntivo relativo all'anno 2009 (e quindi nemmeno il preventivo per gli anni 2010 e 2011). Premesso che prima del mese

di aprile 2011 fu convocata l'assemblea (andata nulla per insufficienza di millesimi) con all'o.d.g. la presentazione del bilancio, l'amministratore è passibile di licenziamento? Come procedere?

Risposta

Il Codice civile prevede che l'amministratore possa essere revocato dall'autorità giudiziaria qualora non presenti il rendiconto per due anni consecutivi. Nel caso in specie, peraltro, pare di capire che l'amministratore abbia alla fine presentato il rendiconto ma difettesse il quorum per deliberare da parte dell'assemblea. In questo caso, avendo provveduto a sanare la situazione mediante presentazione tardiva del rendiconto, la revoca dell'amministratore può avvenire solo per via "politica" ovvero attraverso il voto dell'assemblea, ma non in via giudiziaria; è da rilevare che la norma che prevede la revoca in caso di mancata presentazione dei rendiconti non costituisce una sanzione bensì un rimedio in caso di inerzia, per cui la presentazione tardiva assume carattere sanante.
Paolo Gatto

6 | RENDICONTO DI CASSA O DI COMPETENZA?

Domanda

Il consuntivo delle spese dovrebbe essere di cassa o di competenza?

Risposta

Il Codice civile non detta criteri specifici per la redazione del rendiconto, mentre il progetto di riforma del condominio (ancora da approvare, però) richiede il criterio di competenza. Le associazioni di amministratori condominiali e di proprietari hanno predisposto diversi schemi-tipo di rendiconto: alcuni di questi abbinano il criterio di competenza (uscite ed entrate esposte in base al momento in cui maturano) con la presentazione della situazione di cassa, redatta sulla base delle risultanze puntuali del libro di cassa (eborsi e incassi). Quale che sia la soluzione prescelta, è evidente che la contabilità deve consentire di ricostruire sia gli impegni di spesa assunti, sia le spese effettivamente sostenute nell'anno di riferimento.

7 | ELENCO ANALITICO DELLE SPESE DEL CONDOMINIO

Domanda

Sono proprietario di un appartamento in un condominio in cui la maggior parte dei proprietari hanno la residenza estiva. Il nostro amministratore, alla presentazione annuale del bilancio consuntivo, non dettaglia in modo completo ogni voce di spesa. Dice che è inutile farlo, che non può farlo in modo così analitico e invita a prendere appuntamento prima dell'assemblea per la visione preventiva delle fatture e ricevute.

Risposta

Il rendiconto relativo alla gestione condominiale e, più in generale, la contabilità presentata dall'amministratore del condominio non presuppongono il rispetto di regole formali, come per esempio, in ambito societario. Tuttavia è pur sempre necessario che l'amministratore si attenga ai principi di ordine e correttezza, redigendo il rendiconto in modo chiaro ed intelligibile, ossia in modo idoneo a rendere comprensibili ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione. E' giusto quindi pretendere dall'amministratore che presenti il conto della sua gestione in modo completo, distinguendo ad esempio le diverse voci di spesa (es. scale, ascensore, ecc.), i fatti che le hanno causate (es. pulizia, tinteggiatura, ecc.) e i criteri di riparto tra i proprietari. Se non lo fa, l'assemblea di condominio potrebbe decidere di nominare un altro professionista.

contratto stipulato dall'amministratore di condominio produce direttamente effetti nei confronti dei condòmini per cui, in caso di morosità, il creditore può agire in esecuzione solo nei confronti dei singoli secondo la quota di ciascuno. La sentenza ha fatto molto scalpore perchè contraria a un diverso orientamento maggioritario che, sostenendo il principio della solidarietà, riteneva che il condomino potesse essere escusso per l'intero debito del condominio da un terzo indipendentemente dell'adempimento del suo obbligo nei confronti del condominio, con il solo diritto di regresso nei confronti degli altri condòmini limitatamente alla loro quota mellesimale. Il nuovo principio cosiddetto della parziarietà delle obbligazioni condominiali ha recato e reca problemi di applicazione nella pratica, tant'è che alcuni giudici di merito non hanno seguito il nuovo orientamento della Suprema Corte.
Bruno Piscitelli

8 | CONDÒMINI MOROSI

Domanda

Nel condominio dove abito alcuni proprietari non hanno pagato la quota relativa ai lavori straordinari. L'impresa può rivalersi su tutti?

Risposta

Una recente sentenza della Corte di cassazione a Sezioni unite (9148/2008) ha stabilito che il

9 | RITARDO NELLA PRESENTAZIONE

Domanda

L'esercizio finanziario del nostro condominio scade il 31 dicembre di ogni anno, ma l'amministratore, ormai da due anni, non fa che convocare l'assemblea per l'approvazione del bilancio dopo sei mesi. Alle nostre richieste risponde che lo stabilisce la legge. È vero? Possiamo fare qualcosa per

costringerlo a convocarci prima l'assemblea?

Risposta

Non è possibile costringere l'amministratore, in via giudiziaria, a presentare il rendiconto senza ritardi, la legge si limita indicare come un ritardo di due anni sia causa di revoca giudiziaria; l'unico rimedio può essere assunto a livello "politico" mediante la sua revoca e conseguente sostituzione da parte dell'assemblea. Paolo Gatto

10 | RENDICONTO CONSUNTIVO

Domanda

Nel mese di marzo 2011 l'amministratore del nostro condominio è deceduto. Poiché non è ancora stata fatta la chiusura dei conti dell'ultimo anno, che normalmente avveniva entro il mese di aprile, vorrei sapere entro quanto tempo l'ufficio del vecchio amministratore deve procedere alla chiusura contabile e fornire tale dato all'amministratore subentrante.

Risposta

Se l'amministratore era una persona fisica, il suo ufficio alla morte si estingue e gli eredi non sono tenuti a presentare il rendiconto, trattandosi di attività professionale. L'amministratore subentrante non potrà redigere il rendiconto ma dovrà, invece, presentare le spese eseguite e ripartirle secondo la legge, quindi presentare i conti

all'assemblea per l'approvazione. In realtà non si tratta di un rendiconto, ma di un sistema diretto alla ripartizione e, pertanto, alla compensazione definitiva degli acconti versati dai condomini. Paolo Gatto

11 | ADEGUAMENTO DLGS 81/2008

Domanda

Nel rendiconto in approvazione del condominio dove abito leggo che abbiamo sostenuto delle spese di adeguamento ex Dlgs 81/2008. Precisando che non è stata predisposta alcuna assemblea al riguardo, vorrei sapere se questo adeguamento è obbligatorio per i condomini e, in caso di risposta affermativa, se l'amministratore può, senza alcuna ratifica da parte dell'assemblea, nominare i relativi consulenti.

Risposta

L'amministratore è tenuto alla conservazione delle cose comuni e, in caso di pericolo, può disporre interventi urgenti, salvo ottenere la ratifica dell'assemblea. L'adeguamento normativo imposto dal Dlgs 81/2008 non pare rientrare in questa ipotesi, quindi servirebbe il preventivo passaggio in assemblea.

12 | RISCALDAMENTO

Domanda

La prassi di redigere un consuntivo delle spese per il riscaldamento in

un prospetto separato dal rendiconto annuale e con un periodo di gestione novembre - aprile è in linea con quanto previsto dal Codice civile? Oppure va fatto un unico rendiconto annuale?

Risposta

L'articolo 1130 del Codice civile prevede l'obbligo di rendiconto dell'amministratore, ma non vi sono indicazioni normative circa le formalità da adottare per l'adempimento di tale obbligo. Secondo la prevalente giurisprudenza non è necessario che la contabilità presentata dall'amministratore del condominio sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione. Se il prospetto separato risponde ai requisiti di cui sopra nulla osta alla sua validità. Vincenzo Nasini

13 | MANCATA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

Domanda

Cosa fare quando l'amministratore non indice l'assemblea per l'approvazione del rendiconto?

Risposta

In base all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, qualora almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, lo richiedano, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea. Se non lo fa, decorsi dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere alla convocazione direttamente anche i due (o più) condomini richiedenti. Nel suo caso, dovendosi approvare il rendiconto, è opportuno che nella richiesta di convocazione venga specificato espressamente che sia posto all'ordine del giorno l'approvazione del rendiconto relativo alla gestione. E' consigliabile inserire anche un punto all'ordine del giorno, relativo alla revoca/nomina amministratore. Ciò in modo da consentire all'assemblea, una volta convocata, di poter deliberare sul punto. Infatti, ai sensi dell'articolo 1129, comma 3, Codice civile, l'amministratore che per due anni non ha reso il conto della sua gestione può essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino. Al fine di evitare un giudizio, pertanto, è auspicabile che provveda l'assemblea alla revoca

dell'amministratore inadempiente all'obbligo di rendiconto, con apposita deliberazione in merito.
Daniele De Bonis

14 | PAGAMENTO DI QUOTA DEI LAVORI PER IL 36%

Domanda

Il 2 luglio 2010 ho effettuato un bonifico di 1.300 euro a favore del condominio per lavori effettuati con la possibilità della detrazione del 36%. Ho detto in banca che erano lavori per i quali c'era la detrazione del 36% e di specificare questo perché c'era un contenzioso verbale tra le spese preventivate e definitive. A gennaio di quest'anno l'amministratore mi chiede di versare la quota che la banca su indicazione nostra si è trattenuta. A questo punto verifico e chiedo copia dell'estratto conto della banca del condominio e vedo che in data successiva, in settembre 2010, la banca ha addebitato al condominio (due mesi dopo) la trattenuta del 10% con valuta al 2 luglio 2010. La mia banca mi dice che io avrei dato la disposizione in quanto ho specificato che si trattava di lavori con detrazione 36% e comunque dice che il condominio ha questo credito che può vantare in occasione di prossimi pagamenti. L'amministratore mi sollecita a versare la parte mancante di circa 108 euro. Cosa devo fare per chiarire la questione?

Risposta

Il condomino ha effettuato il pagamento al condominio utilizzando un bonifico "tracciabile" di quelli previsti per il 36%; nel caso di lavori condominiali, però, questo bonifico va utilizzato solo per il pagamento all'impresa esecutrice dei lavori, non per i pagamenti "interni" delle quote dei singoli proprietari. Poiché il condomino ha fatto quel tipo di bonifico, la banca ha operato la trattenuta e il condominio si è visto versare una somma inferiore alla quota effettivamente dovuta. La richiesta dell'amministratore, quindi, è corretta e il condomino dovrebbe versare la differenza, salvo chiedere il rimborso alle Entrate.

15 | RICHIESTA DI PAGAMENTO

Domanda

Un condomino, inquilino Ater in autogestione e assegnatario dell'appartamento dal 2008, mi chiede oltre a tutte le "pezze giustificative" dei rendiconti 2008 2009 2010 già inviati, anche tutte le contabili dei pagamenti effettuati ai vari fornitori. Sono tenuto a mostrarglierli?

Risposta

Il conduttore in "autogestione" ATER ha gli stessi diritti del condomino e quindi ben può richiedere di prendere visione (ed estrarne copia a proprie spese) della documentazione comprovante le spese esposte nei rendiconti relativi

anche a gestioni passate, sempre che dimostri di avervi interesse: il tutto compatibilmente con gli impegni dell'amministratore dell'autogestione e con l'organizzazione del di lui studio.

16 | CONSUNTIVO DELLE SPESE

Domanda

Vorrei sapere se l'amministratore è tenuto a inviare, insieme alla convocazione di Assemblea Ordinaria, anche il consuntivo delle spese sostenute.

Risposta

Ogni condomino ha il diritto di esprimere scientemente il proprio voto su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea. Da qui discende l'obbligo dell'amministratore di inviare ad ogni condomino, in uno con l'avviso di convocazione, il rendiconto consuntivo della gestione ed il prospetto preventivo delle spese. Fermo in ogni caso il diritto di ogni condomino di prendere visione, ed eventualmente estrarne copia, della documentazione posta a fondamento delle varie voci di spesa poste a fondamento del rendiconto.

17 | CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

Domanda

Un singolo condomino può avere copia dell'estratto conto del conto corrente condominiale?

Risposta

Si, è un suo diritto averla. In caso di inottemperanza da parte dell'amministratore, può richiedere all'autorità giudiziaria che condanni l'amministratore a fornirla, a meno che non sia la spia di "gravi irregolarità contabili" che possano addirittura portare alla revoca giudiziaria (articolo 1129, terzo comma). Arnaldo Del Vecchio

18 | APPROVAZIONE DEL BILANCIO E GIUSTIFICATIVI

Domanda

Il mio amministratore ha messo all'ordine del giorno dell'assemblea l'approvazione del Bilancio 2010 riportando il dettaglio delle spese sostenute dal condominio ma senza alcun documento allegato. E' sufficiente approvare il bilancio sulla base di questa documentazione o esiste un formato a cui attenersi e un obbligo di rendere disponibili le varie ricevute di pagamento?

Risposta

Normalmente, l'amministratore invia l'avviso di convocazione con allegati il rendiconto ed i riparti; in ogni caso, è diritto del condomino esaminare ed, eventualmente, acquisire copia della documentazione condominiale e ciò in qualsiasi momento, non solo in occasione dell'approvazione del rendiconto. Paolo Gatto

19 | APPROVAZIONE BILANCIO

Domanda

Può un'assemblea condominiale approvare un bilancio consuntivo relativo a diverse annualità e senza aver, preventivamente, preso visione della documentazione contabile ?

Risposta

L'assemblea condominiale può liberamente approvare un bilancio condominiale. Nondimeno anche un singolo ha diritto di visionare i giustificativi di spesa, pure successivamente alla delibera assembleare. Fabio Gerosa

20 | PAGAMENTO LAVORO DI SISTEMAZIONE PARTI COMUNI

Domanda

Sono il proprietario di un appartamento in condominio e a seguito di delibera condominiale in merito a lavori di sistemazione vano scale ho provveduto a versare un acconto della quota ripartita di tale spese nella misura di ? 191,70. Poi, a seguito di lettera dell'amministratore che chiedeva il versamento della somma totale pro capite, ho versato ? 1.060,48, non ricordandomi di aver già versato un acconto. Appena accortomi l'ho fatto presente all'amministratore il quale diceva se ne sarebbe preso nota e ne avrebbe tenuto conto nelle future spese condominiali. A febbraio 2011 è stato cambiato l'amministratore, io non ho

partecipato alla riunione di insediamento e di presentazione dei bilanci e quando mi sono attivato per far presente al nuovo amministratore di questo versamento, da scalare nelle spese del 2011, questi mi dice di non poterlo fare perchè ha già chiuso il bilancio consuntivo 2010 e presentato il preventivo 2011, e già fatto le ripartizioni tra i condomini, per cui questa somma andrebbe a sfalsare quanto da lui richiesto ad ogni uno. Ora nella mia poca conoscenza della materia, penso che un bilancio preventivo, sarà rettificato da un consuntivo, inoltre avendo io le contabili di entrambi i bonifici, non ho nessun problema a dimostrare quanto sostengo. Ho intenzione di inviare una raccomandata all'amministratore e di chiedere che venga posto il problema nella prossima assemblea, affinché tutti sappiano ed approvino la modifica. E' corretto?

Risposta

Un errore materiale o di calcolo può sempre essere rettificato senza impugnare la ripartizione; se Lei ha pagato una somma superiore questa Le deve venire riconosciuta. Paolo Gatto

21 | SPESE DI CONTENZIOSO NON REGistrate

Domanda

Al consiglio condominiale pre assemblea è stato presentato il

consuntivo delle spese di gestione 2010 senza evidenziare tre fatture pagate a legali per un contenzioso in corso, di cui due riferite a condomini attori. L'amministratore può assumersi la responsabilità di questa omissione?

Risposta

Posto che si tratti di spese legali effettivamente sostenute dal condominio (e non dai singoli proprietari), l'eventuale omissione deve essere giustificata da particolari circostanze, quali ad esempio l'esistenza di un fondo di riserva specifico. Comunque in sede di approvazione del consuntivo in assemblea ciascun condomino può chiedere informazioni all'amministratore da registrare a verbale per ogni eventuale impugnativa o azioni di responsabilità. Carlo Parodi

22 | ESTRATTO CONTO BANCARIO CONDOMINIALE

Domanda

Ho richiesto al mio amministratore Condominiale di prendere visione

degli estratti conto bancari relativi al condominio concernenti gli esercizi passati (2007/2008/2009). Mi ha risposto di averli distrutti al termine di ogni esercizio a cui si riferivano in quanto non si ritiene in dovere di conservare in archivio la suddetta documentazione. Ma per quanto tempo l'amministratore del condominio è tenuto a conservare copia dell'estratto conto bancario condominiale? E dove posso trovare traccia della norma che ne disciplina la conservazione?

Risposta

Non è rilevante il tempo per il quale l'amministratore è tenuto a conservare la documentazione condominiale (che non può essere inferiore a dieci anni) ma è rilevante il fatto che l'estratto conto bancario è agevolmente recuperabile attraverso l'istituto di credito che l'ha emesso e, a richiesta del condomino (che è contitolare del conto corrente) l'amministratore è tenuto a recuperarne copia ed a consegnarla. Paolo Gatto

Il riscaldamento

23 | RISCALDAMENTO AUTONOMO

Domanda

È legittima la richiesta di un condomino di non pagare il riscaldamento perché lui in casa non raggiunge mai i 18 gradi?

Risposta

Il Codice civile prevede che ogni condomino ha l'obbligo di contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione della cosa comune, proporzionalmente alla propria

quota millesimale. I condòmini hanno il diritto riconosciuto di godere delle cose comuni senza la possibilità di rinunciarvi volontariamente al fine di non contribuire alle spese. Ne consegue che il pagamento delle spese ha natura reale, cioè l'obbligo deriva dalla situazione di proprietà. A nulla valgono le asserite inefficienze dei servizi condominiali. Lorenza Gaggero

24 | DISTACCO

Domanda

Oneri e competenze inerenti al distacco di un riscaldamento condominiale e condizioni per la dismissione totale dell'impianto: quali sono?

Risposta

Secondo la costante giurisprudenza della Cassazione, il distacco può avvenire senza autorizzazione dell'assemblea, purché il condomino dimostri che dalla rinuncia e dal distacco non derivino né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Si resta proprietari dell'impianto e si partecipa alle sue spese di conservazione. Attenzione, però, perché tutte queste sentenze si riferiscono a casi sorti prima del Dpr 59/2009 che, di fatto, rende quasi sempre impossibile il distacco dal

riscaldamento centralizzato, per ragioni di risparmio energetico.

25 | DISTACCO

Domanda

Attualmente esiste un regolamento di condominio con ripartizione millesimale dei costi. Oggi è possibile effettuare il distacco dal riscaldamento e in base a quale legge? Questa ha validità per le Regioni a statuto autonomo? Occorre sempre l'approvazione della maggioranza assembleare?

Risposta

Secondo la Cassazione (ordinanza 6481/2011) "il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né una squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale". Peraltro, bisogna considerare che questa pronuncia si riferisce a un caso sorto prima dell'entrata in vigore del Dpr 59/2009, norma di livello nazionale,

che di fatto rende quasi sempre impossibile il distacco dall'impianto centralizzato, per motivi di risparmio energetico.

26 | AMMINISTRATORE DIVERSO PER IL RISCALDAMENTO

Domanda

L'amministratore del condominio convoca i proprietari. La maggioranza degli inquilini lo vorrebbe cambiare: possono gli inquilini nominare solo per il riscaldamento un amministratore e i proprietari per la gestione del condominio un altro?

Risposta

L'articolo 10 della legge 392/78, tuttora vigente, attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione dei servizi comuni. E', quindi, da escludere che i conduttori possano deliberare la sostituzione dell'amministratore. Maurizio Cardaci

27 | METRI CUBI SBAGLIATI DA PIÙ DI 10 ANNI

Domanda

Ci siamo accorti dopo oltre dieci anni che la tabella di riparto (non

contrattuale) contiene un errore nell'imputazione dei metri cubi del mio alloggio. La maggioranza dell'assemblea ha approvato il consuntivo. Cosa posso fare?

Risposta

Se l'assemblea del condominio non delibera la revisione della tabella del riscaldamento, il condomino interessato può rivolgersi al tribunale ai sensi dell'articolo 69, n. 1 delle disposizioni d'attuazione del Codice civile. Alla luce degli ultimi orientamenti giurisprudenziali, la modifica delle tabelle millesimali può avvenire a maggioranza e non richiede l'unanimità.

28 | RISCALDAMENTO AUTONOMO

Domanda

In seguito a lavori di ristrutturazione del mio appartamento, dato che i tubi del riscaldamento erano marci, ho dovuto rifare l'impianto. L'amministratore, consultato per l'autorizzazione, mi ha detto che in futuro tutti dovremmo avere il riscaldamento autonomo (attualmente manca l'accordo) e che sarebbe stato saggio predisporre l'impianto autonomo. Di fatto per evitare una doppia spesa - impianto condominiale e impianto autonomo - ho optato solo per quello autonomo e visto che il mio appartamento non usufruiva più del riscaldamento centralizzato come posso fare per non pagare la quota del consumo del gas

centralizzato cercando una soluzione rapida e bonaria? Io ho una mia caldaia ed un mio contatore e secondo mè dovrei avere una congrua riduzione delle spese condominiali legate al riscaldamento.

Risposta

In realtà non esiste una norma che imponga il riscaldamento autonomo. Anzi, le nuove normative vanno nel senso della conservazione dell'impianto centralizzato, sia pure con accorgimenti diretti al risparmio energetico, ad esempio la termoregolazione e contabilizzazione del calore, in modo tale da rendere più controllabile ogni impianto. Per poter avere la riduzione dal consumo (non dalla manutenzione in quanto quella va pagata per intero) qualora non esista un regolamento contrattuale che disponga una quota fissa di contribuzione, è necessario acquisire una relazione tecnica che apprezzi il risparmio indotto dal suo distacco e, una volta accertata la misura esatta, è necessario presentare la richiesta di riduzione all'amministratore che la sottoponga al vaglio dell'assemblea che, in teoria, sarebbe tenuta a uniformarsi o, almeno, a contestare le risultanze tecniche con perizia di suo tecnico di fiducia. Paolo Gatto

29 | DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

Domanda

Ho l'appartamento vuoto e in ristrutturazione dallo scorso settembre. Tutti i condomini e l'amministratore ne sono a conoscenza. Ho atteso nel chiedere il distacco dal riscaldamento centralizzato ritenendo più agevolativa la nuova normativa in corso di approvazione. Ora il condominio mi vuole far pagare il riscaldamento centralizzato senza alcuna decurtazione dovuta alla mancata fruizione del servizio. E' lecita la richiesta? Se chiedo ora ufficialmente una decurtazione per distacco dall'impianto questo potrebbe pregiudicare l'applicazione della nuova normativa piu' conveniente in corso di approvazione (riforma del condominio, Ac 4041)?

Risposta

E' onere di tutti i proprietari contribuire alle spese relative alle parti comuni come, ad esempio, quello della centrale termica del riscaldamento centralizzato. Non usufruire del servizio non la legittima a non contribuire alla relativa spesa. Avreste potuto ovviare a tale onere con l'applicazione di sensori d'utilizzo del servizio nei relativi appartamenti, ma questo non vi esonera dal non contribuire alla relativa spesa di manutenzione di un impianto comune. Anche nel caso di

un futuro distacco dall'impianto, le ricordo che sarà suo onere partecipare nella spesa di conservazione e di manutenzione dell'impianto. Gabriele Goldaniga

30 | RIPARTIZIONE DELLE SPESE RISCALDAMENTO

Domanda

Come si costruisce la tabella dei millesimi per la ripartizione delle spese di riscaldamento? Con quali criteri? Ne ho sentito di vari tipi: sono tutte valide?

Risposta

Le tabelle millesimali di riscaldamento per essere valide devono esaudire i requisiti richiesti dall'articolo 1123, comma 2 del Codice civile cioè devono essere redatte tenendo conto dell'uso che ciascun condomino può fare dell'impianto di cui si tratta. Esistono vari criteri conformi alla legge per l'elaborazione di queste tabelle: la volumetria complessiva di ogni appartamento, oppure la superficie radiante complessiva dei termosifoni di ogni unità immobiliare, oppure ancora, la potenza termica dichiarata dalle case costruttrici dei radiatori o verificata in concreto da un tecnico. Uno dei metodi che attualmente si ritiene più oggettivo è quello indicato nell'appendice "A" delle norme UNI 10200 del settembre 1993, che si avvale dei risultati ottenuti nelle prove tecniche effettuate per l'elaborazione delle

norme UNI 6514. Con tale metodo si mette in rapporto il volume del radiatore con la sua forma e il suo materiale in modo da individuare la potenza termica dell'unità immobiliare. Questa sarà poi messa in relazione alla distanza dell'immobile dalla centrale termica. Vincenzo Nasini

31 | RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Domanda

Abito a Bari in un condominio con il riscaldamento centralizzato. In seguito alla ristrutturazione edilizia e tenuto conto di quanto riportato dal regolamento di condominio consegnato dal costruttore, su cui è scritto che è possibile distaccarsi dall'impianto di riscaldamento purché per l'intera stagione e a patto che il condomino paghi il 50% del contributo che avrebbe dovuto pagare se non si fosse distaccato, ho provveduto a distaccarmi. Ad oggi il condominio continua a chiedermi il contributo totale delle spese di riscaldamento in quanto non accetta il mio distacco. Cosa posso fare?

Risposta

Se il regolamento condominiale che prevede la facoltà di distacco dall'impianto centrale di riscaldamento è stato accettato da tutti i condomini, la richiesta di pagare tutte le spese è contraria al regolamento. Se poi questa richiesta parte da una delibera assembleare,

questa è impugnabile secondo i modi ed i termini fissati dall'articolo 1137 del Codice civile. Maurizio Cardaci

32 | DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

Domanda

Siamo in otto condomini . Io desidero distaccarmi dal riscaldamento centrale. Come mi devo comportare?

Risposta

Se il distacco non è vietato dal regolamento di condominio "Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né una squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale." (Cassazione, ordinanza n. 6481 del 2011)

33 | INSTALLAZIONE DI CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Domanda

Nel mio condominio esiste un sistema di riscaldamento centralizzato. Alcuni condomini, che insieme formano la maggioranza a livello di millesimi ma non per capi, vorrebbero far installare mantenendo sempre la stessa caldaia un sistema di contabilizzazione del calore. E' sufficiente per deliberare in ordine a tale oggetto la maggioranza del partecipanti al condominio conteggiata in base ai millesimi di proprietà oppure la maggioranza va calcolata conteggiando i singoli partecipanti al condominio, cioè per capi?

Risposta

L'art 26 comma 5 della legge n. 10/91, nell'ambito del risparmio energetico che ha previsto il sistema della termoregolazione e contabilizzazione del calore ai fini del riparto dell'onere del riscaldamento, prevede che per le innovazioni in questione l'assemblea decide "a maggioranza" in deroga agli art 1120 e 1136 del Codice civile. Tale locuzione è stata interpretata da taluni nel senso che sia sufficiente la maggioranza semplice delle quote millesimali, da altri la maggioranza semplice dei presenti senza alcun riferimento alle quote millesimali e quindi per "teste" (Trib Roma 11.12.2000) da altri infine nel senso che sia necessario in secoda

convocazione un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio. Di fronte a una situazione come quella descritta, posto che l'intervento di contabilizzazione è favorito dal legislatore perché premia il risparmio energetico, conviene creare il più ampio consenso in assemblea per evitare l'apertura di un contenzioso tra i proprietari. Vincenzo Nasini

34 | DISTACCO DAL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Domanda

Ho effettuato dei lavori di ristrutturazione nel mio appartamento che hanno comportato in particolare : - installazione impianto aria calda/fredda" multi inverter" autonomo -sostituzione infissi con nuovi doppi vetri. Sono ancora tenuta al pagamento delle spese comuni condominiali per il riscaldamento centrale ?

Risposta

Se il condomino che si è distaccato dall'impianto di riscaldamento centrale dimostra che ciò non provoca squilibri termici e non danneggia il condominio, può esimersi dal pagamento delle spese di gestione, non da quelle necessarie per la conservazione dell'impianto centrale. Maurizio Cardaci

35 | VALVOLE TERMOSTATICHE

Domanda

E' vero che c'è l'obbligo per chi vive in Piemonte (io abito a Borgomanero in provincia di Novara) di applicare ai termosifoni le valvole termostatiche? Ma è obbligatorio farlo entro la fine del 2011 o si può rimandare al 2012? Volendo ciascun condomino può scegliere l'idraulico da cui farsi fare il lavoro? Abbiamo un impianto centralizzato. Io ho più termosifoni di tutti e più millesimi e pagherei di più di tutti, ma vorrei poter scegliere la ditta, almeno per casa mia, che mi fa pagare di meno, non dare l'appalto a chi mi fa pagare di più. E' possibile

Risposta

L'obbligo per i condomini con riscaldamento centralizzato e più di 4 unità immobiliari di installare la termoregolazione e la contabilizzazione del calore ha in Piemonte come scadenza finale l'1 settembre 2012. Qualora la decisione venga presa in assemblea con la maggioranza prevista dal comma 5 dell'articolo 26 della legge n. 10/1991, essa è vincolante per i singoli e pertanto essi non possono rivolgersi a ditte diverse. Quanto alla contabilizzazione, inoltre, l'uso di dispositivi differenti in ciascun appartamento impedirebbe un conteggio dei consumi standardizzato.

36 | RISCALDAMENTO NON FUNZIONANTE

Domanda

Abito in un condominio con riscaldamento centralizzato. Lo scorso inverno, nonostante numerosi reclami, ho potuto usufruire dello stesso per solo pochi giorni. Posso chiedere di staccarmi unilateralmente dal riscaldamento centralizzato?

Risposta

Può distaccarsi dall'impianto centralizzato, ove riesca a dimostrare che da esso non derivi uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio stesso, o un'aggravio di spese per coloro che ancora ne usufruiscono (cosa effettivamente molto difficile). L'unico limite lo potrà trovare, laddove un regolamento di condominio di natura contrattuale lo vieti espressamente. Giulio Aleandri

37 | CONVENIENZA DEL DISTACCO

Domanda

Devo ristrutturare un appartamento, parte di un condominio con impianto centralizzato. Con le nuove norme posso chiedere il distacco del centralizzato e realizzare un impianto autonomo senza poi dover pagare anche una quota del centralizzato?

Risposta

La Cassazione, per costante giurisprudenza, afferma che il condominio può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato se prova che dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale. Il problema è che questo orientamento si riferisce a casi sorti prima del Dpr 59/2009, che invece rende quasi sempre impossibile la trasformazione dell'impianto centralizzato in autonomi e il distacco del singolo. In conclusione, posto che chi si distacca dovrà comunque pagare le spese di conservazione dell'impianto centrale, vale la pena di valutare attentamente se conviene davvero dotarsi di una caldaia autonoma, con tutti i problemi connessi (canna fumaria, spese per i controlli eccetera). Termoregolazione e contabilizzazione del calore - se ben studiati - possono coniugare buoni risultati in termini di risparmio sulle bollette energetiche con i vantaggi di un impianto centrale.

38 | NUOVO IMPIANTO: DA STUFA A CALDAIA

Domanda

Ho recentemente acquistato un appartamento al secondo di sette piani, con impianto di riscaldamento a stufa a gas, in un condominio in cui tutti gli altri appartamenti hanno riscaldamento autonomo con caldaia con scarico a parete, ante 1994. Quali sono le modalità meno onerose per me per sostituire l'impianto attuale con un nuovo impianto? Esistono caldaie a cui ancora si può consentire lo scarico a parete? Posso beneficiare della detrazione 55% sulle spese del nuovo impianto?

Risposta

L'utilizzo di una caldaia a condensazione di tipo C (che aspira l'aria dall'esterno per la combustione) non è certamente l'investimento meno costoso ma è quello che ben presto si ripaga nel tempo, anche grazie alla detrazione fiscale del 55%. Per quanto attiene lo scarico a parete, bisogna

innanzitutto consultare le norme locali e serbare le distanze previste dagli sporti (40 cm da una gronda, 50 da un angolo dell'edificio, un metro e mezzo da una finestra sovrastante). Bisogna essere certi che non creino problemi al decoro architettonico dell'edificio (ma questo terza condizione non dovrebbe operare, se tutti gli altri ce l'hanno). Tuttavia le norme tecniche nazionali escludono in linea di principio gli scarichi a parete, salvo che essi fossero già esistenti e impongono gli scarichi oltre il colmo del tetto. Nelle ristrutturazioni degli impianti termici essi sono consentiti a quattro condizioni: 1) solo se l'impianto non è nuovo e scaricava già a parete; 2) solo se la caldaietta o l'impianto sono individuali; 3) solo se l'impianto singolo non dispone già di canne fumarie e comignoli adattabili; 4) per gli edifici vincolati dalle Soprintendenze, privi di impianto termico, anche per l'impianto del tutto nuovo, ma comunque se non esistono camini e canne fumarie adattabili.

La divisione delle spese

39 | REVISIONE TABELLA MILLESIMI

Domanda

In una palazzina sono stati verandati i terrazzini, con un evidente aumento della superficie calpestabile. La situazione è preesistente alla data di acquisto

dell'immobile. In occasione di lavori di straordinaria manutenzione, ho chiesto la revisione delle tabelle millesimali. Devo partecipare alle spese per il tecnico incaricato di redigere le tabelle, anche se come proprietaria il mio immobile non ha subito alcuna modifica di volumetria? O la spesa deve essere

ripartita tra coloro che hanno verandato? E, inoltre, posso chiedere un rimborso delle rate condominiali pagate in eccesso rispetto alla nuova tabella in cui i millesimi del mio immobile saranno più bassi?

Risposta

Per poter modificare le tabelle millesimali occorre che che vi sia stata un'alterazione del rapporto di valore di notevole entità. Pertanto, se la superficie dei terrazzini verandati è limitata, può trattarsi di una variazione marginale che esclude la possibilità di revisione delle tabelle. Ciò premesso, tutti i condòmini partecipano alle spese tecniche per la modifica, che saranno ripartite in proporzione ai nuovi valori. Le nuove tabelle si applicheranno dal momento dell'approvazione; nelle more, per le spese approvate in corso di modifica, si può fare espressa riserva di richiedere il conguaglio del dovuto in base ai valori ritoccati.
Bruno Piscitelli

40 | COPERTURA A TEGOLE

Domanda

Nell'atto pubblico si legge: "È compreso nella (...) vendita il tetto, in parte a tegole ed in parte a lastrico solare, e la relativa colonna d'aria soprastante". Le spese rientrano nelle previsioni di cui all'articolo 1126 del Codice civile?

Risposta

Premesso che bisognerebbe leggere sia l'atto di vendita sia il regolamento di condominio, al lastrico solare di uso esclusivo si applica l'articolo 1126 del Codice civile, salvo diversamente stabilito dal regolamento di condominio.
Luana Tagliolini

41 | SPESE DELL'ACQUA

Domanda

Vorrei sapere come devono essere divise le spese dell'acqua. Nel mio condominio i costi vengono ripartiti secondo i millesimi, senza considerare il numero delle persone che occupano l'immobile: è corretto? Nel caso non lo fosse, come procedere?

Risposta

La spesa dell'acqua dovrebbe essere ripartita in base al consumo reale di ciascuna abitazione: ciò fa presupporre l'esistenza di un contatore individuale, oppure di tanti strumenti a defalco dall'unico centralizzato. La modalità è dettata dall'articolo 1123, comma 2, del codice civile. Sicuramente i millesimi di proprietà sono il meno indicato come criterio, trattandosi di spese per consumi, salvo che il regolamento di condominio di natura contrattuale non disponga in tal senso. È consigliabile far indicare nell'ordine del giorno dell'assemblea la richiesta di installazione di contatori, qualora non ci fossero. In caso di esito negativo, il Dpcm 4

marzo 1996 impone comunque l'obbligo a ogni unità abitativa di porre contatori di ripartizione del consumo dell'acqua (si veda anche l'articolo 146 del Dlgs 152/2006).
Luana Tagliolini

42 | MANUTENZIONE PISCINA

Domanda

Le spese di manutenzione della piscina sono da dividere in millesimi o a condomino?

Risposta

Salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento, deve trovare applicazione il criterio dettato dal primo comma dell'art. 1123 cod.civ. ie secondo cui, in presenza di un bene o di un servizio reso nell'interesse comune, le relative spese necessari per la conservazione e per il godimento devono essere ripartite tra i condomini in ragione del valore millesimale di ciascuno. Tutti i condomini devono dunque contribuire alla manutenzione della piscina in proporzione dei propri millesimi, salvo che diversamente sia previsto nel regolamento.

43 | CONDÒMINI MOROSI

Domanda

Come è opportuno procedere nei confronti di quei condòmini che non pagano le spese?

Risposta

Si può chiedere al giudice l'emissione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. È possibile inoltre, o nel frattempo, sospendere i servizi se la morosità si è perpetrata per almeno sei mesi. La sospensione è applicabile solo nel caso in cui è prevista dal regolamento (si tratta, però, di una disposizione difficilmente applicabile, anche perchè acqua e riscaldamento, soprattutto se all'interno dell'abitazione sussistono anziani, bambini e malati, sono considerati servizi o beni essenziali).
Luana Tagliolini

44 | PARCELLA DELL'AVVOCATO

Domanda

In un processo civile, che ha visto il condominio soccombere contro due condòmini, come si suddividono le spese della parcella dell'avvocato condominiale e chi deve pagare? Come si può agire nel caso di ex proprietari refrattari al pagamento, non potendosi emettere decreto ingiuntivo subito esecutivo?

Risposta

La spesa grava su coloro che erano proprietari al momento della delibera di resistenza in giudizio, se questi hanno partecipato alla decisione e non hanno dato il loro dissenso. Per ottenere il pagamento si può comunque richiedere il decreto ingiuntivo, avendo la fattura dell'avvocato. Luana Tagliolini

45 | SOSTITUZIONE BASCULANTE

Domanda

In un condominio di 7 unità immobiliari, in assenza di regolamento, come vanno ripartite le spese, considerando che l'autorimessa permette anche l'accesso agli appartamenti?

Risposta

Tra tutti i condomini in base all'articolo articolo 1123, comma 1, del Codice civile, cioè in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, quindi secondo i millesimi di proprietà. Luana Tagliolini

46 | LASTRICO/GIARDINO A COPERTURA SOLAIO AUTORIMESSA

Domanda

In un complesso tutto il verde è "amministrato" (come da regolamento) dal supercondominio. Come vanno ripartite le spese per il rifacimento dell'impermeabilizzazione tra il supercondominio e il condominio proprietario dell'autorimessa sottostante?

Risposta

Al 50% tra condominio e proprietario del box. Il 50% a carico del condominio va ripartito per millesimi di proprietà generale, compreso il proprietario del box se condomino. Luana Tagliolini

47 | APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Domanda

Il nostro palazzo ha bisogno di ristrutturazioni. Siccome però, sono diversi i condòmini morosi, abbiamo un po' di timore a far partire i lavori, per il rischio di sobbarcarci tutte le spese.

Possiamo, per consentire gli interventi, vendere l'immobile condominiale con la maggioranza e non l'unanimità?

Risposta

La risposta è negativa: per alienare un bene comune il Codice civile l'unanimità dei consensi. Luana Tagliolini

48 | ASCENSORE

Domanda

Nel nostro condominio (fatto di appartamenti, negozi e uffici) non c'è mai stato l'ascensore, i cui costi saranno sopportati solo da alcuni. Volevo sapere se è possibile modificare le tabelle millesimali di proprietà, dopo l'installazione dell'ascensore, e ripartire nuovamente i costi di pulizia e luce delle scale.

Risposta

L'installazione di un nuovo ascensore non comporta la modifica della tabella di proprietà generale in quanto l'installazione è considerata una miglioria, elemento di cui il Codice non tiene conto nel calcolo

dei millesimi (articolo 68, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Codice civile). Qualora si volessero modificare i criteri di riparto delle spese di pulizia e luce delle scale come stabilito dal regolamento, sarà necessario il consenso unanime dei condòmini. Qualora invece si volessero cambiare le tabelle di proprietà è possibile con il quorum di cui all'articolo 1136, comma 2 (Cassazione, sezione unite, sentenza n.18477/2010). Luana Tagliolini

49 | SPESA DELL'ASCENSORE

Domanda

Nel nostro condominio, noi condòmini dell'ottavo e del nono piano (ex albergo) utilizziamo un ascensore che serve esclusivamente questi due piani e sosteniamo i relativi costi. Gli altri condòmini da tempo ci impongono di pagare le spese del loro ascensore (che noi non usiamo perché arriva sino al settimo piano e comunque ne abbiamo uno dedicato) perché il costruttore che ha ristrutturato i piani alti, prima della vendita degli appartamenti, ha chiesto in assemblea di poter spostare l'ingresso dell'ascensore e in cambio avrebbe partecipato alle spese ordinarie e straordinarie, ma non ha informato di questo accordo gli acquirenti dell'ottavo e del nono piano che hanno acquistato gli appartamenti nell'anno successivo.

Risposta

Il nuovo accordo con il costruttore, inteso come modifica della modalità di partecipazione alle spese, doveva essere reso pubblico in conservatoria, per essere loro opponibile, introducendo una modifica contrattuale al regolamento. Cosa che, a quanto pare, in questo caso non è stata fatta. Di conseguenza, i condòmini dell'ottavo e del nono piano non devono sostenere le spese per l'altro ascensore. Luana Tagliolini

50 | LASTRICO SOLARE

Domanda

È giusto che il proprietario sottostante il lastrico solare paghi in base ai suoi millesimi totali, quando questo gli copre solo una parte? Bisogna necessariamente rielaborare i millesimi?

Risposta

Dalla domanda non si comprende se il lastrico solare sia condominiale e di uso consentito a tutti (articolo 1117 del Codice civile) oppure sia condominiale ma di uso esclusivo di uno o più condòmini (articolo 1126 del Codice civile) o ancora di proprietà privata (articolo 1125 del Codice civile). Se il regolamento di condominio non prescrive nulla in merito alla ripartizione del lastrico condominiale, questa dovrebbe essere fatta utilizzando interamente le quote millesimali, fungendo lo stesso da copertura per tutte le parti condominiali sottostanti (e non

soltanto della porzione dell'appartamento). Se il lastrico condominiale è di uso esclusivo si applica l'articolo 1126 del Codice civile (fra tutti i condomini a cui il lastrico solare copre parti comuni dell'edificio). In caso di lastrico solare privato, le spese dovranno essere ripartite applicando l'articolo 1125 del Codice civile. Giuseppe De Pasquale

51 | RIVERNICIATURA PARETI ESTERNE ABBAINI

Domanda

L'operazione di riverniciatura delle pareti esterne degli abbaini tocca al proprietario del sottotetto oppure è una spesa condominiale, trattandosi di parete esterna?

Risposta

La spesa - peraltro di importo modesto - è a completo carico del proprietario del sottotetto, perché le pareti esterne sono parti dalle quali soltanto questo trae utilità (salvo che il regolamento condominiale non deroghi espressamente alla regola fissata dall'articolo 1123, comma 2, del Codice civile). Maurizio Cardaci

52 | RIFACIMENTO TERRAZZI

Domanda

L'architettura dello stabile rifugge dalle convenzionali tipologie condominiali: volumi disaggregati hanno permesso di ricavare innumerevoli e ampie terrazze su

diversi livelli. Queste presentano gravi infiltrazioni d'acqua con necessità di un cospicuo intervento finanziario per la loro sistemazione, intervento deliberato in assemblea con il 30% a carico dei proprietari dei terrazzi (compresi quattro superattici posti sopra le tre palazzine di cui è composto lo stabile) e il restante 70% ai condòmini (altri 40 appartamenti, di cui circa dodici con terrazze). La società costruttrice è fallita, fra l'altro non versando gli oneri edilizi al Comune. È giusto che io paghi il 70% per tutti i terrazzi, sotto e sopra il mio appartamento?

Risposta

Se il regolamento condominiale non prevede espressamente il criterio di suddivisione delle spese di manutenzione del manto di copertura dei diversi terrazzi dovrà applicarsi il criterio fissato nell'articolo 1123, ultimo comma, del Codice civile, secondo il quale la spesa sarà suddivisa fra tutti i proprietari delle unità facenti parte della colonna sottostante il terrazzo per le quali lo stesso funge da tetto. In generale, gli oneri di costruzione costituiscono il corrispettivo da versare al Comune per le necessarie opere di urbanizzazione (strade, fognatura, acquedotto, eccetera) conseguenti al nuovo insediamento. Se l'impresa costruttrice non può più pagare, l'obbligo di pagamento grava sui suoi aventi causa (ossia, nel caso specifico, sugli acquirenti

delle unità immobiliari facenti parte del condominio). Maurizio Cardaci

53 | ATTRIBUZIONE DEI MILLESIMI A TERRAZZA A LIVELLO

Domanda

Un condomino ha installato sul terrazzo di sua proprietà esclusiva una veranda in alluminio e vetro. C'è stata regolare richiesta all'assemblea, che ha autorizzato i lavori. Ora i condòmini chiedono per questo ampliamento (circa 20 mq) l'attribuzione dei millesimi di proprietà. Giusto?

Risposta

Per giurisprudenza (Cassazione, sentenza 12173/1991) tale costruzione è considerata sopraelevazione e, pertanto, si deve provvedere alla modifica della tabella di proprietà generale e al pagamento, al condominio, di un indennizzo (articolo 1127 del Codice civile). Luana Tagliolini

54 | MANUTENZIONI

Domanda

In un giardino di pertinenza esclusiva a un condomino, la manutenzione della staccionata e la riparazione del muretto di confine con altre proprietà da chi viene pagato?

Risposta

La staccionata la paga il proprietario del giardino, a meno che essa sia una frazione che possa considerarsi

delimitazione dell'edificio. Il muro di confine se non appartiene al proprietario del giardino si presume in comunione ex articolo 880 del Codice civile. Nel secondo caso le spese si dividono a metà tra i confinanti. Luana Tagliolini

55 | LASTRICO SOLARE

Domanda

Il condominio dove vivo è stato condannato a eseguire lavori di rifacimento del lastrico sul quale il proprietario esclusivo - mio vicino di pianerottolo - ha eseguito una sopraelevazione, in quanto è stato accertato che infiltrazioni dovute a cattiva manutenzione del lastrico hanno danneggiato l'appartamento sottostante di proprietà dello stesso vicino. Il condominio non ha provveduto a eseguire i lavori e il mio vicino li ha eseguiti anticipando le relative spese. Ora questi ha fatto causa per accertare tra quali condomini la spesa debba essere ripartita. Io (così come gli altri condomini proprietari di appartamenti sottostanti al mio) devo concorrere alla spesa, considerato che il mio appartamento non si trova nella verticale sottostante il lastrico la cui cattiva manutenzione ha causato i danni all'appartamento (anche se nella verticale sottostante il lastrico si trova ricompreso un piccolo locale condominiale dove prima era ubicata la caldaia del riscaldamento centralizzato ormai abolito da tempo)? Alla spesa di

manutenzione e rifacimento del manto di copertura del lastrico condominiale sovrastante il mio appartamento (e quelli della verticale sottostante) devono concorrere tutti i condòmini proprietari esclusivi di appartamenti presenti nell'edificio o solo quelli a cui il lastrico serve da copertura?

Risposta

La circostanza di non trovarsi nella colonna virtuale sottostante il lastrico solare che necessità di manutenzione non è rilevante; ovvero è rilevante solo se esistono più tetti o più lastrici solari; se, al contrario, il tetto è uno solo, tutti coloro che sono coperti dovranno concorrere alla spesa secondo i millesimi di proprietà, a prescindere di trovarsi o meno nella posizione esattamente sottostante. Paolo Gatto

56 | SPESE POSTALI PER I NON RESIDENTI

Domanda

Quelli che abitano in condominio si vedono recapitare le convocazioni, i verbali, tramite semplice messa in buca mentre quelli che abitano fuori (i non residenti) ricevono il tutto tramite raccomandata.

Domanda: Le spese postali andrebbero addebitate ad personam (essendo di competenza di "pochi eletti") o messe nelle spese generali?

Risposta

Le spese postali per corrispondenza diretta ad un condomino, vanno poste a carico di questo, che vi ha dato causa, a differenza delle spese postali per affari che interessano l'intera collettività condominiale (che, pertanto, rientrano tra le spese generali). Maurizio Cardaci

57 | TINTEGGIATURA VANO SCALA

Domanda

In una casa di cinque piani vogliamo tinteggiare androne e vano scala. Come suddividere la spesa? Androne per millesimi di proprietà e vano scala in base all'articolo 1124 del Codice civile?

Risposta

Se in proposito il regolamento di condominio non prevede alcun criterio di ripartizione della spesa e se l'androne è utilizzato soltanto dai condomini che accedono alle scale, l'articolo 1124 del Codice civile sembra non distinguere tra androne e scale. In effetti, l'androne è un accessorio necessario alle scale, i condomini ne usufruiscono con la stessa intensità delle scale e, pertanto, il criterio di suddivisione della spesa è il medesimo. Maurizio Cardaci

58 | RIFACIMENTO STRUTTURALE DEI FRONTALINI DEI BALCONI

Domanda

Il rifacimento strutturale dei frontalini, di balconi in aggetto, a

scopo di manutenzione preventiva e di messa in sicurezza è da intendersi a carico di ogni singolo condomino? Le spese di tinteggiatura rientrano invece tra le spese condivise? Preciso che i frontali dei balconi non presentano particolari fregi in grado d'incidere sul decoro architettonico. La responsabilità e l'obbligo di risarcimento dei danni cagionati a terzi dalla caduta di materiali distaccatisi dal terrazzo o/e frontalino è a carico del singolo condomino o dell'intero condominio?

Risposta

La giurisprudenza è, ormai, orientata nel senso che i balconi aggettanti siano di proprietà privata e non condominiale, fatti salvi fregi ed elementi architettonici. In caso di mancanza di fregi, rimane condominiale solo la coloritura della parte frontale. Chiaramente, trattandosi di proprietà esclusiva, il singolo condomino fruitore del poggiolo risponde, quale custode, di eventuali danni cagionati a terzi da caduta di materiali (anche provenienti dalla struttura del frontalino). Paolo Gatto

59 | RINGHIERE DEI BALCONI

Domanda

In uno stabile del 1910, tra i vari lavori straordinari, è stata abbattuta e rifatta la metà dei balconi. Il costo delle ringhiere e del

pavimento come deve essere ripartito?

Risposta

Se si tratta di balconi aggettanti (come è, di norma, negli edifici di quell'epoca) e non incassati, le spese delle ringhiere e della pavimentazione spettano, in misura completa, al proprietario e fruitore del balcone. Paolo Gatto

60 | SPESE DI RIPRISTINO SPAZIO GARAGE

Domanda

A seguito dell'allagamento di cantine, garage e altri spazi condominiali abbiamo sostenuto delle spese. Per ciò che riguarda l'aspirazione dell'acqua negli spazi condivisi è doveroso che il condominio ripartisca le spese secondo tabelle millesimali o in parti uguali? Le spese di rimozione e sostituzione della breccia nello spazio antistante i garage di proprietà di alcuni condomini (dove non entrano gli altri non possessori) vanno suddivise fra tutti? Nel caso in cui dovessero pagare tutti i condomini, uno di questi può astenersi dal farlo chiedendo (o citando) l'esclusione alla fruizione, che di per sé già non avviene?

Risposta

Se il regolamento contrattuale non stabilisce diversamente, ai sensi del comma 2 dell'articolo 1123 del Codice civile, le spese relative al

garage vanno ripartite solo tra i condomini possessori di posti auto in proporzione ai relativi millesimi riparametrati, mentre quelle relative alle cantine tra tutti, sempre in proporzione ai millesimi. Vincenzo Nasini

61 | PERDITE RETE IDRICA

Domanda

In un complesso residenziale in Sardegna si sono verificate perdite consistenti per la rottura della condotta principale dell'acqua. Inoltre, il cattivo funzionamento del contatore delle singole unità abitative, dovuto a vetustà e a granelli di sabbia entrati nello strumento, ha comportato un addebito da parte del consozio che gestisce la rete idrica inferiore al consumato. Come vanno addebitati i conguagli? Questo deve avvenire sulla base dei millesimi o del consumato di ciascun consorziato?

Risposta

Se le rotture hanno interessato la condotta a valle del contatore generale, occorre imputare una parte della spesa alle perdite generali del complesso, un'altra parte ai consumi dei singoli. Nel primo caso, la spesa va suddivisa per millesimi fra tutti i condomini; nel secondo "pro capite" sulla base del consumo presunto. Maurizio Cardaci

62 | PIAZZALE CONDOMINIALE

Domanda

Il mio stabile ha nove condòmini. Al piano terra ci sono due negozi che affacciano su un piazzale antistante, a quasi esclusivo loro uso. È stata rifatta la pavimentazione e l'amministratore ha ritenuto di dividerne le spese in base ai millesimi. Ci sono norme precise in merito o l'unica fonte in questo caso è il Codice civile?

Risposta

Effettivamente è solo il Codice civile a disciplinare la questione. In linea di principio il piazzale, essendo a servizio di tutti, richiede una ripartizione a millesimi di proprietà per la manutenzione; questo a meno che non sussistano delle servitù carrabili a favore dei fondi (rilevabili dagli atti di acquisto o dal regolamento contrattuale o per destinazione), nel qual caso dovrà essere un tecnico a redigere delle tabelle specifiche. Paolo Gatto

63 | SPESE PULIZIA STRAORDINARIA

Domanda

Volevo capire se è lecito addebitare a un condomino delle spese di pulizia scale straordinarie dovute, nel mio caso, agli operai che uscendo la sera lasciano impronte sul tappeto del pianerottolo d'ingresso scala.

Risposta

Nell'ipotesi descritta non si intravede una deroga ai criteri di suddivisione delle spese di cui all'articolo 1124 del Codice civile, salvo che il regolamento di condominio non disponga diversamente. Per attribuire in via esclusiva al singolo proprietario la spesa straordinaria di pulizia delle scale sarebbe necessario un accertamento in via giudiziale della responsabilità di quest'ultimo per la maggiore usura della cosa comune della quantificazione delle spese necessarie per la pulizia. Vincenzo Nasini

che vi possano accedere solo i proprietari di autoveicoli) allora le spese di manutenzione del cancello vanno ripartite solo fra questi ultimi. Vincenzo Nasini

64 | RIPARTIZIONE DELLE SPESE DEL CANCELLO

Domanda

L'amministratore del nostro condominio vuole ripartire le spese di riparazione di un cancello automatico, che permette l'accesso ai posti auto condominiali, in base ai millesimi di proprietà di tutti i condomini, possessori o no di autovetture. È corretto?

Risposta

Se i posti auto di cui si tratta possono considerarsi parti comuni dell'edificio ex articolo 1117 del Codice civile, n. 1 o secondo il regolamento di condominio, la spesa relativa deve essere ripartita fra i condomini in base ai millesimi di proprietà. Se invece il regolamento di condominio prevede un uso separato dei posti auto (cioè

65 | IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Domanda

Le spese per l'installazione di un impianto fotovoltaico vanno suddivise in base ai millesimi? Conviene installare un impianto fotovoltaico in un condominio di 15 appartamenti? Gli appartamenti con impianto fotovoltaico acquistano maggior valore?

Risposta

Le spese sono suddivise per millesimi di proprietà. La convenienza dipende innanzitutto dai consumi di elettricità in condominio, poi dall'orientamento e dall'inclinazione dei tetti, poi dalla presenza o meno di punti d'ombra sui tetti stessi (casotto ascensore, antenne eccetera), che potrebbero ridurre notevolmente la resa perché la mancanza di irraggiamento si riverbera su tutta la fila di pannelli di cui uno è ombreggiato, salvo l'uso di particolari (e costosi) accorgimenti (più inverter, ad esempio, o pannelli particolari). L'incremento di valore alla vendita c'è ma non è sufficiente a giustificare l'investimento che resta più interessante per chi conta di vivere nel condominio per perlomeno dieci-dodici anni nel futuro. Giovanni Tucci

66 | DIVISIONE SPESE PER LAVORI SULLA FACCIATA

Domanda

Possiedo un box al piano interrato, all'esterno del fabbricato, ma parte integrante di un condominio che comprende, oltre al garage, i posti auto (sopra box) su nostra strada privata. Sono in corso lavori di rifacimento della facciata del corpo del fabbricato antistante ai box e ai posti auto. In base al regolamento condominiale i millesimi dei posti auto e dei box fanno parte integrante dei millesimi di proprietà e sono aggiunti alla tabella A spese generali.

L'amministratore mi ha coinvolto nel pagamento dei lavori richiamando il regolamento contrattuale che recita "tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di...., riparazione dei muri comuni, restauro immobile, tinteggiatura facciata, nonché ogni altra eventuale spesa, riferentisi a cose o servizi in proprietà ed uso a tutti i condomini, saranno ripartite tra tutte le unità immobiliari in proporzione alla caratura millesimale generale di proprietà tabella A". L'amministratore sostiene, inoltre, che per effetto dei lavori si accresce il valore dell'intero edificio, box compresi. E' giusto l'addebito a me richiesto come proprietario del solo box?

Risposta

Se il box fa parte di un edificio o di una struttura autonoma fisicamente

ma il proprietario è comproprietario anche delle parti comuni dello stabile condominiale perché così è previsto dal regolamento e confermato dal suo inserimento nella tabella di proprietà generale, è giusto il pagamento delle spese pro quota millesimale. Luana Tagliolini

67 | DIVISIONE SPESE ASCENSORE PER ADEGUAMENTO

Domanda

Sono un condomino a piano terra. Il contratto stipulato con il costruttore e il regolamento da lui redatto recitano che ogni condomino è proprietario delle cose comuni in rapporto alle tabelle millesimali allegate al contratto di vendita. Il contratto di vendita, il regolamento condominiale e le tabelle millesimali sono state accettate da tutti i condomini all'atto dell'acquisto. Nelle tabelle millesimali il costruttore esonera dalle spese ascensore e spese scale i condomini a piano terra assegnando quota o a tali condomini. Un condomino a piano terra è tenuto a pagare le spese dell'ascensore (tra l'altro quelle per adeguamento norme Cee) e delle scale?

Risposta

Le spese cosiddette "conservative", ossia quelle rivolte a mantenere le parti comuni nella consistenza originaria gravano su tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi. Tale norma, contenuta

nel secondo comma dell'articolo 1118 del Codice civile, è inderogabile, ex articolo 1138, ultimo comma, Codice civile. L'adeguamento dell'ascensore alla normativa vigente è di certo spesa di conservazione che grava su tutti i condomini. Maurizio Cardaci

68 | CONDOMINO MOROSO

Domanda

Come è possibile tutelarsi da un condomino moroso dichiarato, che non vuole saldare le proprie spese? Possono i condomini rivalersi su di lui qualora i lavori di casa siano fermi da tre anni per questo motivo?

Risposta

Nei confronti del condomino moroso è possibile richiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo in base all'articolo 63, disposizioni attuative del Codice civile, non solo con il piano di riparto consuntivo approvato, ma anche con il piano di riparto approvato a preventivo (nel senso che non è necessario attendere la fine dei lavori per adire le vie legali). Pertanto conviene che i condòmini sollecitino l'amministratore a procedere in tal senso. Luana Tagliolini

69 | MILLESIMI DIVISI MALE

Domanda

Nel condominio in cui vivo la divisione dei millesimi sulla carta

non rispecchia la realtà ma solo per alcuni condomini questo è un problema. Per chiedere una revisione dei millesimi quale procedura devo seguire?

Risposta

Per rivedere le tabelle millesimali è necessario che ci siano gli errori di cui all'articolo 69, n.1, disposizioni attuative, Codice civile. Se il problema coinvolge almeno due condomini che rappresentano un sesto dei millesimi, si può chiedere la convocazione dell'assemblea per discutere sul punto. In caso di non convocazione da parte dell'amministratore entro 10 giorni, potete autoconvocarvi (articolo 66, disposizioni attuative, Codice civile). A seguito della sentenza delle Sezioni unite della Cassazione n.18477/2010 è possibile approvare le nuove tabelle con i quorum di cui all'articolo 1136, 2° comma. Luana Tagliolini

70 | BALCONI AGGETTANTI

Domanda

In un condominio di sei appartamenti (due per piano) sono stati restaurati i balconi aggettanti del secondo e del terzo piano. Questi balconi non appoggiano sui piani inferiori e non hanno niente in comune con il piano inferiore. Il primo piano non ha balconi. A carico di chi è la spesa?

Risposta

In passato, la giurisprudenza ha sostenuto tesi diverse. Secondo l'orientamento più recente e consolidato, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa (Cassazione civile II, 12 gennaio 2011, n. 587). Ne discende che le spese di manutenzione sono a carico del proprietario esclusivo. Maurizio Cardaci

71 | PARTI PRIVATE E SPESE COMUNI

Domanda

Abito in un condominio il cui piano seminterrato è di proprietà del vecchio costruttore; nel seminterrato ci sono il recipiente dell'acqua potabile e l'autoclave. Il vecchio costruttore usa il piano seminterrato come garage a pagamento per i condomini che ne fanno richiesta. A seguito di una verifica dei vigili del fuoco, questi hanno rilevato che il piano seminterrato necessita di diversi lavori di manutenzione per poter continuare ad essere utilizzato come garage. Adesso il vecchio proprietario chiede a tutto il condominio di sopportare le spese di manutenzione, avanzando come giustificazione il fatto che nello scantinato si trovano i pilastri del condominio, il recipiente dell'acqua e l'autoclave. Questa richiesta è legittima?

Risposta

Il seminterrato di proprietà esclusiva dell'originario costruttore dello stabile è gravato da servitù attiva del dominio poiché vi si trovano l'autoclave e il serbatoio dell'acqua. Le spese per adeguare il garage alla normativa vigente, affinché possa mantenere la sua destinazione, sono a completo carico del proprietario esclusivo, non dei condomini. Maurizio Cardaci

72 | SPESE CORTILE-PARCHEGGIO

Domanda

Nel condominio abbiamo un cortile adibito a parcheggio dove vi è un posto auto per ogni singola unità immobiliare. Dovendo intervenire per il rifacimento dell'asfalto, è vero che per la divisione delle spese si deve obbligatoriamente applicare l'articolo 1123, comma 1, Codice civile?

Risposta

A mente dell'articolo 1123, comma 1, Codice civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, come il cortile adibito a parcheggio, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Nel caso esposto, quindi, le spese necessarie al rifacimento dell'asfalto, saranno addebitate pro-quota, a tutti i condomini in base alle tabelle millesimali di proprietà. Accertato, quindi, che il cortile condominiale è

di proprietà di tutti i condomini, le spese necessarie al rifacimento dell'asfalto, sono a carico di tutti coloro che ne fanno uso, anche solo potenziale, e ciò ai sensi e in applicazione dell'articolo 1123, comma 1, Codice civile. Tale principio va applicato a prescindere dall'utilizzo del cortile comune come parcheggio di autovetture, come nella fattispecie esaminata. Giulio Aleandri

73 | SPESE PER RIPARAZIONI

Domanda

Abito in un condominio con l'impianto di riscaldamento autonomo a gasolio con in comune solo il vaso di espansione; da cinque anni 6 condomini su 7 sono passati al metano. A causa della rottura del vaso di espansione l'acqua si è infiltrata nell'appartamento sottostante. I sei condomini che non utilizzano più il riscaldamento a gasolio e quindi il vaso di espansione, devono concorrere alla spesa per la riparazione del danno causato?

Risposta

Il vaso di espansione è rimasto comune, per cui rispondono tutti i sette condomini per i danni cagionati. Paolo Gatto

74 | ABBATTIMENTO ALBERI DI ALTO FUSTO

Domanda

I costi dell'abbattimento di alberi di alto fusto insistenti su un giardino privato devono essere ripartiti tra tutti i condomini o sono di completa pertinenza del proprietario del giardino?

Risposta

Gli alberi esistenti su un giardino di proprietà esclusiva appartengono al titolare del giardino che ha il diritto ed il dovere di curarne la potatura ed il mantenimento. Soltanto laddove si tratti di plesso edilizio particolare, realizzato in modo da inserire, valorizzare e salvaguardare la funzione estetica di piante secolari si può pensare al concorso nelle spese anche degli altri condomini. La Cassazione (sent.3666/94) ha affermato tale principio, ma dopo avere rilevato che addirittura i balconi erano stati sagomati in modo tale da mantenerle piante secolari. Si trattava quindi di situazione davvero eccezionale, che giustificava l'interesse comune al particolarissimo decoro architettonico.

75 | MOROSITÀ

Domanda

Nel mio condominio, in parte a riscaldamento centralizzato e in parte a riscaldamento autonomo, un proprietario non ha pagato le

spese condominiali adducendo come motivazione un accordo in tal senso raggiunto con l'amministratore; è possibile un tale comportamento da parte dell'amministratore?

Risposta

È necessario conoscere il contenuto dell'accordo; in linea di massima l'accordo non validato dall'assemblea può considerarsi legittimo solo qualora sussista un credito liquido ed esigibile a favore del condomino che possa legittimare una compensazione. Paolo Gatto

76 | RIFACIMENTO DELLA FACCIATA ESTERNA

Domanda

Il condominio in cui abito ha deliberato di rifare la facciata esterna, tutti favorevoli e io solo contrario. Io sto attraversando un momento difficile, non sono in grado di far fronte alle spese e la banca non mi concede prestiti. Sono obbligato ugualmente a sostenere i lavori? L'amministratore mi ha detto che se non pago mi manderà l'ispettore giudiziario. Può farlo?

Risposta

A giudicare da quanto è scritto nel quesito l'amministratore ha ragione e il lettore è obbligato solidalmente con gli altri condomini ad estinguere le obbligazioni contratte dal condominio previa approvazione assembleare. La soluzione migliore, per evitare l'insorgenza di un

contenzioso, è concordare con l'amministratore un piano di rientro graduale dalla spesa, per quanto possibile in ragione della difficile situazione economica. Giuseppe De Pasquale

77 | LASTRICO SOLARE

Domanda

Vivo in un condominio dove il lastrico solare calpestabile è di proprietà esclusiva ed è sito nel sottotetto agibile collegato con la scala interna all'appartamento dell'ultimo piano. In caso siano necessari lavori di manutenzione e impermeabilizzazione del lastrico, chi è tenuto al pagamento? Qual è la maggioranza per l'approvazione dei lavori? Nel caso che l'assemblea non approvi i lavori o non vi sia la maggioranza necessaria per far eseguire i lavori, il condomino proprietario del lastrico, nel caso debba adire l'autorità giudiziaria, chi deve citare in giudizio l'amministratore o i condomini degli appartamenti sottostanti al lastrico solare?

Risposta

Le spese per la ristrutturazione del lastrico solare sono ripartite per un terzo a carico del titolare del calpestio, per i restanti due terzi a carico dei condomini, coperti, secondo i millesimi di proprietà. La decisione è assunta dall'assemblea con maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti che rappresenta la metà dei millesimi).

In caso di inerzia del condominio il titolare del lastrico, se non presenta danni da infiltrazione alla sua unità abitativa, non può promuovere giudizio contro il condominio, ma dovrà agire in via non contenziosa ai sensi dell'articolo 1105 del Codice civile chiamando davanti al tribunale i condomini, rappresentanti dall'amministratore. Paolo Gatto

78 | SUDDIVISIONE DELLE SPESE ORDINARIE

Domanda

Vorrei che le spese ordinarie del condominio venissero suddivise in base ai millesimi proprietari. Il regolamento di condominio, però, prevede che le spese siano ripartite in modo uguale fra i condomini anche se i miei millesimi sono meno se confrontati a quelli degli altri tre condomini. Cosa posso fare per far sì che le spese vengano suddivise in base ai millesimi?

Risposta

Se il regolamento è contrattuale e la clausola è espressa nel regolamento, questa costituisce un onere reale o un'obbligazione propter rem, a suo carico, in quanto ha accettato una ripartizione iniqua quale condizione per l'acquisto del bene. Se invece il regolamento è di natura assembleare, ... Paolo Gatto

79 | PULIZIA E ILLUMINAZIONE SCALE E VANI CONDOMINIALI

Domanda

Come bisogna suddividere le spese di pulizia e illuminazione di scale e vani condominiali fra i vari condomini?

Risposta

In relazione alle spese di pulizia e illuminazione scale la Cassazione, dopo qualche dubbio, si è orientata nel senso che sia applicabile la tabella scale ai sensi dell'articolo 1124, Codice civile (metà della spesa in relazione ai millesimi e metà in relazione ai piani); per gli altri vani comuni vale la ripartizione a millesimi di proprietà. Paolo Gatto

80 | RIFACIMENTO CORTILE E MARCIAPIEDE.

Domanda

Deve essere rifatta l'asfaltatura del cortile condominiale e del marciapiede antistante il condominio, che si affaccia su una via privata. Vorrei sapere se la divisione della spesa va fatta in base ai millesimi oppure, visto che se ne usufruisce tutti allo stesso modo, per numero di appartamenti.

Risposta

Il marciapiede e il cortile condominiali rientrano nell'elenco dei beni comuni di cui all'articolo 1117, codice civile pertanto ciascun condomino deve contribuire alle

spese necessarie alla conservazione degli stessi in misura proporzionale al valore della sua proprietà espresso in millesimi, salvo che il regolamento di condominio disponga diversamente (articolo 1123, Codice civile). Il fatto che i condomini usufruiscano di tali beni in modo soggettivamente paritario non vale ad escludere la regola generale che impone la partecipazione alle spese per la cosa comune in proporzione al valore proprietà e non al numero di proprietari. Vincenzo Nasini

81 | PLUVIALI

Domanda

Il nostro condominio ha un'unica scala e due ascensori che dividono le proprietà di due superfici sensibilmente diverse: quelle a sinistra più piccola di quella destra. I pluviali sono stati sostituiti da entrambi i lati del fabbricato e sono della medesima lunghezza.

Contrariamente a quanto è scritto nel Codice civile non ritengo sia giusto che la spesa sia divisa per millesimi, secondo me andrebbe divisa in parti eguali tra tutti i condomini visto che l'utilità di questi pluviali è eguale per tutti. Ho ragione?

Risposta

I pluviali sono a servizio del tetto nel suo complesso; non è quindi possibile ripartire la spesa in proporzione all'uso o all'utilità che un condomino o un gruppo di

condomini possano trarne. La spesa dovrà essere suddivisa per millesimi di proprietà, salva diversa previsione del regolamento di condominio. Maurizio Cardaci

82 | RIFACIMENTO SOLETTA GARAGE

Domanda

Sulla soletta dei garage parcheggiano attualmente i condomini proprietari e i dipendenti dei vari negozi presenti nel condominio. Nella previsione di dover effettuare degli interventi sulla soletta e in assenza di regolamento interno condominiale, come dovrebbero essere ripartite le spese dell'eventuale intervento? Se un esercizio commerciale che affitta nel condominio e ha quattro dipendenti che parcheggiano all'interno, in che misura dovrebbe essere coinvolto nella ripartizione delle spese?

Risposta

In assenza di normativa regolamentare, supponendo che sia la soletta che gli spazi comuni sottostanti siano di proprietà della medesima compagine condominiale, gli interventi sulla soletta andranno ripartiti secondo la regola generale dell'articolo 1123, Codice civile in proporzione al valore della proprietà di ciascun condominio. Se la comunione dei proprietari della soletta non coincide con quella del locale sottostante, allora la suddivisione va fatta secondo la norma di cui all'articolo 1126 del

Codice civile e cioè i condomini proprietari della soletta adibita a parcheggio saranno onerati di 1/3 della spesa, mentre i restanti 2/3 rimarranno a carico dei proprietari del locale sottostante, cui la soletta fa da copertura. Il fatto che alcune unità immobiliari usufruiscano in misura maggiore dei parcheggi è ininfluenza, atteso che tale facoltà non è, in astratto, preclusa agli altri proprietari. Vincenzo Nasini

83 | RIPARAZIONE CANCELLO AUTOMATICO

Domanda

Come vengono ripartite le spese per la riparazione di un cancello automatico che permette di accedere a posti auto assegnati e ai box?

Risposta

Le spese vanno divise secondo quanto previsto dall'articolo 1123, comma 1, e cioè in base ai millesimi di proprietà.

84 | LAVORI STRAORDINARI IMPIANTO FOGNARIO

Domanda

L'assemblea ha disposto di provvedere al pagamento in due rate dei lavori straordinari all'impianto fognario. Ci sono condomini che non vogliono pagare. Si è proposto di istituire un prestito presso un istituto di credito al fine di poter aggirare il problema. L'amministratore

propone, invece, di provvedere con i decreti ingiuntivi di pagamento dopo la scadenza (giugno e luglio 2011). Può farlo?

Risposta

L'amministratore, che ha i lavori approvati insieme al piano di riparto, può richiedere il decreto ingiuntivo anche a preventivo senza attendere la fine dei lavori.

Naturalmente l'assemblea è sovrana e può deliberare di sospendere i decreti ingiuntivi e richiedere un prestito. Luana Tagliolini

85 | PREVALENZA DELLE CONSUETUDINI SULLE LEGGI

Domanda

Nel caso di un intervento di manutenzione la cui spesa è disciplinata da un articolo di legge, ad esempio il rifacimento della copertura delle terrazze a livello, può l'amministratore adottare un criterio di ripartizione generalizzato della spesa tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà? Si tenga conto che il condominio in questione è privo di un regolamento condominiale interno.

Risposta

Dando preliminarmente una definizione di terrazza a livello, essa si identifica come una superficie scoperta, posta al di sopra di alcuni vani e nel contempo, sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce parte integrante strutturalmente e

funzionalmente. Essa ha la funzione non solo di copertura delle verticali sottostanti, ma soprattutto di affaccio e ulteriore comodità all'appartamento, di cui costituisce una proiezione verso l'esterno. A mente dell'articolo 1126 del Codice civile, la ripartizione delle spese relative, deve effettuarsi per un terzo a carico del proprietario della stessa, e per due terzi a carico degli altri condomini, salvo che le spese si siano rese necessarie per fatto imputabile solo a chi ha l'uso esclusivo del terrazzo. Ciò premesso, si può affermare che, l'assemblea condominiale nonché l'amministratore dello stabile, hanno il potere di ripartire le spese in base a criteri diversi da quelli indicati dall'articolo 1126, Codice civile, ma unicamente con il consenso di tutti i condomini, e non solo eventualmente, con quello dei soli partecipanti all'assemblea.

Giulio Aleandri

86 | NUOVI CONTATORI DELL'ACQUA

Domanda

È legale la richiesta dell'installazione dei contatori dell'acqua in ogni alloggio? Come va ripartita la relativa spesa?

Risposta

La risposta è affermativa. Lo prevede il Dpcm del 4 marzo 1996 e l'articolo 146 del Dlgs 152/2006. Il costo del contatore è ad personam e non a millesimi Luana Tagliolini

87 | INTESAZIONE BOLLETTA LUCE

Domanda

Vorrei sapere se è obbligatorio intestare una bolletta della luce ad una persona fisica con il suo relativo codice fiscale, in un immobile che ancora non si è costituito in condominio, visto che gli appartamenti sono 4 e per ora solo due sono stati venduti. A chi deve essere intestata la bolletta? Bisogna necessariamente costituire un condominio?

Risposta

Il condominio nasce nel momento in cui si effettua la prima vendita, pertanto nel suo caso già esiste. Se non avete nominato l'amministratore (possibile anche se non è obbligatorio) un condomino deve richiedere il codice fiscale per il condominio e poi fare intestare la bolletta al condomino. Luana Tagliolini

88 | SCARICHI FOGNARI

Domanda

Nel mio condominio, ogni anno, si deve fare un intervento di spurgo della fogna che si ottura con facilità. L'amministratore ripartisce la spesa di spurgo in parti uguali tra i soli appartamenti. Un condomino contesta all'amministratore di escludere dal conteggiato un garage, collegato alla fogna condominiale. Va precisato che dal contatore parziale risulta che il proprietario del

garage non utilizza lo scarico fognario. Vorrei sapere qual è il criterio di ripartizione delle spese che andrebbe adottato.

Risposta

L'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione e conservazione delle parti comuni sorge anche quando l'utilizzo è potenziale e non effettivo. Nel caso specifico, considerato che il garage è collegato all'impianto fognario anche se di fatto non lo usa da qualche tempo, l'obbligo di contribuire alla spesa permane. Maurizio Cardaci

89 | RESPONSABILITÀ DEI PRECEDENTI CONDOMINI

Domanda

Ho comprato tempo fa un appartamento in un edificio dove sapevo c'erano stati dei lavori contestati al costruttore. Il proprietario mi assicurò che si sarebbe fatto carico di tali spese, cosa che ha fatto. Il fatto è che il condominio ha passato una delibera ricalcolando le quote retroattivamente e così le spese e adesso mi si chiede di pagare la differenza. Io non ho partecipato alla riunione per questioni di lavoro. E' possibile un cambio retroattivo di anni belle quote? Nel frattempo ho venduto l'appartamento e adesso il condominio continua a chiedere a me la differenza di queste spese e non al nuovo condomino. Chi ha ragione?

Risposta

Secondo la più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione la ripartizione delle spese tra venditore e acquirente va determinata sulla scorta del criterio della natura delle spese stesse: quelle ordinarie sono a carico di chi è condomino nel momento dell'esecuzione della spesa, mentre quelle straordinarie sono a carico di chi era proprietario-condomino al momento della delibera di approvazione delle stesse indipendentemente dal momento della loro esecuzione. Vincenzo Nasini

90 | RIFACIMENTO INTERNO DEI BALCONI.

Domanda

L'amministratore del mio condominio sostiene che se l'assemblea è d'accordo a maggioranza, le spese sostenute per il rifacimento interno del pavimento del balcone di un condomino, possono essere considerate a carico dell'intero condominio, in contrasto con il contenuto del regolamento di condominio nonché delle norme del Codice civile e della giurisprudenza. In altri termini, l'amministratore sostiene che il volere dell'assemblea prevale sempre e comunque. Mi sembra del tutto evidente che l'assemblea non possa modificare, senza la totalità dei condomini, le

clausole di tipo "contrattuale". Ho ragione?

Risposta

I balconi sono accessori dei vani cui ineriscono e appartengono quindi in via esclusiva al proprietario della corrispondente unità immobiliare. Solo in alcuni casi i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e/o inferiore che si inseriscono nel prospetto dell'edificio si possono considerare comuni. Pertanto l'intervento sul pavimento interno al balcone resta sicuramente di esclusiva competenza del proprietario dello stesso. Per questo motivo non rientra nemmeno nei poteri dell'assemblea poter disporre su beni di proprietà esclusiva con la conseguenza che ogni deliberazione in merito è nulla ed impugnabile in qualsiasi tempo da chiunque abbia interesse.

91 | VARIAZIONE COSTI

Domanda

Ho acquistato al mare un box posto al piano meno 2, è servito da pompe idrovore per lo smaltimento acque piovane e di falda.

L'affittuario del piano terra di tre negozi ha chiesto la convocazione dell'assemblea straordinaria per porre totalmente a carico spese e manutenzione. Vorrei sapere se è fattibile quanto chiesto dall'affittuario, e quale sia la maggioranza qualificata.

Risposta

Premesso che la richiesta di convocazione dell'assemblea, pur nei limitati casi previsti dalla legge, spetta solo al condomino, è evidente che le spese per lo smaltimento dell'acqua piovana e di falda che va ad interessare i boxes interrati devono essere ripartite tra i condomini in ragione dei rispettivi millesimi (eventualmente tra i soli condomini proprietari dei boxes)

92 | LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Domanda

All'ultimo piano del condominio c'è un attico dotato di terrazzo a livello che fa da tetto a tutti gli appartamenti sottostanti. Parte di questo terrazzo a livello si protende oltre il muro perimetrale degli appartamenti. Per il rifacimento del lastrico tutti i condomini dovranno partecipare ai 2/3 della spesa secondo i propri millesimi di proprietà o in proporzione alla superficie del proprio appartamento effettivamente coperta? Le spese relative al rifacimento della parte aggettante del lastrico solare (quella che si protende oltre il muro perimetrale degli appartamenti sottostanti) devono essere ripartite in base al criterio di cui sopra, anche se la parte aggettante non copre nessun appartamento o balcone? La manutenzione del parapetto in muratura del lastrico solare, ed in

particolare la sostituzione della copertina posta sulla sommità, rientra tra le spese da ripartire in base al criterio esposto al punto A?

Risposta

Ai sensi dell'articolo 1126 del Codice civile le riparazioni al lastrico solare che sia in uso esclusivo al condomino del piano attico vanno ripartite per un terzo a carico dello stesso proprietario dell'attico e per due terzi tra tutti i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti. Tale principio si applica anche nel caso di specie in considerazione del fatto che frazionare la copertura di un edificio in diverse porzioni e distribuire l'onere della manutenzione tra i condomini in relazione alla maggiore o minore utilità dei lavori di riparazione (e quindi al diverso - apparente - interesse alla loro esecuzione), è operazione all'evidenza artificiosa ed assai opinabile. A meno che non sia prevista espressamente dal regolamento di condominio. Quanto al parapetto, la relativa spesa è da porsi a carico del proprietario dell'attico trattandosi di parte avulsa dalla funzione di copertura (Cassazione, sentenza 2726/2002). Tutto quanto sopra, naturalmente, salvo che un regolamento contrattuale non preveda diversamente. Antonio Nucera

93 | NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

Domanda

Chi deve pagare il rifacimento dei pilastri e dell'intero tetto? Il nudo proprietario o l'usufruttuario, visto che il nudo proprietario non ci ha mai abitato?

Risposta

L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stabilisce che l'usufruttuario partecipa alle spese di ordinaria manutenzione e il nudo proprietario partecipa per le innovazioni e le spese di straordinaria manutenzione. Il rifacimento del tetto e dei pilastri è un intervento che riguarda parti strutturali e quindi sicuramente di straordinaria manutenzione. Le relative spese competono quindi al nudo proprietario. alcuna rilevanza ha il fatto che il nudo proprietario non abbia mai abitato l'immobile, circostanza normale non avendo la disponibilità dello stesso. Bruno Piscitelli

94 | SPESA DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO

Domanda

Nel consuntivo l'amministratore mi attribuisce una spesa per l'impermeabilizzazione di una porzione di tetto condominiale relativa all'appartamento da me acquistato, ma che risale a un periodo precedente al mio acquisto.

Il precedente proprietario, peraltro, aveva prodotto al rogito documentazione firmata e redatta dall'amministratore con cui dimostrava di essere in regola con le spese e di non avere debiti verso il condominio. Che cosa posso fare?

Risposta

L'obbligo dell'acquirente potrebbe entrare in discorso unicamente ove si tratti di spese sostenute durante la gestione in corso o in quella precedente al suo acquisto. Peraltro, anche in questo caso l'acquirente può giovare delle disposizioni dell'articolo 1175 c.c., e rilevare che il condominio-creditore non è stato diligente poiché l'amministratore lo ha messo in condizione di stipulare il rogito confidando nella insussistenza di debiti per quote condominiali. Quindi, il condominio può rivolgersi all'acquirente unicamente per spese che siano maturate nella gestione in corso o in quella precedente e soltanto se la dichiarazione dell'amministratore non sia stata colpevolmente negligente.

95 | APPROVAZIONE DEL PREVENTIVO

Domanda

Nel mio condominio si è approvato all'unanimità il preventivo di spesa per l'anno in corso. E' possibile impugnare tale delibera dal momento che alcune voci di spesa sono state ripartite erroneamente in parti uguali anziché in base ai

millesimi? Eventuali errori di ripartizione delle spese e quindi crediti verso il condominio possono essere fatti valere anche dopo l'approvazione del rendiconto annuale?

Risposta

La delibera che approva una diversa ripartizione delle spese, o di alcune di esse, è annullabile. Nel caso specifico, essendo stata approvata all'unanimità, anche con il voto favorevole del lettore, non è impugnabile. Maurizio Cardaci

96 | SPESE ASCENSORE PRO CAPITE

Domanda

Una famiglia composta da cinque persone usa l'ascensore dieci volte al giorno, io vivo da solo e lo uso due volte: in caso di guasto paghiamo la stessa somma, è giusto? La spesa non dovrebbe essere ripartita per persona?

Risposta

No, perché le spese si ripartiscono alcune in base ai millesimi di proprietà e altre in base all'uso potenziale e non a quello reale (salvo particolari tipi di spese per le quali sia quantificabile il reale consumo). Nessuno vieta di prendere l'ascensore venti volte al giorno anche se si è soli. I criteri di ripartizione delle spese di manutenzione dell'ascensore, tengono conto, anche, dell'altezza del piano. Luana Tagliolini

97 | PULIZIA DEI CANALI E SOSTITUZIONE DI COPPI ROTTI

Domanda

L'onere relativo deve essere attribuito al proprietario o all'inquilino?

Risposta

L'espressione "oneri accessori" è stata introdotta dalla legge sull'equo canone, in quanto non menzionata dal Codice civile. Questi costituiscono le spese che il conduttore deve versare, a fronte della fruizione dei servizi comuni. E' bene comunque precisare che spetta sempre al proprietario effettuare i pagamenti delle spese condominiali, con diritto di rivalsa nei confronti del suo conduttore. Attualmente, a seguito dell'entrata in vigore della legge 431/98, particolari pattuizioni tra le parti in ordine a tali oneri, possono essere inserite solo nei contratti liberi, non potendo trovare ingresso nei contratti concordati, oppure transitori o per studenti universitari, per i quali esiste una apposita tabella di riparto degli oneri stessi. Con specifico riferimento al quesito proposto, si può affermare che, salvo patto contrario, la parte conduttrice è obbligata a concorrere economicamente solo per la manutenzione ordinaria dei tetti, colonne di scarico e grondaie condominiali (come la pulizia), mentre per ogni intervento di manutenzione straordinaria o sostitutiva (come il cambio delle

tegole), l'onere è in capo alla parte locatrice, cioè al proprietario. Giulio Aleandri

98 | MURI DI CINTA DEI GIARDINI PRIVATI

Domanda

Vorrei sapere i criteri di ripartizione per le spese condominiali riguardanti il rifacimento dei muri dei giardini privati in un condominio.

Risposta

Le spese per il rifacimento o la riparazione dei muri che delimitino i giardini di singoli condomini devono ritenersi, alternativamente: a) a carico proporzionale di tutti i partecipanti al condominio in applicazione dell'articolo 1123 primo comma, Codice civile, qualora il regolamento condominiale li consideri manufatti di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandoli ai muri di cinta; b) a carico proporzionale e paritario dei proprietari dei giardini confinanti in caso contrario, in forza della presunzione di cui all'articolo 880, comma 2, Codice civile, da leggersi anche in correlazione con l'articolo 1125, Codice civile. Piergiorgio Gabrieli

99 | SPESE PER LASTRICI SOLARI

Domanda

A seguito di mancata manutenzione del proprio attico e dei lastrici solari serventi il piano sottostante

con due appartamenti, si è verificata un'infiltrazione di acqua. Di conseguenza, un condomino ha citato in tribunale il proprietario dell'attico e gli altri tre condomini per il pagamento delle spese dei lavori nonché le spese di giudizio. Il giudizio è terminato e siamo in attesa della sentenza. La palazzina è composta da cinque appartamenti, i danni causati sono stati dal proprietario dell'attico al condomino sottostante. Devo partecipare anch'io alle spese? Anche se il mio appartamento è al pianterreno?

Risposta

Se il lastrico solare funge da copertura dell'intero edificio, ivi compresa l'unità immobiliare sita al piano terreno, anche il proprietario di questa deve concorrere in ragione dei propri millesimi ai due terzi della spesa per la riparazione del lastrico solare in questione. Va peraltro tenuto presente che legittimato a contraddire nel giudizio è comunque il condominio, quale custode del lastrico solare, e non già i singoli condomini.

100 | RESPONSABILITÀ DEI CONDOMINI

Domanda

L'avvocato di un condomino in causa col condominio da anni per una perdita dal tetto, non avendo ottenuto il risarcimento richiesto, vuole rivalersi sull'appartamento di un condomino in regola con le spese

condominiali e libero da mutui e ipoteche. Chi ha sempre pagato rischia così di pagare ancora, e per l'intero debito residuo, o vedersi mandare all'asta il suo immobile. E' mai possibile che possa accadere una cosa del genere? Quali sono i criteri di scelta dell'immobile su cui rivalersi?

Risposta

Con una sentenza che ha sollevato non pochi dissensi, le sezioni unite della Cassazione (9148/2008) hanno escluso che i condomini, nei confronti di terzi creditori siano obbligati in solido. Essi sono tenuti al pagamento in proporzione delle rispettive quote millesimali, salva la rivalsa dei condomini morosi. A meno di nuovi ripensamenti giurisprudenziali, nel caso specifico l'azione nei confronti di un solo condomino sarebbe preclusa.
Maurizio Cardaci

101 | RIPARTO SPESE PROGETTUALI E DI DIREZIONE LAVORI

Domanda

Nel caso in cui il rifacimento degli intonaci esterni di uno stabile e le relative spese riguardino solo un'ala dello stesso edificio, mentre e' di competenza di tutti i millesimi generali il ripristino del solo cornicione di perimetro, è corretto che le spese progettuali, di direzione dei lavori e di accantonamenti per eventuali imprevisti gravino pro-quota in base ai millesimi generali? Le spese imputabili al cornicione

ammontano a circa il 15% di tutta la somma occorrente per l'intero intervento. Quelle relative alla direzione lavori e di progettazione, dunque, non dovrebbero incidere solo per tale percentuale su chi parteciperà solo alle spese di ripristino del cornicione?

Risposta

Le spese progettuali sono spese accessorie strumentali e vanno dunque ripartite secondo lo stesso criterio applicabile per la spesa principale. Se si tratta di spese da ripartire secondo criteri diversi, anche le relative spese strumentali vanno imputate secondo i diversi criteri applicabili per la ripartizione delle spese principali. Vincenzo Nasini

102 | RIPARTIZIONE SPESE LEGALI

Domanda

Un condomino ha fatto causa al condominio per infiltrazioni provenienti dal lastrico. Il condominio è stato condannato a realizzare i lavori e a risarcire i danni. I costi per il rifacimento del lastrico devono essere ripartiti tra tutti i condomini, compreso il ricorrente. Le spese relative alla causa (perito del condominio resistente, avvocato del condominio resistente, danni e altre spese imputate dal giudice al condominio) devono essere pagate anche dal condomino ricorrente che ha vinto il giudizio?

Risposta

Assolutamente no, perchè nel momento in cui sorge un contenzioso giudiziario tra il condominio ed il singolo condomino costui, benchè sempre facente parte della compagine condominiale, assume il ruolo di controparte del condominio. A ciò consegue che la delibera che addebita anche a quest'ultimo le spese di causa sostenute dal condominio deve ritenersi viziata e quindi annullabile.

103 | INGIUNZIONE DI PAGAMENTO

Domanda

Nel caso di ingiunzione di pagamento da parte di un creditore a causa del mancato versamento di quote da parte di alcuni condomini, le spese per l'ingiunzione e per gli interessi sulla somma pretesa dal creditore come vanno ripartite? Tra tutti i condomini o solo tra quelli morosi?

Risposta

Il credito vantato dal fornitore nei confronti del condominio va ripartito tra tutti i condomini, morosi compresi, in ragione dei rispettivi millesimi. L'assemblea non può deliberare di porre a carico dei soli morosi il pagamento del credito, quand'anche sia evidente che esso sia maturato proprio a seguito del loro inadempimento. E' sempre salvo il diritto del condominio di agire poi nei confronti dei morosi per ottenere il

risarcimento dei danni tutti conseguenti al loro mancato puntuale pagamento delle spese condominiali, danno che ovviamente deve limitarsi alle maggiori somme versate dal condominio al fornitore a titolo di interessi, rivalutazione monetaria e spese legali.

considerarsi manutenzione ordinaria (e in tal caso a carico del conduttore dell'appartamento) oppure straordinaria (e in tal caso a carico del proprietario dell'appartamento)? Lo stesso principio si può applicare anche alla tinteggiatura della facciata esterna del condominio?

104 | ASCENSORE IN CONDOMINIO

Domanda

Stiamo installando l'ascensore nel condominio. Volevo sapere quanti millesimi occorrono per approvare l'installazione, in quanto una parte andrà a contribuire alla spesa dell'installazione mentre un'altra parte dei condomini non interessa, anzi non vogliono contribuire alle spese sia attuali che successive..

Risposta

Si tratta di un'innovazione, che deve essere approvata con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio. La spesa va ripartita fra coloro che l'hanno approvata in ragione dei rispettivi millesimi. Maurizio Cardaci

Risposta

La tinteggiatura della cancellata esterna, come anche della facciata, non rientra fra le spese a carico del conduttore ma rientrano, in termini locativi, nella classica manutenzione straordinaria. Maurizio Cardaci

106 | DECRETO INGIUNTIVO

Domanda

L'amministratore può fare un decreto ingiuntivo a un condomino moroso senza aver prima consultato l'intero condominio e ottenuto una delibera assembleare?

Risposta

Si, può farlo. La riscossione dei contributi rientra tra i suoi diritti - doveri e non necessita di alcuna autorizzazione assembleare. Arnaldo Del Vecchio

105 | TINTEGGIATURA DELLE CANCELLATE CONDOMINIALE

Domanda

Ai fini dell'imputazione della relativa spesa, la tinteggiatura della cancellata condominiale (effettuata ogni 7-8 anni circa) è da

107 | COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Domanda

Vorrei sapere se la spesa per l'amministratore va suddivisa per unità immobiliari oppure per millesimi di proprietà.

Risposta

Il compenso dell'amministratore viene ripartito tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, a meno che nel regolamento condominiale, non sia espressamente prevista una diversa suddivisione. Federica Di Carlo

108 | SPESE STRAORDINARIE PER L'ASCENSORE

Domanda

Parliamo di un condominio di 3 piani nato già con l'ascensore. E' appena stato cambiato un pezzo molto costoso (il motore che apre e chiude la porta); la spesa totale e' di 2.750 euro ed è quindi come spesa straordinaria, anche a detta dell'amministratore. A mio avviso (contrariamente a quello dell'amministratore) tale spesa va divisa interamente per millesimi di proprietà e non per 50% millesimi di proprietà e 50% millesimi di altezza. Il regolamento condominiale non dice come vadano suddivise le spese straordinarie.

Risposta

Secondo giurisprudenza ormai uniforme, qualora si verta in ipotesi di manutenzione e non di nuova installazione o di completo rifacimento, la spesa va suddivisa secondo l'art. 1124 c.c., ovvero secondo la tabella scale. Paolo Gatto

109 | FORNITURA ACQUA USO DOMESTICO

Domanda

Il condominio ha un solo contatore dei consumi, a valle del punto di consegna da parte della società fornitrice che fattura i consumi, ivi rilevati, all'intero condominio. Ogni appartamento è dotato di contatore divisionale, letto a cura dell'amministratore. Nel caso di morosità del condominio verso l'ente fornitore, questi può interrompere l'erogazione, così danneggiando anche i condomini in regola coi pagamenti all'amministratore?. Può essere invocata la obbligazione parziaria in luogo di quella solidale, come sostenuto dalla sentenza delle Sez. Unite della Cassazione n. 9148/2008?

Risposta

In linea di principio, alla luce dell'importante pronuncia della Cassazione da Lei citata, l'ente erogatore dovrebbe rivolgersi nei confronti del condomino moroso per conseguire il pagamento di quanto da lui dovuto, sulla scorta delle informative fornitegli dall'amministratore. E' necessario però nel caso specifico analizzare le pattuizioni contenute nel contratto stipulato con la società fornitrice, valutandone anche l'eventuale illiceità alla luce delle normative vigenti.

110 | SPESE CONDOMINIO

Domanda

buongiorno, vorrei sapere quali sono le spese che aspetta all'inquilino di un appartamento in affitto. Grazie ambu marcello

Esperto 11 (Il Condominio)

23/05/2011 2.52 Al

conduttore spettano, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia e di portineria (al 90%), al funzionamento e alla ordinaria amministrazione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria. Gli spettano inoltre quelle di piccola manutenzione che dipendono da deterioramenti prodotti dall'uso, non invece quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito. (Avv. Maurizio Cardaci)

Risposta

111 | RIPARAZIONE DEL TETTO

Domanda

In che percentuale va ripartito il costo per la riparazione del tetto? L'edificio è composto da piano terra , 1° e 2° piano. L' intervento va concordato?

Risposta

Ai sensi dell'art. 1117 il tetto è un bene comune e la spesa va suddivisa tra tutti i condomini per millesimi di proprietà generale. La spesa va deliberata in assemblea

regolarmente convocata e costituita.
Luana Taglioni

112 | DANNI AL MURO DI CONTENIMENTO

Domanda

Ho pensato bene, senza autorizzazione alcuna, di fare delle modifiche ad un muretto dove, internamente ero proprietario per il mio posto auto ed esternamente invece, è parte condominiale. Ora non sono più proprietario dell'appartamento e quindi neanche del posto auto perchè ho venduto. Il muretto in questione è semicrollato. Posso essere chiamato in giudizio oppure, chi ha comprato, deve pagare tutto, compreso i danni?

Risposta

In realtà chi acquista un bene non acquista anche il danno, ma diventa custode del bene, per cui risponde del crollo quale custode, in ragione di responsabilità oggettiva; sta di fatto che, qualora il crollo sia avvenuto a cagione del Suo intervento, sia il condominio che l'acquirente avranno azione nei Suoi confronti. Paolo Gatto

113 | SOSTITUZIONE POMPA PER POZZO ARTESIANO.

Domanda

Siamo tre proprietari di abitazioni indipendenti, tutte con un piccolo giardino. Circa 15 anni fa, dividendo equamente la spesa,

abbiamo trivellato, sulla proprietà di uno dei tre, un pozzo artesiano. Ora dobbiamo sostituire la pompa ed uno dei tre, non utilizzando più il pozzo, non vuole partecipare alla spesa ma non vuole perdere il diritto all'uso dello stesso. Come dobbiamo ripartire la spesa di sostituzione?

Risposta

La spesa dovrebbe essere ripartita a millesimi di proprietà (estensione dei singoli fondi) tra tutti i contitolari; per cui è necessario riunirsi in assemblea ed approvare la spesa a maggioranza. E' da prestare attenzione al fatto che, ad oggi, per poter usufruire dell'acqua di un pozzo, ancorché privato, è necessaria la concessione demaniale. Paolo Gatto

114 | MOVIMENTAZIONE DEL CASSONETTI

Domanda

Con quale criterio viene ripartita la spesa per un incaricato alla movimentazione dei cassonetti del riciclabile?

Risposta

Il criterio corretto per ripartire detta spesa risulta essere quello dei millesimi di proprietà di cui (in genere) alla tabella A. Filippo Maria Meschini

115 | LA RESEDE E LE SPESE PER IL TETTO

Domanda

In un edificio costituito da 4 appartamenti dovrà essere rifatto il tetto condominiale. Nella determinazione del valore delle proprietà esclusive di ciascun condomino, ai fini della ripartizione delle spese per il rifacimento del tetto, vanno escluse le resede (in parte lastricate e in parte lasciate a giardinetto) proprietà esclusiva dei due condomini del piano terra? Inoltre, le resede in questione dovranno essere messe a disposizione per le impalcature per il rifacimento del tetto. I proprietari delle resede hanno diritto ad un risarcimento per non potere utilizzare tali spazi per le loro necessità?

Risposta

Per quanto concerne la millesimazione, nel 2004 la Cassazione si è pronunciata nel senso che anche i giardini privati contribuiscano a determinare la base sulla quale calcolare i millesimi, ma vi era contrasto, in precedenza; per quanto concerne l'onere dell'accesso al fondo, anche in questo caso non vi è uniformità di vedute; fatti salvi i danni materiali, per i quali la legge contempla sempre un indennizzo per il disagio, nessuna sentenza ritiene l'obbligo di accesso al fondo un limite della proprietà né lo indennizza. Paolo Gatto

116 | SPESE A CARICO DEI CONDUTTORI

Domanda

E' legittimo, da parte dell'amministratore di condominio, aggiungere una quota di spese amministrative a carico dei conduttori in tutti gli appartamenti dove è in essere un contratto di locazione?

Risposta

L'amministratore non può aggiungere oneri a carico dei conduttori, che hanno rapporti esclusivamente con i locatori e non con il condominio. Fabio Gerosa

117 | TERRAZZI A LIVELLO

Domanda

Il condominio ha il tetto come copertura verticale dell'edificio con 16 appartamenti e cantine e, al primo piano, due appartamenti hanno in proprietà esclusiva una superficie scoperta che funge anche da terrazza a livello ai piani sottostanti (negozi e parti comuni del condominio come androne, accesso alle cantine e alcuni box ricadenti sotto le loro verticali). L'assemblea condominiale ha deliberato per l'applicazione dell'art.1126 c.c. mentre sarebbe più plausibile una ripartizione parametrata in capo ai singoli proprietari dei piani sottostanti e una parte anche al condominio, e non suddivisi 2/3 in base ai millesimi di proprietà fra tutti i

condomini, anche quelli non serviti dai terrazzi.

Risposta

Per la ripartizione della spesa di copertura, se il regolamento contrattuale non disponga diversamente, le spese debbono interessare solamente i condòmini coperti dalle terrazze, per il calcolo dei 2/3 ex art. 1126 c.c. Fabio Gerosa

118 | CONDOMINIO E ABITAZIONI LOCATE.

Domanda

Nel mio condominio si pone il seguente problema. Buona parte dei condomini (circa 490 millesimi) hanno i loro appartamenti affittati a turisti, gli altri sono residenti. Nell'approvare dei lavori di ordinaria manutenzione, i primi sono sempre pronti ad usare materiali di prima scelta e a proporre opere a volte inutili o rimandabili (deve essere tutto impeccabile), i secondi devono essere più accorti nelle spese (essendo prima casa) ma spesso soccombono nelle delibere. Esiste una tutela in merito per non essere sopraffatti da altri che utilizzano il condominio per scopi di puro guadagno e non per abitazione? Ho l'impressione di fare le spese ad altri e non per me.

Risposta

Accade frequentemente che vi siano esigenze o comunque punti di vista differenti tra i vari condomini,

tuttavia nell'ambito condominiale vale sempre il principio in virtù del quale devono essere eseguite le delibere adottate con le maggioranze previste, alle quali devono sottostare anche i condomini evidentemente in minoranza. Filippo Maria Meschini

119 | CONTABILITÀ PER INQUILINI E PROPRIETARI

Domanda

In un condominio, l'amministratore considera in maniera differente gli appartamenti dove vivono solamente i proprietari e quelli dove invece c'è un inquilino per cui a titolo di spese di contabilità nel primo caso pagherà solamente il proprietario una ad es. una quota di 100 e nel secondo oltre alla quota di 100 a carico del proprietario se ne prevede anche una di 10 a carico dell'inquilino. Ciò non è contrario alla legislazione che pone le spese di contabilità (tranne patto contrario) esclusivamente in capo al proprietario?

Risposta

Nella legislazione attuale l'amministratore ha, quale interlocutore, solo il proprietario e non il conduttore; le spese di compenso per l'amministratore e, in genere, di gestione contabile, sono a carico del locatore che non può neppure ripeterle dall'inquilino; inoltre in caso di mancato pagamento spontaneo, da parte del conduttore, l'amministratore non

può ottenere la somma attraverso un'azione giudiziaria. Paolo Gatto

120 | PORTONE

Domanda

Nel mio condominio è stato cambiato il portone che dà accesso allo stabile, su cui insistono al piano terra, alcuni locali commerciali. Gli stessi, pur avendo le vetrine con ingresso indipendente dallo stabile, hanno i contatori all'interno del palazzo. Mi chiedo se sono obbligati a partecipare alla spesa in questione, ed eventualmente, se devono concorrere anche alle spese straordinarie che interessano in generale le parti in comune.

Risposta

Per rispondere bisogna prima leggere il Regolamento condominiale. Se non dispone nulla, in generale non concorrono alla spesa i locali commerciali con accesso indipendente. Fabio Gerosa

121 | SPESE DA ADDEBITARE AL CONDUTTORE

Domanda

Sono in affitto in un appartamento sito in un complesso residenziale con giardino. 1) i costi relativi alla portineria/vigilanza (h24) sono tutti a carico del conduttore ? 2) i costi del trattamento delle palme contro il "PUNTERUOLO ROSSO " possono essere considerate come straordinarie e quindi ribaltarle in

toto o in parte al proprietario dell'appartamento?

Risposta

Gli oneri relativi al servizio di portiere normalmente fanno carico il 90% al conduttore, e il 10% al locatore (ma la reogla è del tutto libera, bisogna vedere cosa dice il contratto di locazione); la manutenzione delle aree verdi, invece, sono al 100% del conduttore. Fabio Gerosa

122 | LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE NEL VANO DI SCALA

Domanda

Ho ricevuto dall'amministratore la tabella di ripartizione delle spese per la ristrutturazione del vano della scala del condomino di cui faccio parte (tinteggiature pareti, restauro marmo rampe scale, sostituzione pavimento pianerottoli). L'ultima assemblea dei condomini aveva solo deliberato circa l'entità della spesa massima da affrontare. La ripartizione della spesa tiene conto esclusivamente dei millesimi di proprietà. La ripartizione delle spese è giusta? L'amministratore avrebbe dovuto sottoporre all'assemblea all'approvazione dei criteri di suddivisione delle spese?

Risposta

La giurisprudenza ritiene superflua la ripartizione delle spese, da parte dell'assemblea, solo qualora la ripartizione avvenga a millesimi; nel

caso in esame la ripartizione doveva avvenire sulla base del criterio di cui all'articolo 1124 c.c. ovvero sulla base della tabella scale. L'assemblea, pertanto, doveva pronunciarsi sul criterio di ripartizione al fine di consentire all'amministratore di poter recuperare il credito nei confronti dei condomini. Paolo Gatto

123 | LASTRICO SOLARE A USO ESCLUSIVO

Domanda

Il mio condominio (con unica tabella millesimale di 1000 millesimi) è composto da due corpi uniti da un vano scale comune di accesso. Il tetto copre parte di un corpo di fabbricato + il vano scale + l'altro corpo di fabbricato. Il lastrico solare copre solo una parte di uno dei due corpi di fabbricato. Il regolamento contrattuale prevede che le spese di manutenzione del tetto sono a carico di tutto il Condominio e quindi di tutti i millesimi di proprietà. Per le manutenzioni straordinarie del tetto (a seguito di infiltrazioni), i condòmini che hanno proprietà coperte per buona parte dal lastrico solare, oppure coperte solo dal lastrico solare (quindi non hanno il tetto comune a tutti), partecipano comunque alle spese di manutenzione del tetto? O potrebbero rifiutarsi perchè il tetto non copre le loro proprietà? Il Regolamento prevede inoltre che tutti i Condomini partecipano per

la manutenzione del lastrico solare con i millesimi di proprietà.

Risposta

Il tetto costituisce parte comune, che deve essere conservata a spese dei proprietari delle unità site in quel corpo di fabbrica, i quali concorrono in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà. Per il tetto vale il principio del condominio parziale e quindi i proprietari di unità immobiliari ubicate in altro corpo di fabbrica, non interessato da tale copertura, non sono tenuti alle spese. Per il lastrico solare di uso esclusivo si applica l'articolo 1126 c.c. Chi esercita il calpestio sostiene un terzo della spesa, mentre gli altri due terzi devono essere posti a carico dei proprietari delle unità immobiliari alle quali serve da copertura. Soltanto il regolamento contrattuale, che espressamente indichi criteri di riparto diversi da quelli indicati dal codice, può istituire valida deroga rispetto a tali principi.

124 | INSTALLAZIONE CANNE FUMARIE.

Domanda

Per l'adeguamento alla normativa della Regione Lombardia degli impianti delle caldaie autonome, abbiamo dovuto installare le canne fumarie sulla facciata della palazzina di tre piani. Il proprietario dell'appartamento sito all'ultimo piano, suddiviso su due livelli, ha da tempo l'uscita dei fumi

della propria caldaia attraverso un comignolo sito sul proprio tetto del secondo livello. Ha l'obbligo di partecipare alla spesa dei lavori straordinari di installazione delle canne fumarie? Di sua spontanea volontà, in sede di riunione deliberativa dei lavori, ha comunque chiesto di ripartire le spese in parti millesimali. (Riteneva che avrebbe potuto fare uso della canna). La proposta di suddivisione delle spese è stata accettata all'unanimità dall'assemblea. Ritengo per noncuranza dell'amministratore, che non ha provveduto a fare modificare il progetto e quindi le dimensioni della canna stessa risultata sottodimensionata, durante i lavori ha scoperto che non avrebbe potuto allacciarsi. Ha pertanto ripensato alla citata proposta. Si rifiuta quindi di pagare il resto delle rate. E' legittimato a non pagare più? Può l'amministratore fare ricadere sugli altri condomini le quote restanti non pagate?

Risposta

Va premesso che il condomino avrebbe in effetti potuto non partecipare alla spesa di installazione delle canne fumarie. La sua decisione di farlo comunque, riservandosi un uso potenziale della canna, ha però una sua logica. Il fatto che per colpa di qualcuno (l'amministratore o chi altro) la canna sia sottodimensionata, può far sorgere una responsabilità in capo a questa persona. In punta di

diritto, ciò non inficia la delibera presa in assemblea, anche perché il voto del singolo non può essere condizionato nella propria validità da circostanze, anche qualora fossero state esplicitamente menzionate in assemblea. Tuttavia ci pare opera di buon senso riconoscere le fondate pretese del condomino a non partecipare alla spesa.

125 | RIPARAZIONE DELLA TERRAZZA

Domanda

La mia terrazza, posta al secondo piano di un condominio, deve essere ripavimentata perché la parte inferiore che fa da soffitto a un portico condominiale presenta danni da infiltrazioni d'acqua. Come devono essere ripartite le spese occorrenti?

Risposta

Le spese per il rifacimento della sua terrazza devono essere ripartite, a norma dell'articolo 1126 del Codice civile, ponendo un terzo a suo carico ed i restanti due terzi a carico di tutti gli altri proprietari, essendo l'area sottostante un portico di passaggio per tutti i condomini. Filippo Maria Meschini

126 | GRATE ALLE FINESTRE DELLA SCALINATA

Domanda

La scalinata di un condominio di cinque piani è dotata di finestre

dalle quale facilmente si può accedere ai singoli appartamenti. Mi domando se è possibile far installare delle grate a queste finestre e come sono imputati i relativi costi.

Risposta

In questo caso e per ragioni di sicurezza, si potranno installare delle grate alle finestre per le scale. Naturalmente i condomini tutti dovranno intervenire nel pagamento delle spese in base alla tabella di scala se l'assemblea considera tale lavoro come necessario per la sicurezza di tutti. In mancanza di delibera condominiale, la grata potrebbe essere installata autonomamente ma rischiando contenzioso per ragioni di decoro architettonico. L'altra strada è quella di impugnare la delibera assembleare di diniego della proposta di installazione. Vittorio Fusco

127 | MILLESIMI

Domanda

Alcuni appartamenti del mio condominio hanno modificato i millesimi (estendendosi al sottotetto), ma non è stato mai fatto un riconteggio perché l'amministratore ha sempre detto che è troppo costoso. Vorrei sapere se è vero e se pagarlo spetta ai condomini che hanno fatto le modifiche oppure a tutto il condominio.

Risposta

Le spese relative alla modifica assembleare delle tabelle millesimali fanno carico a tutti i condomini in relazione al valore delle quote, in quanto l'assemblea non ha il potere di addebitare arbitrariamente spese ai singoli condomini. Paolo Gatto

128 | SPESE ORDINARIE

Domanda

Al sottoscritto viene richiesta la partecipazione alle spese ordinarie del cancello e la tassa passo carraio nonostante non possieda nessun garage, e nonostante a oggi non abbia ancora ricevuto le chiavi del cancello stesso, essendo pertanto impedito nel transito di qualsiasi tipo. Per contro al condomino dell'interno 20 (appartamento piano terra indipendente con ingresso autonomo) è concesso l'accesso alla scala tramite fornitura chiavi. E' corretto che lui non paghi e io sì?

Risposta

Occorre verificare se il cancello consenta di accedere unicamente ad un corpo separato di autorimesse, poiché in questo caso il manufatto si intenderebbe destinato unicamente all'uso dei proprietari dei box. Ove, invece, il cancello serve per accedere ad un cortile di uso comune, tutti i condomini sarebbero tenuti alle spese, indipendentemente dal possesso di box o di autovetture.

129 | USUFRUTTO

Domanda

Vorrei sapere come vanno divise le spese condominiali tra la "nuda proprietà" e l'"usufruttuario" di un appartamento, e cosa s'intende per lavori straordinari che vengano caricati sulla nuda proprietà. Se fosse possibile vorrei avere un elenco concreto dei lavori straordinari.

Risposta

L'art. 67 delle disp. di att., norma inderogabile, del codice civile, al 3° comma recita: "L'usufruttuario di un piano o di una porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni." Se il legislatore gli ha dato il diritto di voto, sta a significare che ha anche il dovere di contribuire per dette spese. L'articolo segue al 4° comma con "Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni ed opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al nudo proprietario". Quindi sono spese straordinarie tutte quelle che non si ripetono di anno in anno. Germana Granieri

130 | RIPARAZIONE BALCONI

Domanda

Mensola aggettante in continuazione di solaio di piano,

libera dai tre lati perimetrali. Struttura in cemento armato da riparare con trattamento antiruggine dell'armatura in ferro e ripristino del conglomerato con malta. Parapetto di uno dei due lati corti costituito da un muretto in cemento armato da riparare come sopra. A parte la ringhiera in ferro posta sugli altri due lati del balcone, che è di proprietà esclusiva, si desidera conoscere le modalità di ripartizione delle spese relative alla riparoazione delle strutture in c.a. suindicate; al rifacimento degli intonaci del frontalino della mensola, del parapetto esterno e sotto la mensola; del rifacimento dell'impermeabilizzazione sotto pavimento e del pavimento del balcone.

Risposta

Si tratta di balcone aggettante che non serve gli altri piani e che per la giurisprudenza degli ultimi dieci anni costituisce accessorio dell'appartamento dal quale si apre. Tanto la soletta quanto i parapetti costituiscono struttura portante del balcone, il cui proprietario deve sostenere le spese per la loro conservazione e per la loro riparazione, comprese quelle per i rivestimenti che sono stati deteriorati dalla rovina delle dette strutture.

131 | REVISIONE TABELLA SPESE

Domanda

In un condominio l'assemblea condominiale, nell'anno 1968, approvò all'unanimità di ripartire spese giardino ed acqua in parti uguali, riportando questa tipologia di ripartizione nel regolamento condominiale in quella sede approvato. Ora, essendo subentrati altri proprietari, essi vorrebbero che tali spese fossero ripartite in base ai millesimi di proprietà: hanno diritto di pretenderlo?

Risposta

La risposta al quesito deve essere negativa. La modifica di tali criteri ripartitivi, approvati all'unanimità e trasposti anche nel regolamento di condominio, deve avvenire con le medesime modalità dell'approvazione. Inoltre, trattandosi di questioni relative al criterio di ripartizione delle spese, la maggioranza assembleare non ha potere deliberativo. Giulio Aleandri

132 | RIFACIMENTO DEL TETTO SENZA MILLESIMI

Domanda

In una palazzina di tre piani, composta da locali commerciali a piano terra e di tre appartamenti (uno per ciascun piano), sono proprietario di quello al terzo piano. La copertura dell'intera palazzina è costituita dal tetto che necessita di essere completamente rifatto per eliminare le infiltrazioni

che da tale tetto raggiungono i piani sottostanti. Come suddividere la spesa per il suo rifacimento dato che solo io utilizzo il sottotetto come soffitta con accesso diretto dal mio appartamento? Come attribuire i costi del ponteggio? In mancanza di una tabella millesimale (mai si è costituito il condominio), come occorre procedere?

Risposta

Il tetto costituisce parte comune e deve essere mantenuto a spese comuni, secondo i millesimi di proprietà, da tutti i proprietari che lo usino quale copertura e quindi anche dai titolari degli appartamenti ubicati ai piani inferiori. In mancanza di tabella millesimale, l'assemblea può suddividere le spese in via provvisoria, anche utilizzando (temporaneamente e salvo conguaglio) criteri non eccessivamente puntuali, come il rapporto delle superfici o quello delle cubature. Una volta redatte ed approvate le tabelle millesimali definitive, le spese dovranno essere correttamente ripartite.

133 | L'INQUILINO E IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Domanda

In caso di appartamento ceduto in affitto il compenso all'amministratore e il premio per l'assicurazione RC del palazzo spettano all'inquilino o al proprietario dell'appartamento o a ambedue in percentuale ?

Risposta

Tutte le spese relative alla gestione condominiale e all'assicurazione gravano sul proprietario locatore, salvo che il contratto di locazione preveda diversamente. Daniele De Bonis

134 | IMPUTAZIONE DI COSTI

Domanda

Un prospetto di ripartizione delle spese, approvato in assemblea da oltre 30 giorni, contenente errori di imputazione dei costi, può essere contestato e modificato?

Risposta

Il prospetto può essere impugnato dal condomino assente, entro 30 giorni che decorrono non dalla data dell'assemblea, ma dalla data di ricezione del verbale dell'assemblea medesima. Il termine di 30 giorni per il condomino presente in assemblea e dissenziente decorre invece dalla data della stessa. Decorsi i termini di cui sopra la delibera non può essere più impugnata. E' possibile, tuttavia, sollecitare l'assemblea a pronunziarsi nuovamente su quel prospetto, una volta operate le correzioni del caso. In tal senso, dopo avere evidenziato gli errori, è opportuno inviare copia della revisione all'amministratore affinché indichi una nuova assemblea sul punto e chieda un nuovo pronunciamento all'assemblea. Daniele De Bonis

135 | SPESE STRAORDINARIE

Domanda

Il nostro condominio è molto grande (50 appartamenti) ed è articolato in 3 zone: un corpo centrale di 8 piani con scale ed ascensori (n.3) in comune e con 18 appartamenti; dal corpo centrale si diramano due costruzioni contrapposte una di 4 e l'altra di 5 piani. Questi due lineari sono formati da lunghi corridoi ove si affacciano i rimanenti 32 appartamenti. Tutte le parti comuni si trovano pertanto nella parte centrale mentre i singoli lineari/corridoi sono di utilizzo praticamente esclusivo di chi vi abita. Sono stati eseguiti lavori straordinari di manutenzione dei 2 lineari e le spese sostenute sono state divise anche con chi risiede nel corpo centrale che non ha alcun beneficio dai lavori eseguiti. Il regolamento di condominio non dice nulla ma l'art. 1123 del codice civile dice che "le opere e gli 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" Chiedo se a Vostro parere è corretta la suddivisione fatta dall'Amministratore fra tutti i condòmini, compresi quelli del corpo centrale.

Risposta

Occorre vedere come interpretare la nozione da lei proposta di

"lineare/corridoio". Nel caso in cui lo stesso possa in astratto essere utilizzato da tutti i condòmini, anche se "praticamente" viene utilizzato solo da alcuni, si dovrà applicare l'art. 1123, comma 1, c.c. e la spesa andrà ripartita tra tutti i condòmini. Nel caso, invece, in cui l'accesso sia impedito ad alcuni condòmini e di tale corridoio beneficiano solo i proprietari delle unità immobiliari distaccate (penso alla presenza di cancello con chiave), in tal caso potrà applicarsi l'art. 1123, comma terzo, da lei richiamato. Daniele De Bonis

136 | SPESE PER DANNI

Domanda

Per l'intasamento di una colonna di scarico delle acque nere, c'è stato uno sversamento di queste in un negozio al piano terra, con il danneggiamento del pavimento a parquet e della merce esposta. Secondo l'amministratore il danno, non essendo rimborsabile dalla compagnia di assicurazione per una clausola, dovrà essere pagato solo dai condòmini che risultano allacciati alla colonna corrispondente. E' corretta questa interpretazione del Codice?

Risposta

L'interpretazione è corretta, a meno che il regolamento condominiale contrattuale non dica diversamente.

137 | PULIZIA ANDRONE E ILLUMINAZIONE AUTOCLAVE

Domanda

Le spese spese per la pulizia di androne e le spese per la luce del locale autoclave vanno ripartite in base alle tabelle millesimali o in parti uguali, tenendo conto che: 1) il condominio provvede alla pulizia del solo androne, e non anche della scale, che vengono pulite dai singoli condomini; 2) l'energia elettrica, per il funzionamento dell'autoclave, è consumata in ugual misura da tutti condomini, visto che l'autoclave pompa l'acqua nella vasca pilota, collocata sul tetto, per poi dipartirsi nelle vasche di ciascun condomine, per caduta.

Risposta

Per le spese di pulizia (scale escluse), non si vede davvero perché ci si dovrebbe distaccare dal criterio della ripartizione millesimale. Per quelle relative all'energia elettrica dell'autoclave, se non esistono tabelle apposite, ci si potrebbe utilmente rifare al criterio d'uso, che più esattamente non prevede la divisione proporzionale al numero di appartamenti, ma al numero di persone che risiedono in ogni

singolo appartamento, perlomeno in mancanza di contatori dell'acqua singoli. Tuttavia sarebbe opportuno che qualsiasi criterio di spartizione venga deciso con una delibera regolamentare (maggioranza dei presenti in assemblea che possiedano almeno metà dei millesimi)

138 | SPESE STAORDINARIE

Domanda

L'assemblea può decidere di dividere le spese per la pavimentazione di un cortile condominiale in parti uguali derogando a quanto stabilito nel regolamento contrattuale nel quale le spese vengono divise in ragione dei millesimi?

Risposta

Una delibera assembleare non può derogare ad un regolamento contrattuale. Solo l'unanimità dei condomini potrebbe modificare quanto in esso contenuto. Inoltre, nel caso di specie, il regolamento contrattuale è conforme alla disciplina civilistica in tema di ripartizione delle spese. Edoardo Riccio

L'amministratore

139 | AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

Domanda

Il mio condominio è gestito da un amministratore giudiziario. Purtroppo, però, a ogni nostra richiesta risponde: "Sono stato nominato dal giudice, faccio quello che voglio e non ho bisogno di deliberare". Tutto ciò è lecito, cosa possiamo fare?

Risposta

L'amministratore nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile ha gli stessi doveri e soggiace alle medesime regole di un qualsiasi altro amministratore di nomina assembleare. La nomina del tribunale non conferisce alcuna deroga al rispetto delle norme in materia di gestione dello stabile. Lorenza Gaggero

140 | VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Domanda

Ogni volta che riscontro una violazione delle norme di comportamento invio una raccomandata al proprietario, poi all'inquilino e alla fine devo "alzare le braccia". L'azione legale è anacronistica per i suoi tempi, quando la risoluzione comporta il vivere quotidiano. Cosa mi resta da fare?

Risposta

Premesso che bisognerebbe valutare quali sono le norme comportamentali violate, poiché per agire è necessario che comportino violazioni di legge o regolamenti comunali o ancora di condominio, si può pretendere dall'amministratore il rispetto delle norme, dal momento che è una delle sue attribuzioni (articolo 1130, n. 1, del codice civile). Se a fronte di tali comportamenti l'amministratore non ottempera ai suoi obblighi, qualora sussistano, si può sempre revocare il mandato e sostituirlo con un altro. Se poi tali comportamenti risultano pericolosi o ledono interessi comuni anche il singolo condomino può adire le vie legali. Luana Tagliolini

141 | AMMINISTRATORE CHE NON CONVOCA L'ASSEMBLEA

Domanda

È nelle facoltà dell'amministratore (senza subire penali o decadenza di mandato) non convocare alcuna assemblea condominiale? Né di preventivo delle spese, né a consuntivo-rendiconto annuale? L'amministratore in questione è stato eletto due anni fa, e va avanti con il preventivo ex amministratore pro tempore.

Risposta

L'amministratore deve rendere conto della sua gestione alla fine di

ogni anno di mandato. Se per due anni non l'ha fatto può essere revocato dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino (articolo 1129, comma 3, del codice civile). Luana Tagliolini

142 | SOPPALCO ABITAZIONE PORTINAI

Domanda

Durante il mese di agosto il portinaio ha costruito, con il permesso dell'amministratore ma senza l'autorizzazione dell'assemblea, un soppalco. Di ritorno dalle ferie ho denunciato il fatto all'amministratore, ma nella successiva assemblea è stato dato comunque l'assenso alla costruzione. Per il soppalco non è stato richiesto alcun permesso di costruire al Comune e non sono state rispettate le altezze legali dal pavimento al soppalco e dal soppalco al soffitto. Dopo otto mesi l'amministratore non ha dato ancora nessuna informazione sull'andamento della sanatoria. Alle mie richieste telefoniche non risponde. Si può trattare di omissione di atti di ufficio? O di truffa, visto che non era stata data corretta informazione all'assemblea sul tipo di costruzione?

Risposta

Potrebbe essere tutt'al più un caso di mala gestione. Tra l'altro, pare di capire che l'assemblea ha approvato tale tipo di intervento e voglia

soltanto che la situazione venga regolarizzata sul piano amministrativo. Le informazioni che lei richiede le può ottenere rivolgendosi direttamente al portiere o al Comune, essendo un condomino. Se la regolarizzazione amministrativa sotto il profilo anche urbanistico non fosse possibile si potrà far demolire la costruzione. Luana Tagliolini

143 | ANTENNE PARABOLICHE

Domanda

In presenza di parabole sui balconi di un condominio dotato di antenna centralizzata, in un Comune dove c'è espresso divieto, quali sono le responsabilità dell'amministratore e quali dei condomini se dovessero pervenire delle sanzioni?

Risposta

L'amministratore ha l'obbligo di rimuovere le antenne in applicazione della legge 66/2001, facendo deliberare con il quorum minimo l'antenna parabolica centralizzata, salvaguardando però il diritto all'informazione, che è considerato primario e prevalente qualora l'impianto centralizzato non garantisca efficientemente il servizio. Se si tratta di un edificio vincolato di un centro storico però anche quest'ultima possibilità viene meno e l'apposizione delle antenne paraboliche potrebbe importare il reato di cui all'articolo 734 del codice penale. Luana Tagliolini

144 | ALBO PROFESSIONALE

Domanda

L'amministratore deve essere iscritto all'albo? Che differenza c'è tra albo nazionale e associazione di amministratori immobiliari professionisti? Il nostro amministratore non è iscritto a nessuno di questi due enti, è legale?

Risposta

Non esiste l'albo nazionale degli amministratori professionisti, ma esistono solo delle associazioni di categoria alle quali possono iscriversi gli amministratori. In Italia, chiunque può esercitare la professione di amministratore, è necessario solo aver compiuto la maggiore età. Germana Granieri

145 | AUTOGESTIONE CONDOMINIALE

Domanda

Siamo un complesso composto da 22 proprietari in edifici "A" e "B", con un solo regolamento condominiale ma due tabelle millesimali in regime di autogestione condominiale. Vorrei sapere se questo è a norma di legge e come comportarci fiscalmente.

Risposta

Quando i condòmini sono più di 4 è obbligatorio l'amministratore. Esterno o interno le incombenze sono le stesse. Tutte le norme, anche quelle fiscali, dovranno essere osservate. Se l'amministratore

interno non percepisce compenso il 770 va comunque redatto se ci sono ritenute d'acconto del 4 o del 20 per cento. Luana Tagliolini

146 | CALCOLO DEL COMPENSO

Domanda

Vorrei sapere come si stabilisce il compenso per un amministratore di condominio. Esistono delle tabelle a cui fare riferimento?

Risposta

Non esistono tabelle di riferimento per calcolare il compenso dell'amministratore. Ovviamente può variare in base al numero di condòmini, alle attività che è chiamato a svolgere e soprattutto in ragione delle sue competenze specifiche e del curriculum. Il Codice civile consente all'assemblea di approvare l'eventuale onorario dell'amministratore. Giuseppe De Pasquale

147 | REVOCA DEL MANDATO

Domanda

Un amministratore revocato può chiedere un compenso di liquidazione? E pretendere l'intera annualità se revocato a metà del suo mandato?

Risposta

Assolutamente no, l'amministratore revocato non può chiedere alcuna somma a titolo di liquidazione, né pretendere che gli venga corrisposta l'intera annualità se è stato revocato

prima di portare a compimento il mandato annuale. Egli ha diritto soltanto alla parte di compenso maturata fino al momento della revoca (a meno che una delibera assembleare non abbia disposto diversamente: ma accade molto di rado). Federica Di Carlo

148 | LEGITTIMITÀ DELLA TRANSAZIONE

Domanda

Nel mio condominio, l'amministratore, senza alcuna autorizzazione preventiva e senza alcuna ratifica successiva da parte dell'assemblea, ha concluso una transazione con alcuni condomini morosi. Desidererei sapere se questo atto transattivo, posto in essere ancor prima che l'amministratore depositasse i relativi ricorsi per decreto ingiuntivo, sia efficace. In caso contrario, è ipotizzabile una responsabilità dell'organo gestorio?

Risposta

Per la transazione è necessario il consenso dei condomini. L'amministratore è responsabile per gli eventuali minori importi riscossi. Luana Tagliolini

149 | ABUSO EDILIZIO E VIGILANZA AMMINISTRATORE

Domanda

Un manufatto abusivo alto 3 metri, costruito da un condomino sul proprio balcone, pregiudica la vista

trasversale sul panorama sottostante. L'amministratore ha un dovere di vigilanza e di denuncia in merito? Anche se le parti comuni dell'edificio non sono compromesse da tale manufatto?

Risposta

L'amministratore di condominio non ha il dovere di risolvere conflitti inerenti diritti soggettivi facenti capo ai singoli condòmini, esulando tale obbligo dalle attribuzioni sue proprie ex articolo 1130 del codice civile. La risoluzione di tali conflitti intersoggettivi costituisce infatti compito esclusivo dell'autorità giudiziaria in sede contenziosa, ovvero dell'autonoma condotta contrattuale degli interessati. Bisogna tener conto, però, che in materia di uso delle proprietà esclusive dispone l'articolo 1122 del codice civile, secondo cui ciascun condomino nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio. Da ciò consegue che, laddove l'opera eseguita dal singolo condomino sulla propria proprietà esclusiva possa arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ovvero ne alteri il decoro architettonico, l'amministratore dello stabile è legittimato processualmente per la salvaguardia di tali diritti collettivi. Giulio Aleandri

150 | COMPENSO AMMINISTRATORE SOLLECITI AI MOROSI

Domanda

L'amministratore al momento della sua nomina ha fatto approvare un tariffario per compensi che lui ritiene extra, l'assemblea li ha approvati. Tra questi ci sono i solleciti ai morosi. Domanda: tale importo deve essere addebitato ai singoli morosi oppure al condominio e ripartito in base al millesimi di proprietà?

Risposta

La riscossione dei contributi dovuti dai condomini rientra fra le normali attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'articolo 1130 n. 3 del Codice civile e non deve essere retribuita a parte. Le spese di sollecito, come anche le eventuali spese di riscossione coattiva, gravano sul moroso, che vi ha dato causa. Maurizio Cardaci

151 | PASSAGGIO DI CONSEGNE SENZA FIRMA

Domanda

Può un amministratore non consegnare i documenti al nuovo amministratore se quest'ultimo si rifiuta di firmare il passaggio consegne? Come comportarsi in caso di ostinata opposizione dell'amministratore entrante alla firma del passaggio consegne?

Risposta

I documenti della gestione condominiale appartengono al condominio e l'amministratore, alla fine del suo mandato, è tenuto in ogni caso a restituirli. Se l'amministratore entrante si rifiuta di firmare "il passaggio delle consegne", l'amministratore uscente deve far risultare in qualsiasi modo l'avvenuta offerta di consegna e consegnare comunque la documentazione, eventualmente anche ad un condomino, in caso di rifiuto da parte dell'amministratore entrante. Maurizio Cardaci

152 | COMPENSO COME DA PREVENTIVO

Domanda

Abbiamo nominato un amministratore e sul verbale è stato scritto il compenso come da preventivo dello studio XY. Ci siamo accorti dopo due anni che molte voci che ritenevamo ordinarie in realtà l'amministratore le imputa extra-mandato. Ne ha diritto?

Risposta

Ancora di recente la Cassazione si è pronunciata, disponendo che le attività ricomprese nel mandato con rappresentanza (di fatto, quelle comprese nell'articolo 1130 del Codice civile) non debbano essere compensate a parte, ma siano da ritenersi già contenute nel prezzo stabilito. Sta di fatto che, qualora l'amministratore introduca il suo

compenso a rendiconto e l'assemblea lo approvi, deve ritenersi essergli stata riconosciuta, contrattualmente, la legittimità dell'aumento. Eventuali contestazioni, quindi, vanno fatte valere in assemblea, prima di votare il rendiconto che comprende anche il compenso per l'amministratore.
Paolo Gatto

153 | RITENUTE D'ACCONTO 4% COMPENSO EXTRA

Domanda

Ha diritto a un compenso extra l'amministratore per l'onere di effettuare le ritenute d'acconto del 4% sulle fatture?

Risposta

In linea di principio no, in quanto è attività obbligatoria connessa alla gestione del caseggiato; l'assemblea, peraltro, può riconoscergli espressamente un compenso specifico così come l'amministratore può rivolgersi, legittimamente, ad un professionista che curi le procedure fiscali.

154 | NOMINA AMMINISTRATORE

Domanda

In uno stabile di 22 appartamenti, dove uno dei proprietari si occupava informalmente di gestire le spese e la riscossione delle quote - non tenendo conto della ripartizione millesimale, ma attribuendo il dovuto in modo proporzionale al numero degli

appartamenti posseduti - una parte (minima) dei proprietari decide di dare incarico a un amministratore professionista, senza consultare gli altri e senza prendere in esame più di un'offerta. L'amministratore così nominato convoca formalmente (con lettera raccomandata) l'assemblea, mettendo all'ordine del giorno l'approvazione del consuntivo dell'anno precedente, l'approvazione del bilancio preventivo, la sua nomina per l'anno in corso e altre questioni. Mi chiedo se il comportamento di alcuni proprietari e dell'amministratore stesso da questi incaricato sia lecito. Così come vorrei sapere cosa succede se disertato la riunione senza darne alcuna comunicazione.

Risposta

Senza dubbio l'amministratore non può considerarsi "nominato", in quanto la nomina deve avvenire solo in assemblea a maggioranza dei presenti che possiedano almeno metà dei millesimi. Può quindi sorgere il dubbio che l'assemblea sia validamente convocata da una persona che resta un estraneo. Tuttavia è prudente che lei vi partecipi ugualmente, perché qualora all'assemblea venga validamente votata la nomina, il "vizio" di convocazione potrebbe essere sanato se non impugnato in giudizio entro 30 giorni (trattandosi di delibera annullabile e non nulla). Peraltro, in totale mancanza dell'amministratore, anche un solo

condomino può convocare l'assemblea per la sua nomina.
Augusto Cirila

155 | NOMINA A VOCE

Domanda

Se durante l'assemblea si decide di nominare un nuovo amministratore occorre una proposta scritta con i dati del subentrante oppure basta semplicemente comunicare a voce i suoi dati?

Risposta

Per proporsi bastano teoricamente solo i dati anagrafici. Però è nell'interesse dei condòmini (e dell'amministratore stesso) fornire il curriculum con le esperienze personali e lavorative e soprattutto l'offerta del compenso. Luana Tagliolini

156 | AMMINISTRATORE INADEMPIENTE

Domanda

Vivo in un piccolo condominio dove siamo solo in otto condomini. Fino a qualche anno fa gestivamo il condominio in proprio, poi, visti gli adempimenti sempre più complessi, tre anni fa abbiamo nominato un professionista. L'amministratore non ha mai convocato l'assemblea. La sua attività consiste nell'emettere solo le rate condominiali. In pratica non abbiamo idea di quali fornitori siano stati pagati, né dei criteri

utilizzati per la divisione delle spese. Cosa posso fare per sbloccare questa situazione?

Risposta

Ai sensi dell'articolo 66, disposizioni attuative del Codice civile, anche due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio possono richiedere all'amministratore di convocare un'assemblea in via straordinaria. Qualora decorrano inutilmente dieci giorni dalla richiesta, gli stessi due condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. Nel caso di specie, pertanto, il lettore potrà provvedere nel senso appena spiegato. Si ricordi di chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea inserendo all'ordine del giorno la discussione su "revoca dell'amministratore in carica e nomina nuovo amministratore". Qualora il lettore non riuscisse a convocare l'assemblea straordinaria ovvero l'assemblea, pur convocata, non riesca a revocare l'amministratore, potrà, in alternativa, rivolgersi all'Autorità Giudiziaria chiedendo la revoca dell'amministratore, il quale non ha adempiuto al mandato conferitogli (nel caso di specie, come dice l'articolo 1129, terzo comma).
Daniele De Bonis

157 | OBBLIGO GRATUITÀ ANCHE DOPO INCARICO?

Domanda

Un condominio, dopo la cessazione dall'incarico dell'amministratore, ha richiesto di ricostruire la contabilità personale degli ultimi quattro anni. L'amministratore, pur avendo cessato il mandato, ha soddisfatto ripetutamente la richiesta, senza chiedere nulla di onorario e spese ma senza riuscire a convincere il condomino sui conti presentati. All'ennesima richiesta di ripetizione e spiegazione della situazione contabile ha preteso il rimborso delle spese: 40 euro; e un onorario forfettizzato in 38,50 euro l'ora per nove ore impiegate, emettendo regolare fattura e facendo seguire un decreto ingiuntivo per il rifiuto al pagamento della stessa. Il giudice di pace chiamato a risolvere la controversia ha sentenziato che l'amministratore, anche se ha cessato il mandato, "deve sempre" rendere conto della contabilità senza pretesa di compenso. Il giudice ha anche condannato l'amministratore al pagamento delle spese processuali. All'amministratore conviene presentare appello contro questa sentenza o rischia di soccombere?

Risposta

In linea di principio, in base all'articolo 1130 del codice civile la resa dei conti rientra tra le normali attribuzioni e tra i doveri

dell'amministratore, che deve anche fornire al condominio tutte le informative e le spiegazioni necessarie per la comprensione del documento e l'intelligibilità dei conti. Per tale attività egli non ha quindi diritto a un ulteriore compenso rispetto a quello ordinario già percepito. Un appello rischia quindi il rigetto. Germana Ascarelli

158 | PASSAGGIO DI CONSEGNE

Domanda

Dopo una lunga diatriba siamo riusciti a revocare l'amministratore e a nominarne un altro. Il nuovo amministratore non riesce ad avere i documenti del condominio e dice che non può fare nulla. E' possibile ciò?

Risposta

Per la riconsegna dei documenti da parte del vecchio amministratore, il nuovo amministratore può agire giudizialmente senza autorizzazione assembleare, anche in sede di urgenza, essendo la documentazione condominiale presupposto necessario per l'espletamento del mandato di amministratore. Inoltre, l'ex amministratore non può trattenere i documenti finché non sia rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del principio inadempienti non est adimplendum, non essendovi corresponsabilità né interdipendenza tra le prestazioni, originate da titoli

diversi. Ai sensi dell'articolo 1713 del Codice civile, infatti, l'ex amministratore è tenuto sia al rendimento dei conti, sia alla riconsegna dei documenti, sotto pena, in difetto, del risarcimento dei danni. Giulio Aleandri

159 | OBBLIGO DI NOMINA

Domanda

Il Codice civile prescrive la nomina obbligatoria dell'amministratore nel caso di unità abitative di un immobile in numero superiore a quattro; nel caso non si provvedesse, quali sono le implicazioni e le sanzioni?

Risposta

In primo luogo è da rilevare che non si tratta di un obbligo imposto da una norma di ordine pubblico, per cui non è prevista alcuna sanzione; in realtà l'obbligo ricorre tra i condomini per cui, fatta salva l'unanime volontà di questi, ancorché superiori a quattro, di gestirsi da soli, ogni condomino ha la possibilità, una volta verificata l'impossibilità di nomina da parte dell'assemblea, di adire l'autorità giudiziaria in via non contenziosa (anche senza il patrocinio di un legale). E' sufficiente corredare un'istanza del verbale negativo e depositarla in cancelleria, che il tribunale provvede alla nomina di un amministratore entro pochi giorni. Paolo Gatto

160 | NOMINA

Domanda

Il regolamento di una unità residenziale acquistata da un mese prevede che sia la società costruttrice, ancora proprietaria di alcune unità immobiliari, a nominare l'amministratore per i primi tre anni. È legittima questa clausola? Il neo amministratore può chiedere il pagamento delle cartelle con bonifico bancario senza corrispondenza nel verbale assembleare e non lasciare un recapito fisso cui far pervenire contestazioni assicurate?

Risposta

Il patto che riservi l'amministrazione del condominio a uno o più condomini determinati (nella specie, alla società costruttrice) è da considerarsi nullo, anche qualora sia contenuto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero negli atti di acquisto dei singoli appartamenti. La nullità di una simile previsione deriva dal contrasto con l'articolo 1129 del Codice civile, norma che conferisce inderogabilmente all'assemblea dei condomini (e non ad uno solo di essi) la nomina e la revoca dell'amministratore. Quanto ai pagamenti, gli stessi possono essere effettuati in ogni forma, purché il condomino possa avere la prova dell'avvenuto pagamento (ad esempio, ricevuta del bollettino postale). Ogni amministratore, poi, deve eleggere un domicilio cui

inviare la corrispondenza. Daniele De Bonis

161 | NUOVO AMMINISTRATORE

Domanda

Dopo una lunga diatriba siamo riusciti a revocare l'amministratore e a nominarne un altro. Il nuovo amministratore non riesce ad avere i documenti del condominio e dice che non può fare nulla. È possibile ciò?

Risposta

L'amministratore uscente è tenuto ad effettuare il cosiddetto "passaggio di consegne" al nuovo amministratore. Tale obbligo è espressamente previsto dall'articolo 1713 del Codice civile, il quale prevede il dovere del mandatario di rimettere al mandante, al termine dell'incarico, tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato. Se, nonostante i solleciti, l'amministratore uscente non provvede, il nuovo amministratore può adire all'autorità giudiziaria, anche in via d'urgenza, per ottenere la consegna dei documenti necessari alla gestione. Tale azione rientra nelle prerogative proprie dell'amministratore ex articolo 1130 del Codice civile. Vincenzo Nasini

162 | ONORARIO DELL'AMMINISTRATORE

Domanda

Un condomino affittuario di un negozio è tenuto al pagamento dell'onorario dell'amministratore?

Risposta

L'onorario dell'amministratore è dovuto in forza del mandato conferitogli dall'assemblea del condominio, ovvero dai proprietari delle unità immobiliari, i quali sono tenuti al pagamento delle spese condominiali. I rapporti tra inquilini e proprietari esulano dai rapporti intercorrenti tra amministratore e proprietari dell'immobile che sono responsabili del pagamento per la relativa quota: tutto questo, a meno che il contratto di locazione non preveda il pagamento diretto da parte dell'inquilino all'amministratore, come ha chiarito la Cassazione (sentenza 8740 dell'11 aprile 2011). In assenza di questa clausola contrattuale, comunque, il pagamento compete al proprietario.

163 | VERSAMENTI NON ESEGUITI

Domanda

Dopo la revoca dell'amministratore abbiamo scoperto che non ha eseguito diversi versamenti di legge negli anni della sua gestione. È meglio sanare le morosità, che ammontano ad alcune migliaia di euro, o ricorrere alle vie legali?

Risposta

Premesso che il mancato pagamento potrebbe causare l'interruzione dell'erogazione del servizio da parte dei fornitori, o una loro azione legale nei confronti dei condomini, per valutare se ci sono margini di rivalsa nei confronti dell'amministratore, occorre preliminarmente stabilire se questi non abbia potuto effettuare i versamenti dovuti per mancanza di provvista (cassa) o se l'omissione sia dovuta a sua negligenza nonostante li avesse contabilizzati tra le spese. Solo nel secondo caso si può agire nei confronti dell'amministratore per il recupero delle somme e degli ulteriori oneri versati ai creditori e/o enti che, comunque, conviene pagare rimanendo esposto il condominio. Prima di dar corso all'azione legale, che comporta un esborso di spese, conviene valutare la possibilità che l'eventuale esecuzione nei confronti dell'ex amministratore possa avere un esito positivo.

164 | FURTI E AMMINISTRATORE

Domanda

All'interno del mio condominio, in pieno giorno, dalle ore 11.00 alle 13.00, in zona molto trafficata e piena di negozi, sono stati svaligiati due appartamenti contemporaneamente, senza che nessuno si sia accorto di nulla. All'interno del condominio da un mese si aggiravano (fino al giorno del furto) i dipendenti di una ditta

che stava svolgendo lavori in un appartamento privato. Come condomino posso chiedere informazioni sulla ditta che operava nel condominio in quella giornata? L'amministratore ha il compito di verificare se la ditta, (spesso in giro tra le scale utilizzando l'ascensore come montacarichi), abbia i "requisiti" necessari (antimafia, carichi pendenti) per poter operare senza mettere a rischio l'incolumità del condominio stesso?

Risposta

L'amministratore del condominio deve richiedere all'impresa a cui sono stati appaltati lavori o servizi inerenti le parti comuni del condominio tutte le informazioni inerenti il rapporto di lavoro posto in essere con i propri dipendenti. Altrettanto non può fare in riferimento ad imprese che svolgono lavori per conto dei singoli condomini nell'ambito delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, salvo che il regolamento condominiale disponda diversamente.

165 | DECORO

Domanda

Alcuni condomini usano i terrazzi come discariche a cielo aperto, sgradevoli a vedersi dagli altri appartamenti. L'amministratore sostiene che si può intervenire solo se il degrado è visibile dalla strada. E' corretto?

Risposta

L'amministratore, nel caso in specie, può certamente richiamare i "maleducati" condomini al rispetto delle fondamentali regole di buon vicinato, ma non ha alcuna possibilità di intervenire nelle proprietà esclusive. Spetta dunque al singolo condomino, pregiudicato dall'altrui comportamento eccedente i limiti della normale tollerabilità, agire anche giudizialmente per ottenere tutela del proprio diritto al pacifico godimento (anche sotto il profilo della godibilità del panorama) del proprio immobile.

166 | PRESENZA DI UNO STUDIO DI PSICOLOGO

Domanda

Da qualche tempo, e senza richiesta all'assemblea, nel mio stabile un condomino a iniziato a ricevere clientela in quanto psicologo presso la propria abitazione. all'ingresso del portone non vi è nessuna targhetta della presenza del professionista. Presumendo che abbia il titolo, che altro serve per poter esercitare tale professione, considerando anche il fatto che l'appartamento è accatastato come abitazione e non come ufficio? E che tipo di orari deve rispettare visto che viene svolto come seconda professione e a volte riceve i clienti anche il sabato pomeriggio e in più una volta a settimana viene anche un altro psicologo?

Risposta

Non vi sono normative specifiche di rilevanza condominiale in merito allo svolgimento dell'attività di psicologo presso l'abitazione. In generale nulla vieta l'uso promiscuo di un immobile come studio-abitazione. Qualche riferimento potrebbe essere contenuto solo in un regolamento di condominio di natura contrattuale allegato agli atti d'acquisto o da essi richiamato. Se il regolamento del caseggiato non impone alcuna regola nel caso di specie il professionista deve ritenersi libero di svolgere la propria attività anche con l'ausilio di altri colleghi. Naturalmente qualunque attività può essere lesiva dei diritti dei condomini qualora venga esercitata nel singolo caso concreto con modalità tali da arrecare molestia, disturbo o da provocare immissioni ai sensi dell'art. 844 cod. civ. Vincenzo Nasini

167 | PASSAGGIO DI CONSEGNE

Domanda

Nel mese di marzo con regolare delibera assembleare abbiamo nominato un nuovo amministratore. Questi, a tutt'oggi, non è ancora riuscito a farsi passare le consegne dal vecchio amministratore né ad avere gli opportuni chiarimenti circa il notevole incremento di alcune spese (in alcuni casi ci sono aumenti del 100%) riportate nel rendiconto, peraltro non approvato dall'assemblea, rispetto al

preventivo originariamente approvato. Che cosa dobbiamo fare?

Risposta

A fronte di un rifiuto da parte del vecchio amministratore circa la riconsegna dei documenti, il nuovo amministratore può anche agire giudizialmente senza alcuna autorizzazione del consesso assembleare, anche in via d'urgenza occorrendo, costituendo la documentazione condominiale, un presupposto necessario per l'effettivo espletamento del mandato conferito. L'ex amministratore che vanta un credito nei confronti del condominio, non può avvalersi del principio "inadempienti non est adimplendum", non essendovi alcuna corrispettività né interdipendenza tra le prestazioni, originate da titoli diversi. Sarà tenuto comunque al ristoro dei danni subiti dal condominio, ai sensi dell'articolo 1713 del Codice civile. Giulio Aleandri

168 | TARGHE PUBBLICITARIE SULLA FACCIATA

Domanda

Un preciso articolo del regolamento di condominio vieta l'affissione di targhe direttamente sul marmo della facciata. E' necessaria l'applicazione di un porta targhe che deve essere deliberata dall'assemblea. Può l'amministratore fare affiggere la sua targa, di dimensioni

ragguardevoli, e quella di un altro studio, senza una preliminare consultazione con i consiglieri e l'assemblea?

Risposta

Se il regolamento in questione ha origine contrattuale e prevede una previa deliberazione dell'assemblea per l'apposizione di una eventuale targa, tale prescrizione va necessariamente osservata. La violazione del regolamento da parte dello stesso amministratore configura una grave violazione dei doveri di correttezza. Antonio Nucera

169 | AUMENTO DI PREVENTIVO

Domanda

L'assemblea condominiale ha deliberato il rifacimento della pavimentazione davanti ai garage. Nel verbale si dice di approvare una spesa di 25.000 euro più Iva con uno scostamento del 10%. Il 27 aprile sono iniziati i lavori e lo stesso giorno l'amministratore manda una raccomandata ai condomini dove dice di aver verificato insieme a qualche proprietario che sotto la pavimentazione c'è della sabbia per cui si rende necessaria la rimozione con un aumento di 10.780 euro. La raccomandata arriva quattro giorni dopo a lavori già ultimati. L'amministratore avrebbe dovuto convocare l'assemblea?

Risposta

La risposta è affermativa. In caso di aumenti imprevisti delle spese, l'amministratore deve convocare una nuova assemblea che autorizzi la variazione delle quote dei condomini.

170 | RICHIESTA DOCUMENTAZIONE.

Domanda

Un condòmino chiede all'amministratore di avere in fotocopia tutta la documentazione (fatture e conto corrente). L'amministratore pretende però un onorario personale per il tempo perso. Ritengo invece che il condòmino debba pagare solo il costo delle fotocopie in quanto l'amministratore ha un suo onorario annuale. Qual'è il vostro parere? Inoltre, quando un condòmino chiede di avere fotocopia dell'estratto conto bancario e la tracciabilità di tutte le operazioni, l'amministratore si può rifiutare di fornire la relativa documentazione?

Risposta

l'amministratore ha l'obbligo di esibire i giustificativi e la documentazione contabile in sede di rendiconto di fine anno. Tuttavia si possono chiedere copie, a proprie spese di tale documentazione (compresa quella della banca) senza pagare extra all'amministratore, purché previo preavviso, dato che tali richieste non devono intralciare

l'attività dell'amministratore. Luana Tagliolini

171 | DIATRIBE TRA CONDOMINI

Domanda

Vorrei sapere se è l'amministratore a dovere intervenire nelle dispute tra condomini, in particolare nei casi in cui si verifichino delle perdite d'acqua in appartamenti, che generano danni negli appartamenti sottostanti o confinanti.

Risposta

L'amministratore del condominio, al pari dell'assemblea, ha competenza e potere d'intervenire sulle questioni attinenti le parti comuni. Non ha titolo per intervenire nei rapporti tra i singoli condomini per questioni che riguardano le proprietà esclusive, salvo che il regolamento non provveda diversamente. Maurizio Cardaci

172 | REGOLAMENTO CONDOMINIALE GENERICO

Domanda

Esiste un regolamento condominiale generico? Se si è possibile conoscerne i contenuti?

Risposta

Il regolamento di condominio serve a disciplinare il godimento delle cose comuni, i rapporti tra condomini, l'amministrazione e le assemblee. Generalmente contiene l'indicazione delle parti comuni e

richiama le norme stabilite dal Codice civile. L'unico limite è che il regolamento non può menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni come non può derogare alle disposizioni degli articoli 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 del Codice civile. Clausola fondamentale del regolamento è costituita dalle tabelle millesimali che indicano il valore di piano e delle porzioni di piano espresso in millesimi ragguagliato a quello dell'intero edificio. Bruno Piscitelli

173 | AMMINISTRATORE NON CONFERMATO

Domanda

Se l'amministratore in carica non viene riconfermato per mancanza di millesimi generali deve riconvocare l'assemblea o rimane in carica per la normale amministrazione per un altro anno?

Risposta

Se non viene raggiunto il quorum necessario per confermare l'incarico all'amministratore, quest'ultimo continuerà ad esercitare le sue mansioni in regime di "prorogatio", cioè fino a quando l'assemblea non avrà raggiunto una determinazione al riguardo. L'amministratore dovrebbe quindi procedere a una nuova convocazione assembleare per permettere ai condomini di pronunciarsi. Se questi non lo fa, e

se i condomini non chiedono una nuova convocazione a norma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, l'amministratore resta in carica, anche per un anno. Federica Di Carlo

174 | AZIONE CONTRO I MOROSI

Domanda

A chi spetta agire in via legale nei confronti di alcuni condomini morosi nel caso di nuova nomina di un amministratore: all'amministratore uscente perché è in possesso di tutta la documentazione del condominio oppure al nuovo amministratore che ha accettato la nomina? E qual'è l'iter da seguire?

Risposta

L'azione compete al nuovo amministratore perché quello uscente non ha più alcun potere ma solo l'obbligo di consegnare, al più presto, tutta la documentazione in suo possesso al nuovo amministratore. Luana Tagliolini

175 | AUTO PARCHEGGIATE NEL CORSELLO BOX

Domanda

Cosa si può fare se il regolamento prevede che il parcheggio auto nel corsello-box deve essere usato solo per carico/scarico e invece delle persone lasciano le auto come se fosse un posto auto?

Risposta

E' consigliabile sollecitare l'amministratore a intervenire nei confronti dei condòmini "indisciplinati", avendo egli, tra le proprie attribuzioni ai sensi dell'articolo 1130 del Codice civile, anche quella di curare l'osservanza del regolamento condominiale. Qualora il regolamento lo preveda, peraltro, potrebbero applicarsi sanzioni di natura pecuniaria d'importo maggiore rispetto a quello irrisoriamente previsto dall'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del Codice civile. Piergiorgio Gabrieli

176 | NOMINA NUOVO PORTIERE

Domanda

L'amministratore può nominare, dopo il periodo di prova, un nuovo portiere o deve essere l'assemblea generale a nominarlo e, in caso affermativo, con quali maggioranze?

Risposta

E' controverso se il portiere debba essere nominato dall'amministratore o dall'assemblea. Trattandosi di un atto che incide sulle obbligazioni patrimoniali dei condomini, la competenza dovrebbe spettare all'assemblea ma non quando si tratta di pura e semplice nomina che rientra nei poteri dell'amministratore. Generalmente la questione è risolta dal regolamento di condominio. In

merito alle maggioranze necessarie, l'istituzione del servizio di portierato, laddove il regolamento nulla prevede, configura un atto eccedente l'ordinaria amministrazione che per la molteplicità delle prestazioni richiede normalmente la presenza e l'alloggio dell'addetto allo stabile. Trattandosi pertanto di un atto equiparabile alle innovazioni, deve essere deliberato con la maggioranza dei partecipanti che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio. Bruno Piscitelli

177 | POTERI DELL'AMMINISTRATORE

Domanda

I casi posseduti da alcuni condomini sporcano nei luoghi comuni. Che azioni può intraprendere l'amministratore, sollecitato dagli altri condomini?

Risposta

L'amministratore può diffidare i proprietari dei cani a tenere puliti gli spazi condominiali e preavvertire che, in mancanza, i costi relativi saranno loro addebitati. Arnaldo Del Vecchio

178 | PRIVACY DELLA CORRISPONDENZA DA CONDOMINI

Domanda

Tizio, condomino non consigliere, consegna a mano all'amministratore una lettera a sua firma con sue osservazioni

personali e indirizzata solo all'amministratore, nella quale (a) avanza forti riserve di legittimità e (b) richiede all'amministratore stesso accertamenti circa alcuni lavori edili svolti dal condomino Caio sulle facciate comuni dell'edificio. L'amministratore risponde per iscritto a Tizio, e in copia anche a tutti gli altri condomini, includendo peraltro a tutti i condomini la fotocopia integrale della lettera originale con osservazioni ricevuta da Tizio. E' corretto divulgare integralmente a tutti i condomini la corrispondenza originale di natura privata ricevuta da un condomino in relazione a un contrasto sorto in seno al condominio? Diversamente, come avrebbe potuto l'amministratore dare seguito alle osservazioni di Tizio?

Risposta

L'amministratore che rende edotti i condomini di problemi aventi rilevanza condominiale non lede la riservatezza; nel caso in specie, peraltro, sarebbe stato più corretto verificare, ove possibile ed in via sommaria, la fondatezza della denuncia attraverso sue indagini e, verificato che sussistesse un problema a carico della parti comuni, portare il problema in assemblea al fine di ricevere le dovute disposizioni per gli interventi. Paolo Gatto

179 | RUMORI IN ORARI DI RIPOSO

Domanda

Quali poteri d'intervento ha l'amministratore rispetto ai condomini che disturbano la quiete degli altri condomini con rumori di ogni genere in orari di riposo? I rumori sono effettuati sia dai condomini dei piani superiori ai danni di quelli del pian terreno che nelle parti comuni.

Risposta

Salvo particolari norme contenute nel regolamento di condominio, l'amministratore può inviare specifica contestazione scritta al condomino "rumoroso" e, in caso di prosecuzione della condotta, convenire lo stesso dinanzi al giudice di pace per ottenere espressa condanna del condomino alla cessazione del comportamento illecito. Resta la difficoltà di far eseguire e rispettare un ordine giudiziale di "non fare". Arnaldo Del Vecchio

180 | ASSICURAZIONE CONDOMINIALE

Domanda

Abito in un condominio di 6 anni e di 6 unità abitative: Sino a ora ci siamo arrangiati, andando d'accordo come inquilini, nel suddividere le spese "condominali" (luce, taglio dell'erba, pulizia scale). Ora avremo necessità di stipulare un'assicurazione conto terzi del condominio. Per fare ciò, di cosa

abbiamo bisogno? Dobbiamo registrare il condominio? Dobbiamo assumere un amministratore condominiale? Possiamo stipulare la stessa polizza a nome di tutti i condomini?

Risposta

Se le 6 unità abitative corrispondono a 6 proprietari diversi, o comunque nel condominio sono presenti più di 4 diversi proprietari, è necessario nominare un amministratore. Una volta nominato, sarà suo preciso compito richiedere il rilascio di un codice fiscale per il condominio e stipulare una polizza di assicurazione per il fabbricato.

revoca dell'amministratore. Arnaldo Del Vecchio

182 | REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Domanda

Ho acquistato un appartamento in una palazzina appena costruita e quindi non precedentemente abitata. L'articolo 2 del rogito recita esplicitamente: Articolo 2 Precisazioni "(.) Sono, altresì, compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà (.) sulle parti comuni dell'edificio di cui le porzioni immobiliari trasferite fanno parte, così come elencate e disciplinate dall'art.1117 e seguenti c.c. e dal regolamento del condominio, preposto dalla società venditrice e che gli acquirenti dichiarano di accettare e si obbligano a rispettare.". Pur essendo citato nel rogito, il regolamento condominiale non è stato allegato al rogito e quindi non visionato al momento della firma per l'acquisto. Successivamente, ci è stato fornito il regolamento condominiale che riporta tra le varie clausole quella che l'impresa costruttrice, qualora proprietaria di appartamenti, è esentata dal pagare le spese condominiali nel primo anno dopo la vendita. Mi chiedo se l'articolo 2 del rogito implichi che il regolamento condominiale sia stato approvato in sede di rogito, oppure riferisca semplicemente agli obblighi dei condomini di rispettare

181 | DIRITTO ALL'INFORMAZIONE

Domanda

E' legittima la condotta dell'amministratore che nega ad un condomino copia della richiesta di convocazione di assemblea straordinaria inoltrata da altri condomini e che non ne permette la trascrizione manuale, consentendone la sola lettura?

Risposta

Si ritiene che tale condotta non sia lecita. Si consiglia di formulare la richiesta di visionare il documento per iscritto e sollecitare un riscontro, anche se negativo, motivato e scritto per poter valutare il ricorso all'autorità giudiziaria, anche nell'ipotesi di sollecitare la

le parti comuni riferite all'articolo 1117. Faccio inoltre presente che il regolamento condominiale non è mai stato oggetto di nessuna approvazione in sede di riunioni condominiali.

Risposta

La giurisprudenza maggioritaria non richiede la trascrizione del regolamento di condominio, per cui si dà per conosciuto al momento della sottoscrizione dell'atto; sta di fatto che detto regolamento, se non è individuato, potrebbe non essere validamente applicabile, nel senso che il regolamento che oggi Le viene sottoposto può essere che non risulti essere quello genuino (per cui potete riconoscerlo), a meno che non risulti sottoscritto dalle parti o registrato o custodito presso un notaio; qualora il regolamento sia, invece, individuabile (registrato o custodito presso un notaio), la clausola è valida ancorché non sia stata effettivamente esaminata in quanto era Vostro onere, al momento dell'acquisto, esigere l'esibizione del regolamento. Paolo Gatto

183 | PROROGATIO E SPESE STRAORDINARIA

Domanda

L'amministratore che rimane in carica in "prorogatio", pur in mancanza di valida delibera, può far effettuare lavori di manutenzione straordinaria (di una certa entità) anche se necessari

e urgenti, avendoli già posti all'ordine del giorno?

Risposta

L'amministratore in regime di prorogatio continua a esercitare tutti i poteri previsti dall'articolo 1130 c.c. I lavori di natura straordinaria di rilevante entità devono sempre essere approvati dall'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art 1136 del codice civile. Non è sufficiente quindi che essi siano stati "posti all'ordine del giorno". Tuttavia, se si tratta di interventi urgenti, l'amministratore può provvedere all'esecuzione anche se sia in regime di prorogatio, ma deve riferirne alla prima assemblea ai sensi dell'art 1135 cc. Vincenzo Nasini

184 | MOROSITÀ CONDOMINI

Domanda

Cosa può fare un condomino nei confronti di un amministratore che non si fa, o non riesce a farsi pagare le spese condominiali da parte di alcuni dei condomini?. Il condominio ha 16 condomini, 5 di questi hanno ritardi nei pagamenti variabili dai 6 mesi a oltre un anno.

Risposta

Inviti e diffidi per iscritto l'amministratore ad agire giudizialmente nei confronti dei morosi, evidenziando che lo riterrà personalmente responsabile per ogni eventuale pregiudizio che il

condominio, ovvero lei soltanto, potrà subire a causa del suo comportamento omissivo. Arnaldo Del Vecchio

185 | CONFERMA DELL'AMMINISTRATORE

Domanda

La conferma dell'amministratore va fatta in maniera esplicita ogni anno, con un apposito punto nell'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria annuale, o può essere implicita approvando nel preventivo la remunerazione per il compito di amministratore senza citarne il nome?

Risposta

Secondo il dettato dell'art. 1129 cod. civ., quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Scaduto il termine annuale, secondo la prevalente giurisprudenza, esso può essere anche confermato con lo stesso quorum deliberativo della nomina, anche se le due ipotesi sono diverse tra loro, essendo la conferma dell'amministratore una delle attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135 1° comma c.c.. Tale articolo del codice considera però la retribuzione dell'amministratore come una mera eventualità, stabilendo che è attribuzione dell'assemblea provvedere, tra l'altro, alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione, quindi, avendo approvato nel preventivo la

remunerazione dell'amministratore senza sollevare eccezioni, deve ritenersi implicita la conferma dello stesso, purché con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi. Giulio Aleandri

186 | IN CINQUE È CONDOMINIO?

Domanda

L'immobile è diviso in 5 proprietà. Si può evitare di costituire il condominio con relativa nomina di amministratore?

Risposta

Il condominio si costituisce, senza alcun atto formale alla cessione, da parte dell'unico proprietario, del primo appartamento; qualora, peraltro, si ometta di nominare l'amministratore, non esiste un soggetto che rappresenti all'esterno, i condomini. L'amministratore è obbligatorio dai cinque condomini in su, ma si tratta di un obbligo civilistico e non di ordine pubblico per cui, se tutti sono d'accordo, l'edificio può essere gestito anche senza amministratore. Naturalmente i fornitori non sono tenuti a saperlo, quindi se un condomino agisce come amministratore i suoi atti obbligano anche gli altri. Paolo Gatto

187 | SUPERCONDOMINIO

Domanda

Due palazzine amministrate da un amministratore e un'altra

amministrata da un altro amministratore hanno in comune: 1 cancello carrabile, giardino, luci relative e cortile per parcheggio auto. E' necessario avere un amministratore diverso che amministri queste parti comuni? Ci sono delle particolari maggioranze per nominare la persona che deve gestire queste parti comuni?

Risposta

Si tratta di supercondominio che necessita della nomina di un amministratore (che può essere anche uno dei due). All'assemblea devono essere convocati tutti i condomini degli edifici (non gli amministratori delle singole palazzine) che nomineranno l'amministratore con lo stesso quorum previsto dall'art. 1136, 4° e 2° comma. Luana Tagliolini

188 | CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

Domanda

L'amministratore che si è dimesso o è stato revocato dall'incarico può operare sul conto corrente del condominio nel breve periodo intercorrente tra le dimissioni o revoca e il passaggio delle consegne all'amministratore subentrante?

Risposta

Nel caso in cui l'amministratore sia cessato dall'incarico e già sostituito questi perde - in via immediata - il potere di operare sul conto corrente condominiale. Paolo Gatto

189 | DISCRIMINAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AFFITTUARIO

Domanda

Uo la mia residenza in un appartamento in affitto. L'amministratore del condominio non intende avere alcuna relazione con me in quanto affittuaria e per qualsiasi novità riguardo il condominio, dalla chiusura dell'acqua per lavori o il mancato utilizzo del garage per rifacimento del tetto o altro, si rivolge solo alla proprietaria che abita all'estero e che è così costretta a telefonarmi per avvertirmi. E' questo un comportamento normale?

Risposta

Effettivamente, secondo la normativa attuale, l'amministratore si rivolge esclusivamente al proprietario; ogni diverso comportamento deve essere concordato tra la proprietaria e l'amministratore stesso. Nel caso specifico, dovrebbe essere la proprietaria a farsi viva con l'amministratore. Paolo Gatto

190 | CREDITI DEL CONDOMINO VERSO L'AMMINISTRATORE

Domanda

Un condòmino vanta un credito nei confronti del condominio, risultante dal rendiconto consegnato dal vecchio amministratore al nuovo al momento del passaggio delle consegne. I bilanci approvati dall'assemblea nel corso della

nuova gestione condominiale non tengono conto della situazione creditoria o debitoria vantata dai singoli condomini nei confronti della precedente amministrazione e il nuovo amministratore non intende farsi carico di tali vertenze. Il condomino che intende recuperare la somma di cui è creditore deve agire nei confronti del vecchio amministratore oppure può chiederla direttamente al condominio, in persona del nuovo amministratore, il quale poi si rivarrà nei confronti del vecchio gestore?

Risposta

Qualora si tratti di un'evidenza contabile e non di un atto di distrazione e impossessamento da parte dell'amministratore uscente, il condomino è tenuto a rivolgersi al condominio (nuovo amministratore) per il pagamento di quanto risulta a suo credito. Al fine della liquidità e, pertanto, della pronta azione del diritto, è necessario che l'importo emerga, tramite semplici operazioni matematiche, dagli atti approvati dall'assemblea. Paolo Gatto

191 | ADEMPIMENTI FISCALI

Domanda

In quale modo ciascun condomino, ovvero l'assemblea, possono verificare che gli adempimenti fiscali vengano correttamente eseguiti dall'amministratore? Esistono altre modalità oltre alla

richiesta di fotocopie all'amministratore?

Risposta

Dopo aver chiesto all'amministratore una copia delle dichiarazioni effettuate, in caso vi siano dubbi, l'assemblea potrà conferire incarico ad un esperto (dottore commercialista o avvocato fiscalista) al fine di ottenere una verifica sulla correttezza dell'operato dell'amministratore. Daniele De Bonis

192 | INSTALLAZIONE AUTOCLAVE

Domanda

Mi sono rivolto a un avvocato perchè, nonostante l'urgenza dell'installazione dell'autoclave fosse stata fatta presente in assemblea sei anni fa, l'amministratore non ha mai risolto il problema. In pratica, io e altri condomini degli ultimi piani (3° e 4°) siamo privi o quasi di acqua calda (problema verificato da una perizia dell'idraulico incaricato). L'amministratore si è anche inventato una pratica mai presentata all'acquedotto per lo spostamento del contatore dell'acqua da una cantina privata a quella condominiale, dove dovrebbe essere installata l'autoclave. Il problema non è stato neanche inserito all'ordine del giorno della prossima assemblea. A questo punto non mi resta che proseguire con un'azione legale per la richiesta del risarcimento dei danni

psicologici che questa situazione mi sta creando. Considerata l'acqua un bene di primaria necessità, come posso risolvere il problema velocemente per obbligare l'amministratore a installare l'autoclave? Preciso che molti condomini sono d'accordo, ma non si è mai arrivati a una scelta del preventivo perchè l'amministratore continuava a sostenere di aspettare l'esito della pratica all'acquedotto. Soprattutto, è necessario che l'assemblea deliberi, tenuto conto della gravità del problema?

Risposta

Stupisce che, pure non disponendo dell'acqua, abbia atteso addirittura sei anni. Comunque, ove davvero il disservizio sia notevole, può agire in giudizio chiedendo che il condominio adegui l'impianto, anche mediante l'installazione di autoclave, che per la nostra giurisprudenza non costituisce innovazione ma semplice completamento dell'impianto di distribuzione dell'acqua. Qualche dubbio può insorgere sul risarcimento del danno, sia perché l'attesa è stata davvero notevole, sia perché gli interessati avrebbero potuto intervenire anche direttamente.

193 | QUORUM RAFFORZATO

Domanda

Cortesemente mi interessa sapere: a) cosa si intende "Quorum rafforzato" b) la nomina, conferma,

revoca amministratore prevede la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dello edificio. Nel conteggio della maggioranza degli intervenuti si tiene conto del numero delle deleghe che ognuno ha o del totale dei millesimi che le deleghe stesse rappresentano?

Risposta

Il termine "rafforzato" non è stato mai utilizzato nè dalla dottrina nè dalla giurisprudenza. Si è invece parlato di maggioranza ordinaria intendendo quella di cui al terzo comma dell'art.1136 cod.civ. e di maggioranza qualificata nelle altre ipotesi (4° e 5° comma dell'art.1136 cod.civ.). Recentemente il legislatore nel regolamentare gli interventi volti al risparmio energetico ha utilizzato altresì il termine di maggioranza semplice facendo riferimento alla sola maggioranza numerica dei condomini intervenuti. Nel calcolo della maggioranza si deve tener conto del numero e delle quote che rappresentano i condomini intervenuti all'assemblea di persona e per delega. Bruno Piscitelli

194 | RISPETTO DEL CODICE CIVILE E DELLE NORMATIVE

Domanda

Si può denunciare l'amministratore, (e, in caso di risposta affermativa, a chi) nel caso di provate, palesi e ripetute violazioni delle normative vigenti,

del Codice Civile (relativamente agli articoli legati al condominio) e del regolamento del condominio?

Risposta

La giurisprudenza ha ritenuto più volte che la violazione dell'obbligo di curare il rispetto del regolamento possa costituire ragione per la revoca dell'amministratore. Si deve trattare, peraltro, di violazioni apprezzabili e tali da avere cagionato danno. Oltre alla speciale azione di revoca dell'amministratore, le violazioni del regolamento costituiscono fonte di responsabilità per l'amministratore. Si deve rilevare che non di rado risulta difficile o addirittura impossibile dimostrare la sussistenza di un danno economicamente valutabile e quindi risarcibile

195 | LA RIFORMA E L'ALBO

Domanda

Con le nuove norme esisterà un albo degli amministratori di condominio? E se sì, come si potrà iscriversi?

Risposta

Nel progetto di riforma della disciplina codicistica del Condominio è prevista l'introduzione, all'articolo 71 disp.att. cod. civ., del seguente testo "Art. 71. - È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale il condominio si trova, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato. Per essere iscritti nel registro gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale, o se si tratta di società la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione e il codice fiscale di tutti i condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione e dei successivi aggiornamenti del registro, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nel comma ottavo"; afferma ancora la norma citata che "L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nel registro per i cinque anni successivi." e

prevede che "Non possono essere iscritti nel registro coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile: a) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio; b) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio". Si tratta di progetto di legge in corso di esame in parlamento e quindi si tratterà di verificare se tali previsioni sopravviveranno nel testo definitivo. Massimo Ginesi

196 | ALBERI AL PIANO TERRA

Domanda

Il proprietario del piano terra con giardino, può far crescere i suoi alberi entro i 4 metri oltre il suo piano, oscurando i piani superiori?

Risposta

Per gli alberi di alto fusto la Cassazione ha evidenziato che l'onere della manutenzione è condominiale in quanto gli alberi contribuiscono al decoro architettonico dell'edificio.

197 | AMMINISTRATORE INADEMPIENTE

Domanda

L'amministratore è totalmente inadempiente ai suoi compiti: non

paga la polizza relativa allo stabile, e non paga l'acqua nè chiede fondi ai condomini per pagare queste spese: al di là della possibile e prossima revoca dell'amministratore, si può configurare un'azione di responsabilità nei suoi confronti?

Risposta

Assolutamente sì. Per negligenza del suo mandato che rientra nella "diligenza del buon padre di famiglia". Vittorio Fusco

198 | NOMINA-CONFERMA ANNUALE

Domanda

L'amministratore del nostro condominio ha indetto l'assemblea ordinaria annuale (di fine esercizio) senza inserire nell'ordine del giorno la "conferma o nomina dell'amministratore" come prevede l'articolo 1135 (n. 1 del primo comma) del Codice civile. Contestatagli l'omissione, ha risposto che era dovuta a una sua dimenticanza. Da una mia indagine presso altri condomini da costui gestiti, la sua omissione risulta essere una "dimenticanza" abituale e periodica. Lo stesso amministratore "pretende" di ripartire le spese d'esercizio, in preventivo e nel consuntivo, tra condomino e presunto (o inesistente) inquilino, senza che nessuno l'abbia mai autorizzato. E' lecito tale comportamento?

Risposta

Per confermare l'amministratore o revocarlo e nominarne un altro è possibile procedere mediante autoconvocazione in base all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile. La distinzione tra locatore e conduttore non può essere fatta perché gli oneri condominiali vanno imputati alla proprietà. Luana Tagliolini

199 | ESERCIZI COMMERCIALI E REGOLAMENTO

Domanda

In generale a chi ci si rivolge per i problemi derivanti da attività commerciali all'interno del condominio? Nello specifico: rumori e non osservanza delle regole per lo smaltimento di rifiuti. Come si può, se si può, modificare un regolamento condominiale?

Risposta

Prima di inviare esposti alla polizia municipale competente per territorio è consigliabile l'invio di una lettera da parte dell'amministratore per segnalare l'inconveniente lamentato. Può essere richiesto da due condomini rappresentanti un sesto dei millesimi l'inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea la proposta modifica del regolamento; se si tratta di stabilire divieti è però necessaria l'unanimità dei consensi. Carlo Parodi

200 | CONTRATTO FIRMATO SENZA DELIBERA ASSEMBLEARE

Domanda

Alla scadenza dei cinque anni di fornitura calore, deliberato da assemblea in necessità di adeguare caldaia da gasolio a metano, l'amministratore ha firmato un contratto con la stessa società per altri 2 anni, mentre i condomini sollecitavano di passare al più presto a fornitura di metano diretta. Questo contratto non è stato sottoposto alla delibera assembleare. Inoltre, a causa delle condizioni capestro del contratto, dopo due anni l'azienda fornitrice ci manda fatture arretrate, di puro conguaglio, di ben 30mila euro. Considerato che l'anno scorso, il consumo totale del gas è ammontato a solo 22mila euro, come dobbiamo comportarci per vederci chiaro, opponendoci a questa assurda richiesta?

Risposta

Intanto, il contratto stipulato dall'amministratore senza delibera assembleare è inefficace oltre l'anno se non viene ratificato dall'assemblea. Per quanto concerne gli altri profili del rapporto, è necessario richiedere formalmente all'amministratore una relazione dettagliata sulla natura del contratto originario, sugli oneri e sulle somme richieste dal fornitore. Il contratto di fornitura calore, normalmente, è unito a un contratto di fornitura caldaia che si ammortizza nei cinque

anni; può essere, pertanto, che le spese arretrate riguardino anche la spesa di sostituzione caldaia. Paolo Gatto

201 | COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Domanda

Esiste un riferimento normativo che consenta di valutare il compenso annuo dell'amministratore, in alternativa a quello abituale legato a quota-proprietario? Su un totale di spese condominiali dell'ordine di 100.000 euro quale può essere un compenso congruo?

Risposta

Non esiste un tariffario a cui rifarsi, né potrebbe esistere perché lo vieta la normativa sulla concorrenza. L'unico criterio rimane quello del compenso per unità immobiliare stabilito dal mercato, che può variare molto da città a città. La via migliore da seguire è quella empirica: rivolgersi a tre-quattro professionisti attivi su piazza (conosciuti e con una certa esperienza alle spalle) e confrontare i preventivi. In questo modo si potrà avere un'idea del prezzo medio e, di conseguenza, capire se il compenso richiesto dal proprio amministratore è in linea o no con il mercato. Nel confronto tra i preventivi, ovviamente, è importante pesare anche gli extra.

202 | UNA SRL PUÒ ESSERE AMMINISTRATORE?

Domanda

Puo una Srl fare l'amministratore di un condominio? All'assemblea ci sono due persone: quella nominata come amministratore e un'altra persona, il quale definendosi presidente di questa Srl, dichiara di avere il diritto di partecipare. Poiché tale situazione va bene a tutti gli altri condomini vorrei sapere se è legale o meno; se la risposta è negativa vorrei sapere quale strada intraprendere.

Risposta

Due sentenze, una del 2006 ed una del 2007 della Cassazione, hanno mutato l'indirizzo del 1994 che escludeva la nomina ad amministratore di condominio di una società di capitali come una Srl); l'orientamento maggioritario oggi lo permette. Il caso descritto, quindi, è lecito. Paolo Gatto

203 | COMPENSO DEL 2%

Domanda

Spetta per legge all'amministratore il compenso del 2% delle spese straordinarie per l'installazione delle canne fumarie?

Risposta

No, a meno che tale extra lo abbia inserito nella proposta di candidatura e l'assemblea lo abbia approvato. Luana Tagliolini

204 | AMMINISTRATORE IRREPERIBILE

Domanda

Come procedere se l'amministratore si rende irreperibile, non risponde né al telefono né alle email, ed evita di ritirare le raccomandate attraverso le quali si richiede la convocazione di un'assemblea straordinaria per la verifica dello stato patrimoniale del condominio?

Risposta

A questo punto non resta che chiedere all'amministratore, sempre con raccomandata, la convocazione di un'assemblea straordinaria con, all'ordine del giorno, la sua revoca con nomina di nuovo amministratore. La richiesta deve essere inoltrata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto della proprietà; qualora non provveda l'amministratore, entro dieci giorni, possono provvedere alla convocazione direttamente i condomini; nell'assemblea nomineranno il nuovo amministratore che provvederà all'intestazione del conto corrente e ad agire per la restituzione della documentazione, nonché alle dovute verifiche sull'operato del precedente. Paolo Gatto

205 | GARAGE SOTTERRANEI

Domanda

Un condominio di una località balneare di 32 appartamenti ha un proprio parcheggio a raso dove in piena stagione trovano posto 16 automobili e nel sotterraneo ci sono altri 6 posti auto di fortunati proprietari. Alcuni condomini si sono premurati di chiedere un preventivo per la costruzione di un sotterraneo che prevede una dozzina di nuovi posti auto. La intera spesa sarebbe stata a carico di coloro che si fossero prenotati per l'acquisto e versato la relativa quota. Secondo l'amministratore il progetto non è realizzabile perché il sottosuolo è proprietà di tutti i condomini e per questo è necessaria l'unanimità in pratica impossibile anche se tutti ne avrebbero beneficiato. In questo modo infatti tutti avrebbero potuto avere in piena stagione un posto auto o fuori o sottoterra evitando le solite lamentele condominiali. L'amministratore ha ragione o è possibile una soluzione alternativa?

Risposta

L'amministratore ha ragione. Il sottosuolo appartiene in comunione pro indiviso a tutti i condomini, in forza degli artt. 1117 e 840 c.c. Ciò, ovviamente, salvo che il titolo (atto di acquisto, regolamento di condominio) non ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini. Daniele De Bonis

206 | RICHIESTA ARRETRATO CONDOMINO MOROSO

Domanda

L'amministratore del nostro condominio (16 condomini), la settimana scorsa ha messo nella cassetta della posta di ognuno dei condomini, una richiesta di pagare una rata straordinaria di ?

3.000,00 (tremila), in quanto un condomino è in arretrato nel pagamento, e non ha intenzioni di pagare. Nessuno di noi era al corrente di questo debito, anche perchè nei consuntivi degli anni passati non risultava un debito di questo condomino. E' giusto una richiesta del genere?

L'amministratore non doveva preoccuparsi anzi tempo e non, arrivare a questa cifra? Bisogna pagare?

Risposta

L'amministratore non può assolutamente ripartire il debito delle quote condominiali dei condomini morosi tra i condomini non morosi, atteso che la ripartizione delle spese condominiali deve avvenire secondo il criterio di proporzionalità sancito dall'art.1123 cod.civ. Solo in casi del tutto eccezionali, quando non sia stato possibile recuperare la quota in tempi brevi ed al fine di scongiurare azioni esecutive nei confronti del condominio si può deliberare la costituzione di un fondo cassa destinato a tal fine, in attesa di recuperare il credito. La richiesta è pertanto illegittima, tanto più che l'amministratore risulterebbe non aver dato nemmeno inizio ad alcuna azione di recupero nei confronti del condomino non intenzionato a pagare. Bruno Piscitelli

L'assemblea

207 | IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEARE

Domanda

Il regolamento del mio condominio, di natura contrattuale, prevede che l'avviso di convocazione arrivi 15 giorni prima della data della prima convocazione. A me è pervenuta 6 giorni prima. Posso impugnare la delibera?

Risposta

La delibera può certamente essere impugnata per violazione della norma contenuta nel regolamento di natura contrattuale che prevede un maggior termine di ricezione da parte del condomino dell'avviso di convocazione. Il termine legale di giorni cinque previsto dall'art. 66 Disp. Att. c.c. può essere infatti validamente derogato da una diversa convenzione, quale è appunto il regolamento di natura

contrattuale. E' pertanto legittima la previsione di un termine più ampio per il ricevimento dell'avviso di convocazione dell'assemblea in quanto posto a garanzia dei diritti dei condomini a ricevere le informazioni inerenti l'ordine del giorno e contestualmente di prendere visione della documentazione condominiale a supporto degli argomenti che verranno poi trattati in assemblea.

208 | VERBALE ASSEMBLEARE

Domanda

Nel condominio dove abito è usanza che il segretario prenda appunti sulle delibere assunte e poi, nei giorni seguenti, l'amministratore rediga il verbale. Continuo a far presente che è una consuetudine errata, ma nessuno mi ascolta. Cosa posso fare?

Risposta

L'articolo 1136 del codice civile - norma inderogabile - recita all'ultimo comma "delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale". Ciò sta a significare che il verbale va redatto durante l'assemblea e firmato dal presidente e dal segretario in simultanea e dopo essere stato letto ai condòmini. Deve invitare l'amministratore e i condòmini a rispettare le norme di legge, anche per prevenire eventuali recriminazioni da parte di condòmini dissenzienti. Germana Granieri

209 | SUPERCONDOMINIO

Domanda

Posseggo un appartamento in una palazzina facente parte di un centro residenziale. Abbiamo due gestioni condominiali: una di palazzina, con relativo amministratore, e una di comprensorio, con un altro amministratore. Alle assemblee di comprensorio partecipano i soli amministratori di palazzina, che deliberano senza aver preventivamente sottoposto le questioni alle assemblee delle varie palazzine. È legale tutto ciò? È possibile, per un condomino, partecipare all'assemblea comprensoriale e far valere direttamente i suoi millesimi nelle votazioni? I singoli condòmini possono chiedere la nullità delle delibere comprensoriali? In che modo?

Risposta

Non c'è limite a intervenire in una riunione di un "supercondominio". La Cassazione ha espresso orientamento unanime e consolidato: "E' nulla, per contrarietà a norme imperative (articoli 1136, 1138 del Codice civile), la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto "supercondominio" sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono". L'amministratore del singolo lotto può partecipare

all'assemblea ma la sua votazione è vincolata al mandato ricevuto dal condominio da lui rappresentato. Ciascun condomino può chiedere, in qualunque momento, la nullità all'autorità giudiziaria competente.

Lorenza Gaggero

210 | RICHIESTA DI DISTACCO DAL CONDOMINIO

Domanda

Facciamo parte di un complesso condominiale, però la nostra unità abitativa è completamente autonoma ed estranea rispetto al resto, sotto il profilo strutturale e funzionale, se non per la sola condotta principale dell'acqua potabile. Abbiamo chiesto in assemblea di discutere il distacco dal condominio e ci è stato negato. Ci è stato invece concesso il distacco ai soli fini assicurativi, alle condizioni di un condomino che vorrebbe che la nostra singola assicurazione garantisse una copertura Rc verso tutta la restante parte condominiale (per un valore di quasi 2 milioni di euro). Ci sembra una richiesta eccessiva ed illegittima. Come dobbiamo comportarci?

Risposta

Dalla domanda sembra evincersi che l'unità immobiliare in questione sia servita da un unico servizio condominiale, appunto quello dell'acqua potabile. Senza dunque dovere ricorrere al "distacco dal condominio" è sufficientemente

pretendere, a buon diritto, l'applicazione di quanto disposto dal comma secondo dell'art. 1123 cod. civ. secondo cui, in presenza di cose destinate a servire condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. In che significa, nel caso in specie, che il proprietario dell'unità immobiliare totalmente separata dal restante complesso condominiale dovrà limitarsi a pagare le spese relative all'impianto idrico centralizzato, rifiutandosi, previo accertamento in via giudiziaria, di contribuire al pagamento delle restanti spese inerenti a cose e servizi invece comuni solo al restante complesso condominiale. Non trova dunque fondamento la richiesta di stipula di una autonoma una polizza R.C.a copertura della restante parte condominiale.

211 | MODIFICHE ALL'ESTETICA

Domanda

Può un condomino, nel suo giardino privato, collocare una casetta di legno per gli attrezzi, senza chederne prima il permesso all'assemblea?

Risposta

Sì, purchè non alteri il decoro dell'edificio e non comporti problemi di distanze tra confinanti, anche per ciò che attiene la luminosità o la panoramica di altri codomini. Il primo caso rappresenterebbe un problema

condominiale, gli altri rientrerebbero nei rapporti di buon vicinato. Per la lesione del decoro decide comunque il giudice e non l'assemblea. Luana Tagliolini

212 | RISTRUTTURAZIONE DEL CONDOMINIO

Domanda

Come obbligare i condòmini a ristrutturare uno stabile (costruito nel 1968) che presenta, soprattutto nella parte cortiliva, terrazzi ormai fatiscenti?

Risposta

Per effettuare gli interventi di manutenzione delle parti comuni occorre necessariamente adottare una delibera assembleare, che approvi gli interventi da eseguire, secondo un capitolato dei lavori, e quindi il preventivo di spesa e la ditta da incaricare. Se sussistono motivi per ritenere che vi sia il pericolo di un danno temuto, a causa della omessa manutenzione dello stabile, si può agire anche in via cautelare per ottenere un provvedimento da parte del tribunale che imponga l'esecuzione di quegli interventi necessari per eliminare detto stato di pericolo. Filippo Maria Meschini

213 | ACQUISTO DI UN BALLATOIO COMUNE

Domanda

E' possibile acquistare una parte comune, nello specifico, il ballatoio

posto davanti la proprietà di un condomino, senza l'unanimità assembleare?

Risposta

No, risulta indispensabile il parere favorevole di tutti i proprietari, da formalizzare sia nella sede assembleare che successivamente mediante la stipula dell'atto di compravendita. Filippo Maria Meschini

214 | DUVRI OBBLIGATORIO SENZA PORTIERE?

Domanda

Il Duvri è obbligatorio se il condominio non ha il portiere? Qual è il quorum deliberativo per far preparare il documento da un professionista?

Risposta

Il condominio non è tenuto alla redazione del Duvri in assenza di dipendenti, anche se questo documento può essere reso obbligatorio da alcuni contratti collettivi di lavoro per i dipendenti del condominio (ma questo non è il caso prospettato nella domanda).

215 | VERTENZE LEGALI

Domanda

In che maniera il singolo condomio può dissociarsi dalle iniziative legali intraprese contro la società costruttrice dell'immobile che l'assemblea ha deliberato con maggioranza relativa?

Risposta

Inviando con raccomandata a/r o a mezzo ufficiale giudiziario il proprio dissenso alla lite ex articolo 1132 del Codice civile. Deve in ogni caso esprimere voto contrario alla relativa deliberazione e inviare il tutto entro e non oltre 30 giorni dalla decisione dell'assemblea e/o da quando ne ha avuto conoscenza. Arnaldo Del Vecchio

216 | CAMBIO DEL REGOLAMENTO

Domanda

Nel mio condominio c'è un regolamento del 1923 che, naturalmente, nulla ha a che fare con la realtà attuale. Alla richiesta di approvarne uno nuovo mi è stato risposto che si può fare solo con la volontà del 100% dei condomini. È effettivamente così o ci sono alternative?

Risposta

Se il regolamento è richiamato nei singoli atti di vendita delle unità immobiliari che compongono il condominio, il regolamento ha natura contrattuale. In tal caso, esso è modificabile soltanto con il voto unanime dei partecipanti al condominio nelle parti in cui contiene norme che si riflettono nella sfera giuridico-patrimoniale di ogni singolo condomino, mentre le parti che contengono norme meramente organizzative sulle modalità d'uso e la gestione delle parti comuni possono essere modificate a maggioranza. In ogni

caso, in virtù dell'articolo 1138, comma 2, del Codice civile "ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente". Maurizio Cardaci

217 | LAVATOI E TERRAZZA

Domanda

Un condomino in assemblea ha detto che per vendere gli ex lavatoi condominiali e la terrazza circostante non occorre più l'unanimità? È vero? In qualità di proprietario dell'attico ho una sorta di precedenza rispetto agli altri per l'acquisto?

Risposta

In linea generale, per la vendita o alienazione dei beni comuni è necessario il consenso unanime dei condomini: il testo di riforma del condominio attualmente in discussione supera questo requisito, ma non è ancora stato approvato. Non sussiste alcun diritto di prelazione, salvo che questo sia previsto nel regolamento di condominio. Luana Tagliolini

218 | MODIFICHE AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Domanda

Vorremmo variare alcuni punti del nostro regolamento di condominio fatto dal costruttore pertanto in assemblea abbiamo autorizzato l'amministratore a fare le modifiche. Adesso vorremo saper

con quale maggioranza la prossima assemblea dovrà approvare il nuovo regolamento? Daniela Firenze

Risposta

Le disposizioni contenute nel regolamento che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri possono essere modificate solo con l'unanimità dei consensi. Le norme invece che si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni hanno natura regolamentare, quand'anche contenute in un regolamento di natura contrattuale, e possono essere modificate con una deliberazione adottata con una maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., ossia dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti la metà del valore dell'edificio.

219 | LA MAGGIOANZA

Domanda

Vorrei sapere come viene definita la maggioranza in un condominio (Piccolo centro commerciale). La maggioranza viene calcolata in base ai millesimi delle proprietà? Oppure viene calcolata in base ai millesimi degli inquilini? Inoltre è possibile una maggioranza procapite, ed quale caso? RingraziandoVi della collaborazione invio cordiali saluti. S.C.

Risposta

La legge è estremamente chiara nel prevedere, all'art. 1136 cod.civ., le maggioranze necessarie per validamente assumere le varie delibere. Serve sempre una doppia maggioranza, quella dei millesimi e quella cosiddetta "delle teste", vale a dire, a seconda dei casi, dei partecipanti al condominio oppure degli intervenuti in assemblea.

220 | DISTACCO DAL RISCALDAMENTO

Domanda

Nel caso in cui in un condominio è presente un sistema di riscaldamento/raffreddamento centralizzato, uno o più condomini possono decidere singolarmente di dotarsi di un sistema di riscaldamento autonomo? In caso affermativo è necessaria una decisione in assemblea? Eventualmente con quale maggioranza?

Risposta

Il distacco individuale dall'impianto centralizzato è legittimo, ove l'interessato dimostri che non ne derivi uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio, o un aggravio di spese per coloro che continuano a fruirne. Ciò non è ammissibile laddove il regolamento di condominio di natura contrattuale lo vieti esplicitamente. Il condomino rinunciante è esonerato dall'obbligo di contribuire

alle spese del carburante per l'uso del servizio centralizzato, ma rimane obbligato a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune, derivanti dal diritto di proprietà. Il condomino potrà comunicare tale sua volontà in qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, sia mediante l'invio di una raccomandata a/r all'amministratore dello stabile, sia dichiarando la sua volontà a verbale, nel corso di un'assemblea condominiale, trattandosi di una dichiarazione unilaterale recettizia e non "autorizzabile" dall'assemblea.
Giulio Aleandri

221 | SOTTOTETTO

Domanda

Un condomino dell'ultimo piano ha forato, senza autorizzazione del condominio e del comune, il soffitto del suo appartamento e si è impossessato di parte del sottotetto. Ha messo in vendita il suo appartamento con la parte della soffitta che la identifica sui cartelli come "abitabile" (ma in catasto non risulta che esistano comunicazioni dirette tra appartamenti e sottotetti). Chi è il proprietario del sottotetto se tutti gli appartamenti dell'ultimo piano dai documenti catastali non risultano avervi accesso?

Risposta

Se dall'atto di acquisto della proprietà il sottotetto non risulta di

proprietà esclusiva del singolo condomino e se il sottotetto, in base alle sue caratteristiche dimensionali, non assolve alla mera funzione di ventilazione ed isolamento della sottostante unità, è fuor di dubbio che esso sia di proprietà condominiale. Il condomino che si è impossessato del sottotetto ha commesso un abuso e l'amministratore deve agire per la tutela del bene comune. Maurizio Cardaci

222 | MINI CONDOMINIO

Domanda

Abito in un condominio formato da solo quattro appartamenti. In questo caso valgono le regole generali o ci sono regole particolari?

Risposta

Le regole sul condominio "maggiore" sono del tutto applicabili ai condomini "minimi" (Cassazione civile, sezioni unite 31 gennaio 2006, sentenza n. 2046). Non è obbligatoria la nomina dell'amministratore. Maurizio Cardaci

223 | SOSTITUZIONE DI UNA DELIBERA

Domanda

Può l'assemblea, seppur con le maggioranze previste dalla norma, deliberare su materia oggetto di precedente assemblea impugnata in

tribunale e per la quale il giudice ha già espresso giudizio?

Risposta

In linea di principio l'assemblea può sempre modificare le proprie statuizioni; in caso di impugnazione e conseguente annullamento giudiziale di una delibera, l'assemblea può essere chiamata a pronunciarsi nuovamente sulla questione; è palese che, qualora la delibera sia stata annullata per vizi formali, l'assemblea potrà reiterare la precedente delibera eliminando i vizi preesistenti (difetti di convocazione, mancanza delle maggioranze eccetera) mentre se la pronuncia di annullamento è caduta su una questione sostanziale, la delibera successiva, se impugnata sarebbe, probabilmente, nuovamente annullata. Paolo Gatto

224 | NOMINA CONSIGLIERE

Domanda

Un soggetto con delega ma non proprietario, può essere eletto consigliere? Il nostro regolamento di condominio non lo prevede. Con una procura semplice presentata al consiglio, può essere considerato eletto regolarmente? Lo stesso consigliere, può essere direttore dei lavori per una manutenzione straordinaria?

Risposta

I consiglieri devono essere eletti in assemblea e hanno solo funzioni di consultazione (peraltro non prevista

dal codice civile); se la loro nomina è prevista dal regolamento di condominio, essa è obbligatoria. E' preferibile che sia un interno pur non sussistendo divieti dal momento che la loro funzione è di sola consultazione. Il consigliere può essere anche direttore dei lavori purché non versi in una situazione di conflitto di interessi con il condominio: conflittualità che, però, deve essere concreta e provata non solo supposta. Luana Tagliolini

225 | NOMINA AMMINISTRATORE

Domanda

Non ero presente in assemblea per la nomina dell'amministratore, il nostro condominio è composto da 121 condomini per un totale di mille millesimi. Nel verbale che mi è pervenuto ieri, ho rilevato che erano presenti 80 condomini per 630 millesimi. La nomina dell'amministratore è stata presa con 38 condomini che rappresentavano 455 millesimi a favore contro 42 condomini che rappresentavano 175 millesimi. Non mi piace questo amministratore, posso impugnare la delibera?

Risposta

Presupponendo che si tratti di un'assemblea tenutasi in seconda convocazione (in prima convocazione l'assemblea non sarebbe stata valida per difetto di numero dei partecipanti e di valore della proprietà) per la nomina di un

nuovo amministratore è necessario il voto favorevole $1/2 + 1$ degli intervenuti in assemblea che rappresenti la quota di 500/1000 di proprietà. La delibera è quindi annullabile per contrarietà alla legge e può quindi essere impugnata entro 30 giorni dalla data dell'assemblea dal condomino presente all'adunanza che ha espresso voto contrario alla delibera, o dal condomino assente, entro 30 giorni dalla ricezione del verbale. Vincenzo Nasini

226 | NOTIFICA DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

Domanda

Nella nostra casa al mare è stato cambiato amministratore autoconvocando un'assemblea straordinaria. Abbiamo inviato la convocazione con raccomandata a/r a tutti i condomini tranne uno, del quale non avevamo l'indirizzo di residenza in quanto la vecchia amministrazione, in rotta con il condominio, non ci aveva consegnato l'elenco dei condomini. Abbiamo però lasciato nella sua cassetta delle lettere affissa sul portone la convocazione. Il condomino può invalidare l'assemblea? Ora vorremmo convocarne un'altra, per deliberare sul procedere per vie legali contro la vecchia amministrazione che non ci restituisce i documenti. Ancora non abbiamo l'indirizzo mancante. Possiamo ugualmente convocarla?

Risposta

In giurisprudenza si sta consolidando sempre più l'orientamento secondo il quale la mancata o tardiva comunicazione dell'avviso di convocazione all'assemblea comporta non la nullità bensì l'annullabilità della delibera. Ove gli assenti o i dissenzienti non la impugnino nel termine di 30 giorni dalla comunicazione la delibera è definitivamente valida ed efficace. In ogni caso, in mancanza di altro recapito, l'inserimento dell'avviso di convocazione dell'assemblea nella buca delle lettere è mezzo idoneo. Maurizio Cardaci

227 | NON RICONOSCIMENTO DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE

Domanda

Con 670/1000 e maggioranza dei presenti lo scorso anno l'assemblea ha deliberato l'autorizzazione all'esecuzione dell'ampliamento di un sottotetto attiguo alla mia proprietà. Di seguito, agli assenti è stata inviata raccomandata a/r del verbale dell'assemblea e a distanza di diversi mesi l'amministratore mi ha consegnato una dichiarazione in cui dice che nessuno ha presentato obiezione a quanto deliberato in assemblea. Ora, a distanza di un anno, dopo aver già sostenuto i costi di progettazione ed urbanizzazione, un condomino che precedentemente non si era presentato all'assemblea, si oppone

e non vuole che io faccia l'ampliamento. Può legalmente opporsi?

Risposta

Il problema sta nel fatto che l'assemblea non ha competenza nel vietare innovazioni legittime né ce l'ha nel permettere innovazioni vietate. Premettendo che il sottotetto sia, effettivamente, di sua proprietà, il condominio come non può vietare un lavoro nella sua proprietà che non implichi danni alle parti comuni o al decoro, così come non può legittimare lavori che comportino lesioni di parti comuni. Tanto premesso, nonostante l'avvenuta delibera ogni condomino, ancorché consenziente al momento del voto, può opporsi successivamente, ma solo qualora vi sia effettiva lesione di parti comuni o del decoro dell'edificio. Paolo Gatto

228 | DELIBERE ASEMBEA

Domanda

L'assemblea delibera unitariamente, cioè senza fare distinzioni tra le approvazioni delle tabelle generali A e B e le tabelle parziarie C/A e D/A che riguardano parti comuni parziarie. Nel verbale non è specificato il quorum che poteva votare per le parti comuni parziarie perchè hanno votato tutti indistintamente cioè anche i condòmini che non ne hanno diritto perchè non fanno parte delle tabelle parziarie. Quindi

accade che i condòmini parziari legittimi si trovano ad accettare forzatamente una spesa approvata da condòmini non legittimi come succede nel caso delle spese sostenute per la scala A approvate anche dai condòmini della scala B. Che fare in questo caso?

Risposta

Sicuramente sono viziose quelle delibere nelle quali hanno votato condomini che non avevano interesse al voto in quanto esclusi dal servizio. Si tratta di un'ipotesi di nullità in quanto terzi hanno preso decisioni al di fuori delle competenze dell'assemblea. In quanto tale, la delibera può essere impugnata in ogni tempo. Paolo Gatto

229 | USO DELLE PARTI COMUNI

Domanda

Sono proprietario della quota di 1/9 di un garage condominiale regolarmente accatastato come tale. Nell'ultima assemblea, che si è tenuta a febbraio, è stato deliberato che i condomini che intendono utilizzare il garage dovranno pagare un canone di locazione di 50 euro mensili. Preciso che il garage, per le sue dimensioni, non può accogliere le autovetture dei nove condomini comproprietari. Vorrei sapere se tale delibera inficia il mio diritto di servirmi della cosa comune senza impedire agli altri di farne del pari uso secondo il loro diritto.

Risposta

Se non vi sono posti disponibili per tutti l'assemblea può decidere un utilizzo indiretto dei condomini, mediante la corresponsione di un canone di locazione a favore di tutti i contitolari, compresi di quelli che non utilizzano il bene. Questo non limita il diritto di proprietà né può essere causa di usucapione. Paolo Gatto

231 | ABOLIZIONE DEL SERVIZIO DI PORTINERIA

Domanda

Il portiere del mio condominio è anche proprietario di un appartamento nel condominio stesso e, quindi, partecipa all'assemblea. Date queste premesse l'assemblea può votare l'eliminazione del servizio di portineria?

Risposta

In difetto di regolamento contrattuale che preveda il portierato come obbligatorio, l'assemblea può deciderne l'eliminazione con delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. È richiesta la maggioranza indicata per le innovazioni, se si tratta anche di modificare la destinazione dei locali di portineria. Le delibere devono anche provvedere all'istituzione di servizi compensativi (distribuzione

della posta, raccolta rifiuti, pulizia, ecc.)

231 | ESECUZIONE DI DELIBERA NON COMUNICATA AGLI ASSENTI

Domanda

Si può esigere un anticipo delle quote condominiali deciso in assemblea ma senza che il verbale sia stato notificato ad un condomino assente? Lo stesso condomino quanto tempo ha prima di pagare tale quote? Nella stessa assemblea costituita da 2/3 dei condomini si può deliberare di porre delle coperture sulle finestre e di sostituire quelle dell'ingresso (con relativa sostituzione del cancello d'ingresso) senza approvazione unanime di tutti i 9 condomini? Se non sono d'accordo sulle decisioni prese devo chiedere l'annullamento delle delibere o queste non sono valide perché non sono state prese all'unanimità?

Risposta

La decisione dell'assemblea in merito a un'anticipazione di spesa è vincolante anche per i condomini assenti a condizione che: tale argomento fosse indicato nell'ordine del giorno; l'assemblea sia stata validamente costituita; la delibera sia stata adottata con le maggioranze prescritte (in seconda convocazione "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, articolo 1136, terzo comma, Codice civile). Il termine di pagamento delle quote si desume dal verbale di assemblea o dal regolamento di condominio. Per quanto riguarda la delibera attinente alle opere relative alle coperture delle finestre e alla sostituzione del cancello d'ingresso è necessario distinguere, nel caso concreto, se si tratta di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni volte al miglioramento della cosa comune. Nel primo caso l'assemblea può deliberare positivamente con 1/3 dei partecipanti al condominio e 333,34/1000 di proprietà. Nel secondo caso è necessario il consenso di 1/2 + 1 degli intervenuti in assemblea che rappresentino i 666,67/1000 della proprietà. Qualora non sussistano i requisiti di approvazione delle spese, il condomino dissenziente (o assente) può impugnare la delibera davanti all'autorità giudiziaria entro 30 giorni dalla sua legale conoscenza (per questo il mancato ricevimento allunga i tempi di incertezze sulla possibile impugnazione ma non limita il dovere dell'amministratore di darvi esecuzione). In difetto la delibera è valida ed efficace.

Vincenzo Nasini

232 | IN ASSEMBLEA IN MENO DI TRE

Domanda

Cosa succede se per un periodo continuativo di circa sei mesi non si

riesce a raggiungere il numero legale per deliberare in assemblea? Si tratta di un piccolo condominio di cinque condomini, dove tre costantemente non si presentano. I millesimi dei due condomini che partecipano all'assemblea sono di poco superiori a 400.

Risposta

Per le deliberazioni di gestione ordinaria, in seconda convocazione, non sussistono particolari problemi, essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, il terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio. Per le deliberazioni di amministrazione straordinaria, nella perdurante inattività dell'assemblea per impossibilità di funzionamento, stante l'assenza del numero legale, ciascun condomino può ricorrere all'autorità giudiziaria, in virtù dell'articolo 1105, terzo comma del Codice civile. Maurizio Cardaci

233 | RIFACIMENTO TERRAZZO CONDOMINIALE

Domanda

L'assemblea può deliberare, ed eventualmente con quale maggioranza, il rifacimento/impermeabilizzazione del terrazzo in modo che a lavori ultimati non sarà più possibile utilizzarlo?

Risposta

Trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria, la deliberazione dovrà essere assunta con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. La delibera non potrà mai privare, anche un solo condomino, del diritto di usare della parte comune. Altrimenti si tratterebbe della modifica di destinazione d'uso, decisione che implica la maggioranza di almeno metà dei condomini e 2/3 dei millesimi. Maurizio Cardaci

234 | PREVENTIVI

Domanda

Stiamo per affidare dei lavori di tinteggiatura interna ed altri lavori. Al momento, nessun condomino, ha avuto il capitolato degli esatti lavori da farsi, in modo da poter invitare anche altre imprese artigiane. Sarebbe possibile appaltare i lavori, in presenza di un solo preventivo? La legge pone un numero minimo di offerte da presentare all'assemblea?

Risposta

Certamente è possibile "appaltare" e/o affidare l'incarico dei lavori con un solo preventivo di spesa. La legge non prevede un numero minimo di preventivi. I condomini sono legittimati a chiedere il capitolato degli esatti lavori da farsi

all'amministratore anche se gli stessi sono stati deliberati dai proprietari del condominio; gli stessi condomini possono darsi da fare autonomamente per far redigere dei preventivi dei lavori che vogliono farsi eseguire sulle parti comuni per poi presentarli in assemblea. Gabriele Goldaniga

235 | SPESE STRAORDINARIE

Domanda

Secondo l'amministratore del condominio in cui abito sarebbe possibile, sottoscrivendo da parte della maggioranza dei condomini un elenco di lavori straordinari, procedere ai lavori stessi e, alla prima assemblea straordinaria, ratificare l'operato. Mi sembra una soluzione alquanto bizzarra se non altro perchè verrebbe evitata la discussione assembleare avanti l'effettuazione dei lavori.

Risposta

Le delibere devono essere assunte in assemblea perchè così sono opponibili nei confronti di tutti i condomini, assenti e dissenzienti. Le decisioni assunte fuori vincolano solo i sottoscrittori. Se tale accordo non viene accettato in assemblea non potrà essere vincolante per gli altri condomini. Luana Tagliolini

236 | ANTENNA TV CENTRALIZZATA SU PROPRIETÀ PRIVATA

Domanda

Abito in un condominio dove il terrazzo di copertura (calpestabile) è tutto di proprietà esclusiva, tranne il "torrino" dell'ascensore e la copertura di una stanza condominiale, il cui tetto è con tegole (non calpestabile). Per maggior comodità tecnica si può mettere l'antenna televisiva centralizzata sulla parte di proprietà esclusiva? Se c'è l'antenna centralizzata un condomino ha diritto a porre una sua antenna personale? Il proprietario del terrazzo è obbligato a far passare i tecnici? Che diritto hanno i condomini ad accedere alla terrazza di proprietà per l'assistenza all'antenna?

Risposta

Il diritto di installare un'antenna televisiva nell'altrui proprietà, ora disciplinato dal codice delle comunicazioni elettroniche, il Dlgs n. 259/2003, è legittimo a condizione che non si possa ubicare l'antenna nella propria unità immobiliare, o in altro bene di proprietà comune. Più precisamente, tale diritto non deve sfociare in un atto emulativo vietato, ma occorre adottare il principio del minor aggravio (extrema ratio). Concretizzandosi come un diritto primario all'informazione, costituzionalmente garantito (articolo 21 della Costituzione),

l'assemblea, in presenza di una antenna centralizzata, può negare l'installazione di una antenna autonoma, ma solo se la stessa pregiudichi l'uso del terrazzo o altra parte comune da parte degli altri condomini. Non ricorrendo tali presupposti, la delibera deve ritenersi affetta da nullità. E' tutelabile anche in via d'urgenza (articolo 700, Codice di procedura civile), il diritto dei condomini di passare attraverso l'appartamento di un altro condomino per l'installazione ed interventi all'antenna purché non risulti menomato in modo apprezzabile il diritto di proprietà altrui. Giulio Aleandri

237 | AUTOCONVOCAZIONE

Domanda

Vorrei sapere se la maggioranza dei condomini può indire l'assemblea e se è per forza necessaria la presenza dell'amministratore. I cinque giorni per la convocazione si intendono lavorativi o consecutivi (sabato e domenica compresi)?

Risposta

Per l'autoconvocazione è necessario che almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, inoltrino formale richiesta di convocazione di assemblea (indicando nell'odg "revoa amministratore e nomina nuovo amministratore") all'amministratore, il quale entro 10

giorni deve convocarla. Se non lo fa, i due condomini possono procedere alla convocazione dell'assemblea.

Non ci si può convocare direttamente senza aver prima inoltrato la richiesta all'amministratore. In assemblea non è necessaria la presenza dell'amministratore. I cinque giorni sono consecutivi e vanno calcolati con riferimento alla data di prima convocazione. Luana Tagliolini

238 | BALCONI EX NOVO

Domanda

Abito in una cascina ristrutturata nel 2008, composta da due piani; le abitazioni del primo piano godono di vetrate che danno su un piccolo ballatoio di circa 70 cm, questi non escono dal profilo dell'edificio. I condomini del primo piano hanno deciso di aumentare tale ballatoio di altri 70 cm, uscendo a sbalzo dal profilo dell'edificio. Possono farlo? Serve l'unanimità dell'assemblea o no? Servono autorizzazioni comunali?

Risposta

Pur prescindendo dalla necessità di ottenere le opportune autorizzazioni urbanistiche, sta di fatto che l'opera va innegabilmente ad alterare il decoro architettonico dell'edificio, al punto che ciascun condomino è legittimato a pretenderne il rispetto, indipendentemente dal qualsivoglia delibera che l'assemblea vada ad assumere.

239 | DIVISORI POSTI AUTO

Domanda

Nel mio condominio esistono posti auto. Poiché si tratta di posti auto non separati, dei condomini hanno posto delle divisorie, senza avere l'autorizzazione dell'assemblea. L'amministratore è informato della situazione ma non si è mai preoccupato di sanare il problema. Se a causa di questi divisori non autorizzati dovesse essere un incidente, (bambino che si ferisce, autovettura che in manovra collide con tale struttura) a causa di tale divisori, l'amministratore potrebbe risponderne personalmente?

Risposta

L'amministratore condominiale, ancorché sia tenuto far osservare il regolamento condominiale, non può essere ritenuto responsabile per i danni cagionati dall'abuso compiuto da uno o più condomini nell'uso della cosa comune (nel caso di specie, mediante l'apposizione di divisori non autorizzati). E' certo però che l'amministratore, nell'esercizio delle attribuzioni conferitergli dalla legge (art. 11130 cod.civ.) deve agire, anche in asutti i condomini il miglior godimento delle parti comuni.

240 | PARCHEGGIO SELVAGGIO NELL'INTERNO DEL CONDOMINIO

Domanda

Abito in un complesso costituito da sei corpi di fabbrica, 16 scale, 224 appartamenti, posto auto numerato di proprietà per singolo appartamento di proprietà. Non essendo stato disciplinato l'accesso, è ormai consuetudine di gran parte dei condomini di entrare all'interno del complesso con le loro seconde, terze e quarte automobili e di parcheggiarle dovunque c'è uno spazio disponibile, anche in curva, rendendo peraltro difficoltosa la circolazione interna e in taluni casi impossibile entrare o uscire dai posti auto di proprietà. L'assemblea convocata per affrontare e deliberare sul problema (peraltro abbiamo un regolamento contrattuale che vieta l'occupazione delle zone condominiali) è andata deserta per mancanza di numero legale. Le forze dell'ordine, da noi interessate, ci hanno risposto che non possono intervenire trattandosi di viabilità interna. Potreste suggerirci una soluzione al problema.

Risposta

Trattandosi di spazi privati condominiali, le forze dell'ordine non hanno potere di intervento. L'amministratore, nell'ambito delle proprie attribuzioni di cui all'art. 1130 cod. civ., può agire non solo per disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che ne sia

assicurato il miglior godimento a tutti i condomini, ma anche per curare l'osservanza del regolamento di condominio. Pari diritto, in difetto di intervento da parte dell'amministratore, compete anche al singolo condomino. L'ultima parola spetta al Giudice di Pace che ha competenza in materia e che pertanto può emettere un provvedimento (sentenza) con cui ordina al condomino trasgressore di non più parcheggiare la propria auto negli spazi comuni destinati alla manovra, ma anche imporgli (ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c.) una esemplare sanzione per ogni volta che lo farà dopo l'emissione del provvedimento.

241 | VERBALE REDATTO DAL PRESIDENTE

Domanda

Nell'ultima assemblea il verbale inoltrato ai condomini non è quello redatto dal segretario, bensì quello redatto dal presidente (sulla base degli appunti del segretario), e ciò con il consenso dell'amministratore. E' corretta questa procedura?

Risposta

La normativa sul punto è lacunosa. L'articolo 1136 del Codice civile si limita a disporre che delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trasciversi in un registro tenuto dall'amministratore. Alla luce della norma richiamata è pieno diritto di

ogni condomino richiedere all'amministratore una copia autentica del verale condominiale, così come trascritto nel libro dei verbali delle assemblee. E' solo tale verbale, e non altri, che forma la prova delle attività compiute nel corso dell'assemblea. Qualora, poi, vi sia un errore nel verbale o nella sua trascrizione, la correzione compete all'assemblea successiva, oppure al presidente con successiva manifestazione di volontà. Daniele De Bonis

242 | APPROVAZIONE LAVORI SUL LASTRICO SOLARE

Domanda

In seguito alle infiltrazioni di acqua e del cedimento di parte di lastrico solare di proprietà condominiale abbiamo dovuto nominare un tecnico, dandogli mandato per i relativi computi metrici. Dopo la discussione in assemblea, alcuni condomini hanno evidenziato e fatto scrivere nel verbale che i lavori devono essere eseguiti a norma di legge. In seguito a questa dichiarazione il tecnico incaricato dall'assemblea, ha presentato una relazione tecnica sulle leggi in vigore e sul risparmio energetico a integrazione dei computi metrici, ma l'assemblea ha deliberato lavori inferiori agli standard di legge. Da qui la domanda: può un solo condomino impugnare la delibera (annullabile perché approva lavori non a norma di legge) e così far rispettare le imposizioni di legge

sulla trasmittanza e l'isolamento termico?

Risposta

Bisogna accertare se il regolamento energetico comunale preveda l'obbligo di isolare termicamente il lastrico, quando si debba provvedere a lavori di integrale rifacimento, o comunque di straordinaria manutenzione. In questo caso, la delibera che volesse prescindere da tale obbligo sarebbe impugnabile, anche da un solo condomino, per contrarietà a norme regolamentari comunali. Maurizio Cardaci

243 | ASSEMBLEA SENZA PRESIDENTE E SEGRETARIO

Domanda

E' valida l'assemblea che ha deliberato a maggioranza dei millesimi, ma nell'ambito della quale non è stato nominato né il presidente né il segretario fino alla chiusura del verbale di assemblea redatto da un condomino?

Risposta

La validità dell'assemblea è data dal raggiungimento dei quorum costitutivi; la validità delle delibere la decide il giudice in caso di impugnazione e non è condizionata dalla presenza del presidente né del segretario, la cui sottoscrizione ha solo valore dichiarativo di veridicità di ciò che è stato riportato nel verbale. In questo caso, di fatto il segretario lo ha svolto il condomino:

peraltro se anche ci fosse un vizio di annullabilità, sarebbe sanabile entro 30 giorni dall'assemblea (per i presenti) o dal ricevimento del verbale (per gli assenti) se nessuno impugna le delibere. Luana Tagliolini

244 | ASSEMBLEA CONDOMINIALE VIA WEB

Domanda

Vorrei sapere se è legale un'assemblea condominiale tenuta via web con espressione di voto mediante email di risposta. In particolare: a) l'amministratore invia la notifica della convocazione dell'assemblea via email; b) ciascun condomino, invia la risposta e/o notifica dell'avvenuta ricezione; c) in mancanza, l'amministratore provvede a ricontattare il condomino, che non ha ricevuto l'email; d) ciascun condominio, vota l'ordine del giorno (Approva - Non Approva) e invia la risposta via email all'amministratore. A questo punto si fissa una data per un incontro, dopo che l'amministratore ha ricevuto le email di tutti i condomini. Il giorno fissato l'amministratore e il segretario, (e i condomini che eventualmente vogliono partecipare) si riuniscono per "ufficializzare" l'assemblea, votando i punti all'ordine del giorno secondo le votazioni espresse dai singoli condomini mediante email.

Risposta

I condomini devono esprimere il proprio voto in assemblea, personalmente o a mezzo di proprio delegato. Non è pertanto ammissibile il voto espresso via mail (ovvero a mezzo di lettera) e la partecipazione virtuale all'assemblea.

245 | QUANTE DELEGHE PUÒ AVERE UN RAPPRESENTANTE

Domanda

La maggior parte del condominio appartiene a tre fratelli e si fanno rappresentare da un avvocato, e di fatto decidono a loro piacimento: esiste un limite alle deleghe?

Risposta

Occorre avere riguardo a quanto disposto sul punto dal regolamento di natura contrattuale in vigore nel suo condominio. Il Codice civile si limita unicamente e soltanto a garantire il diritto di ciascun condòmino a farsi rappresentare per delega in assemblea (articolo 67, comma 1, disposizioni di attuazione del Codice civile). Il suddetto diritto non può essere in alcun caso derogato. Tuttavia il regolamento potrebbe legittimamente prevedere limiti di concentrazione di deleghe in capo a un unico soggetto. Se così non fosse, la prassi seguita sarebbe corretta. Piergiorgio Gabrieli

246 | CONVOCAZIONE

Domanda

La convocazione dell'assemblea deve pervenire al condomino almeno 5 giorni prima oppure deve essere spedita almeno 5 giorni prima? Nel caso in cui la convocazione avvenga tramite Raccomandata A.R. occorre considerare anche la giacenza presso l'ufficio postale (circa 30 giorni) e quindi che ritorni la ricevuta?

Risposta

L'avviso di convocazione deve pervenire al condomino cinque giorni prima e non, semplicemente, essere spedito nel predetto termine. Fa fede la ricevuta di ritorno o della raccomandata a mano. Arnaldo Del Vecchio

247 | APERTURA VELUX SUL TETTO

Domanda

Possiedo appartamento in località montana. Nel sottotetto del condominio sono state ricavate 2 mansarde. Il proprietario di una di queste ha aperto 2 lucernari sul tetto senza chiedere il consenso dei condomini e senza informare l'amministrazione comunale. E' corretto il suo comportamento o avrebbe dovuto chiedere preventiva autorizzazione?

Risposta

Salva diversa previsione del regolamento di condominio,

l'apertura di un velux nel tetto comune è consentita perché rientra nelle facoltà che la legge riconosce ai singoli comproprietari, a condizione che non alterino la destinazione della cosa comune e non impediscano agli altri partecipanti di farne pari uso. In alcuni comuni è richiesto un titolo abilitativo, che avolte presuppone è proprio il consenso del condominio, quindi occorre informarsi all'ufficio tecnico comunale se queste regole esistano e siano state rispettate e, nel caso, interessare i vigili urbani per il mancato rispetto delle norme edilizie. Maurizio Cardaci

248 | REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Domanda

Qual è la modalità di approvazione del regolamento condominiale qualora il condominio sia di nuova costruzione e quindi non precedentemente abitato?. E' sufficiente che il regolamento venga menzionato nel rogito per essere considerato approvato o si deve formalmente approvare durante un'assemblea condominiale? Sofia Di Milano

Risposta

Se il regolamento è predisposto dall'originario unico proprietario e venditore e richiamato in ciascun successivo atto di vendita, il regolamento è approvato di volta in volta dagli acquirenti. In caso contrario, il regolamento potrà

essere approvato dall'assemblea condominiale, secondo le disposizioni dell'articolo 1138 c.c.
Maurizio Cardaci

249 | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Domanda

L'uso e la destinazione della proprietà esclusiva in un condominio viene cambiata (da ufficio ad abitazione), per strette necessità ed esigenze familiari (ricavare un appartamento per il figlio, posto che gli strumenti urbanistici lo consentono). Ma dove il regolamento prevede la modifica con voto favorevole della maggioranza del condominio comprendente almeno i 2/3, è possibile anche senza l'autorizzazione? Nel fabbricato (e non nella proprietà privata), sono state riscontrate a suo tempo delle difformità (prima ignote), che hanno impedito e penalizzato la vendita del bene. Aggravato anche dalle difficoltà attuali del mercato, l'unico beneficio che può derivare è un diverso utilizzo nell'ambito del privato. Alcuni condomini sarebbero favorevoli ma altri no. A cosa appigliarsi viste le condizioni sfavorevoli dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico che condominiale, per ottenere almeno il diritto dell'uso abitativo privato?

Risposta

Purtroppo, se il regolamento è contrattuale, esiste un vincolo sulla

proprietà privata per cui l'unico sistema è ottenere l'autorizzazione a maggioranza di 2/3. Paolo Gatto

250 | REVISIONE DELLE TABELLE

Domanda

Come approvare il preventivo di spesa per revisione di tabelle millesimali e regolamento di condominio?

Risposta

Il preventivo per tali spese si approva, in seconda convocazione, con la maggioranza dei presenti in assemblea che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Luana Tagliolini

251 | MAGGIORANZE RICHIESTE

Domanda

Abbiamo un regolamento condominiale di tipo contrattuale che prevede due tabelle: una relativa ai millesimi di proprietà (a cui è agganciata la tabella scale) e una dei millesimi per l'ascensore. Qual è la maggioranza necessaria per procedere alla redazione di nuove tabelle, visto che negli ultimi 50 anni non è stato modificato nulla all'interno del condominio, se non la proprietà di alcuni appartamenti? Nel caso in cui si dovesse impugnare una delibera assembleare, le spese sostenute si potrebbero recuperare se l'autorità giudiziaria dovesse dare ragione alla parte impugnante?

Risposta

Le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza 18477/2010) si sono pronunciate nel senso che, al fine della modifica delle tabelle millesimali, sia sufficiente la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà dei millesimi) anche in caso di regolamento condominiale contrattuale. Nel caso in cui venga impugnata la delibera e la causa venga decisa favorevolmente, normalmente il magistrato liquida le spese a favore del vincitore (anche se, molte volte, queste non coprono l'intera spesa sostenuta). Paolo Gatto

252 | ANTENNA TV DA SOSTITUIRE

Domanda

Il nostro impianto, dopo lo switch, non riceve più alcuni canali. Il parere dell'antennista sarebbe quello di sostituire l'antenna. Per deliberare tale spesa che maggioranza occorre?

Risposta

Trattasi di intervento necessario per rendere funzionale il servizio comune che non necessita di ulteriore delibera a meno che non implichi una spesa particolarmente onerosa. Piuttosto converrebbe attivare la garanzia nei confronti di chi ha fornito l'antenna risultata non idonea al servizio richiesto. Bruno Piscitelli

253 | APERTURA DI UNA PORTA NELL'ATRIO CONDOMINIALE

Domanda

Sono proprietaria di un fondo con accesso dalla strada facente parte di un condominio. Il fondo confina con l'atrio di ingresso condominiale e ci sarebbero tutte le condizioni per aprire un portoncino di ingresso al mio fondo (ufficio). Devo avere il consenso del condominio o è un mio diritto?

Risposta

Se non risulta altrimenti da regolamento, l'atrio è parte comune, per cui è possibile aprire una porta e corrispondere le spese dei servizi, sempre che non si ledano il decoro o le strutture dell'edificio. Paolo Gatto

254 | COSTRUZIONE DI UN BOX NEL CORTILE

Domanda

Si vuole sapere se la deliberazione sulla costruzione di un box nel cortile condominiale deve essere presa da tutti i condomini (1000/1000) e/o solo da una diversa maggioranza (presenti in assemblea e millesimi di proprietà). Il condominio è formato da due fabbricati (18+21 appartamenti) e ad ogni condomino sono state assegnate quote in comproprietà delle parti comuni di cui all'articolo 1117 del codice civile in ragione di xx/1000, sul cortile, sui locali comuni del fabbricato, sui relativi impianti e quanto altro al servizio

del fabbricato. Attualmente nell'area del cortile ci sono 39 posti auto di proprietà condominiale.

Risposta

La domanda non indica l'utilizzazione futura del box. L'assemblea potrebbe decidere una piccola costruzione, che serva all'uso comune e che costituirebbe innovazione, ma riesce difficile immaginare un contesto che davvero giustifichi iniziativa siffatta. Risulterebbe invece illegittima l'occupazione di una parte del cortile per un box destinato a servire uno o più condomini, poiché è vietato estendere i diritti sulle cose comuni in danno degli altri partecipanti e senza il loro consenso da manifestare per iscritto. La legge 122/89 consente la realizzazione di posti auto pertinenziali, ma evidentemente si deve trattare di parcheggi così numerosi da soddisfare esigenze di ordine generale ed occorre rispettare gli ulteriori presupposti indicati nella legge speciale.

255 | PREVENTIVO TROPPO CARO

Domanda

Buonasera, vivo nella regione Piemonte ed abito in condominio con riscaldamento centralizzato. So che c'è l'obbligo entro il 2012 di applicare le valvole termostatiche ad ogni singolo termosifone. In assemblea è stato scelto un preventivo a mio avviso elevato rispetto ad altri presentati. Io ho

più millesimi di tutti, ma la maggioranza ha dato l'ok per quel preventivo dove io ho comunque votato contro. Chiedo se fosse possibile fare il lavoro nel mio appartamento entro il 2012 ma da chi voglio io, da un'altra ditta e quando lo decido io.

Risposta

L'assemblea ha deliberato e l'unica possibilità è quella di impugnare la delibera secondo l'articolo 1137 c.c. entro 30 giorni. Fabio Gerosa

256 | BILANCIO NON PRESENTATO

Domanda

L'amministratore da 4 anni non fa assemblea e non approva il bilancio. E' legale tutto ciò?

Risposta

Il comportamento dell'amministratore non è corretto poiché il rendiconto deve essere presentato ogni anno. L'articolo 1129 prevede che l'amministratore che non presenta il conto per due anni può essere revocato dall'autorità giurisdizionale su ricorso di un solo condomino.

257 | RIFACIMENTO TETTO

Domanda

In assemblea straordinaria è stato deliberato il rifacimento del tetto. Io ho più millesimi di tutti e avevo presentato un preventivo più basso rispetto a quello scelto dalla maggioranza in assemblea. E'

possibile impugnare l'assemblea se riuscissi a recuperare i millesimi necessari? Quanti ne devo avere?

Risposta

La volontà assembleare è sovrana. Può verificare se la delibera è stata assunta con i dovuti quorum (articolo 1136, comma 2) e impugnarla per invalidità (se ancora nei tempi: 30 giorni) ma non nel merito, rispetto al quale neanche il giudice può sindacare. Per indurre un ripensamento dell'assemblea, dovrebbe avere una maggioranza uguale e contraria, salvi gli obblighi contrattuali eventualmente assunti, nel frattempo, con l'impresa edile aggiudicataria dei lavori. Luana Tagliolini

258 | TABELLE MILLESIMALI

Domanda

Vorrei sapere se le tabelle millesimali possono essere approvate con delibera assembleare e se occorre l'unanimità dei presenti. Nel caso di specie l'assemblea, a maggioranza, approvava le tabelle e un condomino era dissenziente per errori di calcolo palesati nella relazione di calcolo e negli elaborati planimetrici. Chiedo, infine, se la delibera è annullabile e se occorre l'intervento giudiziale per la stesura delle tabelle.

Risposta

Con la sentenza n. 18477, resa il 9 agosto 2010 la Cassazione a Sezione Unite ha affermato la natura

regolamentare delle tabelle e, conseguentemente, la loro approvabilità con le maggioranze di cui all'articolo cod.civ. Ciò vale per quelle tabelle che si uniformino al principio di proporzionalità e rendano effettivo all'interno del condominio il riparto delle spese secondo la previsione di cui all'articolo cod.civ. Le tabelle che invece, scientemente, derogano a detti criteri e adottino parametri diversi hanno natura di convenzione fra le parti e devono essere approvate con il consenso di tutti i condomini. Se l'assemblea ha approvato, volontariamente, una delibera che risulta viziata da errore manifestando consapevolezza di quell'errore, siamo in tema di nullità e non di annullabilità poiché si sarebbe adottato a maggioranza un criterio che - in deroga ai parametri di legge - può avere solo natura convenzionale. Se invece le tabelle sono affette da errore di cui l'assemblea non si è accorta, rimane valida la previsione di cui all'articolo 69 disp. att. cod. civ. Le tabelle potranno essere rivedute in ogni momento e, in caso di inerzia da parte dell'assemblea, potrà essere proposto ricorso all'autorità Giudiziaria. Massimo Ginesi

259 | TABELLA MILLESIMALE

Domanda

Il nostro condominio è formato da quattro scale. Il regolamento condominiale è contrattuale ed è unico per tutte e quattro le scale. E'

possibile che i condomini di una sola scala si riuniscano (non è previsto dal regolamento) e decidano di cambiare i millesimi dell'ascensore, esiste l'assemblea di scala?

Risposta

L'assemblea "di scala" esiste anche se non espressamente citata dal regolamento. Deciderà in merito al proprio ascensore sulla base dei millesimi riparametrati. Il principio del cosiddetto "condominio parziale" è assodato in giurisprudenza, come interpretazione del comma 2 dell'articolo 1123 del Codice civile, secondo cui le spese per cose destinate a servire i condòmini in misura diversa sono divise in base all'uso che ciascuno può farne (in questo caso, i condòmini di una scala non "possono" usare l'ascensore dell'altra scala, ma solo quello della propria scala).

260 | QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

Domanda

Con riferimento alla decisione del condominio di provvedere alla locazione di uno spazio comune, che per regolamento viene destinato all'uso indiviso di tutti i condomini, quali sono le maggioranze prescritte ai fini della validità della relativa delibera assembleare?

Risposta

La locazione di uno spazio comune rappresenta una modalità di utilizzo indiretto e, pertanto, è sufficiente la maggioranza ordinaria (un terzo dei condomini che rappresenti un terzo della proprietà). Paolo Gatto

261 | QUORUM DELIBERATIVO PER LA NOMINA AMMINISTRATORE

Domanda

Purtroppo mi trovo a dover discutere spesso in sede assembleare sulla questione se valga il numero delle persone presenti in assemblea o il numero dei partecipanti al condominio per deliberare sulla nomina dell'amministratore. Vorrei proporre ai condomini una risposta inequivocabile che mi permetta di non dovere ogni volta disquisire sull'articolo 1136 del Codice civile.

Risposta

In base a quanto prevedono il secondo e quarto comma dell'articolo 1136 del Codice civile, le deliberazioni che concernono la nomina dell'amministratore devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio. Antonio Nucera

262 | ANTENNA CONDOMINIALE

Domanda

Nonostante esista una legge che dà il diritto all'informazione, è stato

proposto diverse volte in assemblea condominiale un adeguamento al digitale terrestre dell'antenna centralizzata. Non si è riusciti ad avere la maggioranza per approvare un preventivo di modesta entità per l'adeguamento. Come possiamo, nella prossima assemblea, far approvare la sistemazione dell'antenna, è un nostro diritto?

Risposta

Le delibere prese dalla maggioranza sono obbligatorie per la minoranza dissenziente, pertanto se gli altri non vogliono il digitale, siccome si può configurare come una innovazione soggetta ad utilizzo separato, si metta d'accordo con quelli che lo vogliono e temporaneamente sopportatene la spesa come recita l'articolo 1121 del Codice civile. Germana Granieri

263 | VARIAZIONE D'USO DELLA COSA COMUNE

Domanda

Il condominio in cui vivo è disposto a variare la destinazione d'uso del bene comune condominiale (ex casa del portiere, non più richiesto) per poterla locare o affittare. Soltanto un condomino si oppone e non consente la variazione. Può farlo una sola persona? Quale è la prassi per trasformare il locale a uso appartamento o ufficio? Quale maggioranza è necessaria?

Risposta

Per poter locare l'ex casa del portiere, l'assemblea condominiale può deliberare con il quorum previsto dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile. Il contratto di locazione di un bene comune è da considerare atto di ordinaria amministrazione, essendo possibile conseguire le finalità del miglioramento della cosa comune anche attraverso l'incremento dell'utilità del bene, locandolo. E' valida la ratifica del contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini, adottata a maggioranza semplice (almeno 1/3 dei condòmini e 1/3 del valore dell'edificio), purché la locazione non superi i 9 anni. Giulio Aleandri

264 | IL VALORE DELLA DELEGA

Domanda

La delega ha validità di presenza ai fini del raggiungimento del quorum rafforzato (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio) per nomina, conferma e revoca dell'amministratore?

Risposta

La delega ha pieno valore ed efficacia nella dinamica assembleare - valore "di presenza", per riprendere l'espressione utilizzata nella domanda - in quanto la facoltà di intervenire in assemblea per delega è sancita inderogabilmente dall'articolo 67, primo comma delle disposizioni di attuazione del Codice

civile e dal successivo articolo 72, e ciò a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee. Giulio Aleandri

265 | MILLESIMI

Domanda

Quanti millesimi servono per rifare un'assemblea dove sono già stati deliberati dei lavori straordinari? E quanti condomini servono?

Risposta

Per le deliberazioni che riguardano riparazioni straordinarie di notevole entità occorre la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136, quindi la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Daniele De Bonis

Indice dei quesiti

1 DELIBERA RENDICONTO E PREVENTIVO.....	2	29 DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO	14
2 SPESA NON RIGUARDANTE IL CONDOMINIO	2	30 RIPARTIZIONE DELLE SPESE RISCALDAMENTO	15
3 PIANO RIPARTO CONSUNTIVO	3	31 RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	15
4 DECRETI INGIUNTIVI	3	32 DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO	16
5 MANCATA PRESENTAZIONE DEL BILANCIO.....	3	33 INSTALLAZIONE DI CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE	16
6 RENDICONTO DI CASSA O DI COMPETENZA?	4	34 DISTACCO DAL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	17
7 ELENCO ANALITICO DELLE SPESE DEL CONDOMINIO	4	35 VALVOLE TERMOSTATICHE	17
8 CONDÒMINI MOROSI.....	5	36 RISCALDAMENTO NON FUNZIONANTE	18
9 RITARDO NELLA PRESENTAZIONE.....	5	37 CONVENIENZA DEL DISTACCO.....	18
10 RENDICONTO CONSUNTIVO	6	38 NUOVO IMPIANTO: DA STUFA A CALDAIA.....	19
11 ADEGUAMENTO DLGS 81/2008	6	39 REVISIONE TABELLA MILLESIMI.....	19
12 RISCALDAMENTO	6	40 COPERTURA A TEGOLE.....	20
13 MANCATA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA	7	41 SPESE DELL'ACQUA	20
14 PAGAMENTO DI QUOTA DEI LAVORI PER IL 36%	8	42 MANUTENZIONE PISCINA.....	21
15 RICHIESTA DI PAGAMENTO	8	43 CONDÒMINI MOROSI.....	21
16 CONSUNTIVO DELLE SPESE	9	44 PARCELLA DELL'AVVOCATO	21
17 CONTO CORRENTE CONDOMINIALE.....	9	45 SOSTITUZIONE BASCULANTE	22
18 APPROVAZIONE DEL BILANCIO E GIUSTIFICATIVI	9	46 LASTRICO/GIARDINO A COPERTURA SOLAIO AUTORIMESSA.....	22
19 APPROVAZIONE BILANCIO	10	47 APPARTAMENTO CONDOMINIALE.....	22
20 PAGAMENTO LAVORO DI SISTEMAZIONE PARTI COMUNI.....	10	48 ASCENSORE	22
21 SPESE DI CONTENZIOSO NON REGISTRATE	10	49 SPESA DELL'ASCENSORE.....	23
22 ESTRATTO CONTO BANCARIO CONDOMINIALE	11	50 LASTRICO SOLARE.....	23
23 RISCALDAMENTO AUTONOMO.....	11	51 RIVERNICIATURA PARETI ESTERNE ABBAINI	24
24 DISTACCO	12	52 RIFACIMENTO TERRAZZI.....	24
25 DISTACCO	12	53 ATTRIBUZIONE DEI MILLESIMI A TERRAZZA A LIVELLO.....	25
26 AMMINISTRATORE DIVERSO PER IL RISCALDAMENTO	13	54 MANUTENZIONI	25
27 METRI CUBI SBAGLIATI DA PIÙ DI 10 ANNI.....	13	55 LASTRICO SOLARE.....	25
28 RISCALDAMENTO AUTONOMO.....	13	56 SPESE POSTALI PER I NON RESIDENTI.....	26
		57 TINTEGGIATURA VANO SCALA	26

58 RIFACIMENTO STRUTTURALE DEI FRONTALINI DEI BALCONI.....	26	92 LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA.....	40
59 RINGHIERE DEI BALCONI.....	27	93 NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO.....	41
60 SPESE DI RIPRISTINO SPAZIO GARAGE.....	27	94 SPESA DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO.....	41
61 PERDITE RETE IDRICA.....	28	95 APPROVAZIONE DEL PREVENTIVO.....	42
62 PIAZZALE CONDOMINIALE.....	28	96 SPESE ASCENSORE PRO CAPITE.....	42
63 SPESE PULIZIA STRAORDINARIA.....	28	97 PULIZIA DEI CANALI E SOSTITUZIONE DI COPPI ROTTI.....	43
64 RIPARTIZIONE DELLE SPESE DEL CANCELLO.....	29	98 MURI DI CINTA DEI GIARDINI PRIVATI.....	43
65 IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	29	99 SPESE PER LASTRICI SOLARI.....	43
66 DIVISIONE SPESE PER LAVORI SULLA FACCIATA.....	30	100 RESPONSABILITÀ DEI CONDOMINI.....	44
67 DIVISIONE SPESE ASCENSORE PER ADEGUAMENTO.....	30	101 RIPARTO SPESE PROGETTUALI E DI DIREZIONE LAVORI.....	44
68 CONDOMINO MOROSO.....	31	102 RIPARTIZIONE SPESE LEGALI.....	45
69 MILLESIMI DIVISI MALE.....	31	103 INGIUNZIONE DI PAGAMENTO.....	45
70 BALCONI AGGETTANTI.....	31	104 ASCENSORE IN CONDOMINIO.....	46
71 PARTI PRIVATE E SPESE COMUNI.....	32	105 TINTEGGIATURA DELLE CANCELLATA CONDOMINIALE.....	46
72 SPESE CORTILE-PARCHEGGIO.....	32	106 DECRETO INGIUNTIVO.....	46
73 SPESE PER RIPARAZIONI.....	33	107 COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE.....	46
74 ABBATTIMENTO ALBERI DI ALTO FUSTO.....	33	108 SPESE STRAORDINARIE PER L'ASCENSORE.....	47
75 MOROSITÀ.....	33	109 FORNITURA ACQUA USO DOMESTICO.....	47
76 RIFACIMENTO DELLA FACCIATA ESTERNA.....	34	110 SPESE CONDOMINIO.....	48
77 LASTRICO SOLARE.....	34	111 RIPARAZIONE DEL TETTO.....	48
78 SUDDIVISIONE DELLE SPESE ORDINARIE.....	35	112 DANNI AL MURO DI CONTENIMENTO.....	48
79 PULIZIA E ILLUMINAZIONE SCALE E VANI CONDOMINIALI.....	35	113 SOSTITUZIONE POMPA PER POZZO ARTESIANO.....	48
80 RIFACIMENTO CORTILE E MARCIAPIEDE.....	35	114 MOVIMENTAZIONE DEL CASSONETTI.....	49
81 PLUVIALI.....	36	115 LA RESEDE E LE SPESE PER IL TETTO.....	49
82 RIFACIMENTO SOLETTA GARAGE.....	36	116 SPESE A CARICO DEI CONDUTTORI.....	50
83 RIPARAZIONE CANCELLO AUTOMATICO.....	37	117 TERRAZZI A LIVELLO.....	50
84 LAVORI STRAORDINARI IMPIANTO FOGNARIO.....	37	118 CONDOMINIO E ABITAZIONI LOCATE.....	50
85 PREVALENZA DELLE CONSUETUDINI SULLE LEGGI.....	37	119 CONTABILITÀ PER INQUILINI E PROPRIETARI.....	51
86 NUOVI CONTATORI DELL'ACQUA.....	38	120 PORTONE.....	51
87 INTESAZIONE BOLLETTA LUCE.....	38	121 SPESE DA ADDEBITARE AL CONDUTTORE.....	51
88 SCARICHI FOGNARI.....	38	122 LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE NEL VANO DI SCALA.....	52
89 RESPONSABILITÀ DEI PRECEDENTI CONDOMINI.....	39	123 LASTRICO SOLARE A USO ESCLUSIVO.....	52
90 RIFACIMENTO INTERNO DEI BALCONI.....	39	124 INSTALLAZIONE CANNE FUMARIE.....	53
91 VARIAZIONE COSTI.....	40	125 RIPARAZIONE DELLA TERRAZZA.....	54

126 GRATE ALLE FINESTRE DELLA SCALINATA	54	158 PASSAGGIO DI CONSEGNE.....	67
127 MILLESIMI	54	159 OBBLIGO DI NOMINA.....	68
128 SPESE ORDINARIE	55	160 NOMINA.....	68
129 USUFRUTTO.....	55	161 NUOVO AMMINISTRATORE	69
130 RIPARAZIONE BALCONI.....	55	162 ONORARIO DELL'AMMINISTRATORE.....	69
131 REVISIONE TABELLA SPESE	56	163 VERSAMENTI NON ESEGUITI	69
132 RIFACIMENTO DEL TETTO SENZA MILLESIMI	56	164 FURTI E AMMINISTRATORE.....	70
133 L'INQUILINO E IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE.....	57	165 DECORO	70
134 IMPUTAZIONE DI COSTI.....	57	166 PRESENZA DI UNO STUDIO DI PSICOLOGO.....	71
135 SPESE STRAORDINARIE.....	58	167 PASSAGGIO DI CONSEGNE.....	71
136 SPESE PER DANNI.....	58	168 TARGHE PUBBLICITARIE SULLA FACCIATA.....	72
137 PULIZIA ANDRONE E ILLUMINAZIONE AUTOCLAVE.....	59	169 AUMENTO DI PREVENTIVO	72
138 SPESE STRAORDINARIE.....	59	170 RICHIESTA DOCUMENTAZIONE.....	73
139 AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO	60	171 DIATRIBE TRA CONDOMINI	73
140 VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE	60	172 REGOLAMENTO CONDOMINIALE GENERICO.....	73
141 AMMINISTRATORE CHE NON CONVOCA L'ASSEMBLEA	60	173 AMMINISTRATORE NON CONFERMATO	74
142 SOPPALCO ABITAZIONE PORTINAIO	61	174 AZIONE CONTRO I MOROSI.....	74
143 ANTENNE PARABOLICHE.....	61	175 AUTO PARCHEGGIATE NEL CORSELLO BOX.....	74
144 ALBO PROFESSIONALE	62	176 NOMINA NUOVO PORTIERE	75
145 AUTOGESTIONE CONDOMINIALE.....	62	177 POTERI DELL'AMMINISTRATORE.....	75
146 CALCOLO DEL COMPENSO.....	62	178 PRIVACY DELLA CORRISPONDENZA DA CONDOMINI.....	75
147 REVOCA DEL MANDATO	62	179 RUMORI IN ORARI DI RIPOSO	76
148 LEGITTIMITÀ DELLA TRANSAZIONE	63	180 ASSICURAZIONE CONDOMINIALE	76
149 ABUSO EDILIZIO E VIGILANZA AMMINISTRATORE.....	63	181 DIRITTO ALL'INFORMAZIONE	77
150 COMPENSO AMMINISTRATORE SOLLECITI AI MOROSI	64	182 REGOLAMENTO CONDOMINIALE.....	77
151 PASSAGGIO DI CONSEGNE SENZA FIRMA	64	183 PROROGATIO E SPESE STRAORDINARIA	78
152 COMPENSO COME DA PREVENTIVO.....	64	184 MOROSITÀ CONDOMINI.....	78
153 RITENUTE D'ACCONTO 4% COMPENSO EXTRA	65	185 CONFERMA DELL'AMMINISTRATORE	79
154 NOMINA AMMINISTRATORE.....	65	186 IN CINQUE È CONDOMINIO?	79
155 NOMINA A VOCE.....	66	187 SUPERCONDOMINIO	79
156 AMMINISTRATORE INADEMPIENTE	66	188 CONTO CORRENTE CONDOMINIALE	80
157 OBBLIGO GRATUITÀ ANCHE DOPO INCARICO?.....	67	189 DISCRIMINAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AFFITTUARIO	80
		190 CREDITI DEL CONDOMINO VERSO L'AMMINISTRATORE.....	80
		191 ADEMPIMENTI FISCALI	81
		192 INSTALLAZIONE AUTOCLAVE	81

193 QUORUM RAFFORZATO	82	226 NOTIFICA DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA.....	96
194 RISPETTO DEL CODICE CIVILE E DELLE NORMATIVE.....	82	227 NON RICONOSCIMENTO DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE.....	96
195 LA RIFORMA E L'ALBO	83	228 DELIBERE ASEMBEA.....	97
196 ALBERI AL PIANO TERRA	84	229 USO DELLE PARTI COMUNI	97
197 AMMINISTRATORE INADEMPIENTE	84	230 ABOLIZIONE DEL SERVIZIO DI PORTINERIA.....	98
198 NOMINA-CONFERMA ANNUALE	84	231 ESECUZIONE DI DELIBERA NON COMUNICATA AGLI ASSENTI	98
199 ESERCIZI COMMERCIALI E REGOLAMENTO.....	85	232 IN ASSEMBLEA IN MENO DI TRE	99
200 CONTRATTO FIRMATO SENZA DELIBERA ASSEMBLEARE.....	85	233 RIFACIMENTO TERRAZZO CONDOMINIALE	99
201 COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE.....	86	234 PREVENTIVI	100
202 UNA SRL PUÒ ESSERE AMMINISTRATORE?	86	235 SPESE STRAORDINARIE.....	100
203 COMPENSO DEL 2%	86	236 ANTENNA TV CENTRALIZZATA SU PROPRIETÀ PRIVATA.....	101
204 AMMINISTRATORE IRREPERIBILE.....	87	237 AUTOCONVOCAZIONE.....	101
205 GARAGE SOTTERRANEI.....	87	238 BALCONI EX NOVO	102
206 RICHIESTA ARRETRATO CONDOMINO MOROSO.....	88	239 DIVISORI POSTI AUTO	102
207 IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEARE.....	88	240 PARCHEGGIO SELVAGGIO NELL'INTERNO DEL CONDOMINIO	103
208 VERBALE ASSEMBLEARE.....	89	241 VERBALE REDATTO DAL PRESIDENTE.....	103
209 SUPERCONDOMINIO	89	242 APPROVAZIONE LAVORI SUL LASTRICO SOLARE	104
210 RICHIESTA DI DISTACCO DAL CONDOMINIO.....	90	243 ASSEMBLEA SENZA PRESIDENTE E SEGRETARIO	104
211 MODIFICHE ALL'ESTETICA	90	244 ASSEMBLEA CONDOMINIALE VIA WEB.....	105
212 RISTRUTTURAZIONE DEL CONDOMINIO.....	91	245 QUANTE DELEGHE PUÒ AVERE UN RAPPRESENTANTE	105
213 ACQUISTO DI UN BALLATOIO COMUNE.....	91	246 CONVOCAZIONE	106
214 DUVRI OBBLIGATORIO SENZA PORTIERE?.....	91	247 APERTURA VELUX SUL TETTO.....	106
215 VERTENZE LEGALI.....	91	248 REGOLAMENTO CONDOMINIALE.....	106
216 CAMBIO DEL REGOLAMENTO	92	249 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	107
217 LAVATOI E TERRAZZA.....	92	250 REVISIONE DELLE TABELLE.....	107
218 MODIFICHE AL REGOLAMANTO DI CONDOMINIO.....	92	251 MAGGIORANZE RICHIESTE.....	107
219 LA MAGGIOANZA.....	93	252 ANTENNA TV DA SOSTITUIRE.....	108
220 DISTACCO DAL RISCALDAMENTO	93	253 APERTURA DI UNA PORTA NELL'ATRIO CONDOMINIALE	108
221 SOTTOTETTO	94	254 COSTRUZIONE DI UN BOX NEL CORTILE ..	108
222 MINI CONDOMINIO.....	94	255 PREVENTIVO TROPPO CARO.....	109
223 SOSTITUZIONE DI UNA DELIBERA.....	94	256 BILANCIO NON PRESENTATO.....	109
224 NOMINA CONSIGLIERE	95	257 RIFACIMENTO TETTO.....	109
225 NOMINA AMMINISTRATORE.....	95		

L'Esperto Risponde – Il condominio

258 TABELLE MILLESIMALI	110	262 ANTENNA CONDOMINIALE	111
259 TABELLA MILLESIMALE.....	110	263 VARIAZIONE D'USO DELLA COSA COMUNE.....	112
260 QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI	111	264 IL VALORE DELLA DELEGA	112
261 QUORUM DELIBERATIVO PER LA NOMINA AMMINISTRATORE	111	265 MILLESIMI	113

Risposte a cura di: Unai: Giulio Aleandri, Egidio Canestraro, Lucia Canestraro, Federica Di Carlo, Sergio Falcone, Ascarelli Germana, Giuseppe Gigaro, Filippo Meschini, Luca Palmerini, Fabrizio Schiavone, Luisa Tolomei; Coram – Confedilizia: Vincenzo Nasini; Confedilizia - Antonio Nucera; Confappi-Federamministratori - Giovanni Tucci; Assocond - Augusto Cirila; Asppi: Andrea Gatto, Silvio Scarsi; Anapi: Vittorio Fusco, Gabriele Goldaniga; Anaci: Eugenio Antonio Correale, Fabio Gerosa, Massimo Ginesi, Carlo Parodi, Bruno Piscitelli, Edoardo Riccio; Alac: Lorenza Gaggero, Paolo Gatto; Gesticond - Diego Russello; Anaip: Daniele De Bonis, Giovanni De Pasquale, Giuseppe De Pasquale, Arnaldo del Vecchio, Piergiorgio Gabrieli, Germana Granieri, Francesco Mazziotti ; Maurizio Cardaci; Luana Tagliolini;

A cura di: Nicola Barone, Andrea Candidi, Cristiano Dell'Oste, Saverio Fossati, Valentina Melis, Federica Micardi
Progetto editoriale a cura di Andrea Gianotti

Le risposte sono aggiornate al quadro normativo del 24 maggio 2011