




a cura di  
Nunzio Costa - Selene Costa

# MANUALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

LA GUIDA OPERATIVA PER I PROFESSIONISTI  
E GLI OPERATORI ESPERTI IMMOBILIARI



Dario Flaccovio Editore



Scarica i file .xls dalla  
scheda prodotto del libro  
sul sito [darioflaccovio.it](http://darioflaccovio.it)  
nella sezione allegati

MANUALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

a cura di Nunzio Costa e Selene Costa

Prima edizione: giugno 2016

ISBN 9788857905884

© 2016 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

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

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

[altreletture.darioflaccovio.it](http://altreletture.darioflaccovio.it)

[magazine.darioflaccovio.it](http://magazine.darioflaccovio.it)

Costa, Nunzio <1967->

Manuale dell'amministratore di condominio / Nunzio Costa. -

Palermo : D. Flaccovio, 2016.

ISBN 978-88-579-0588-4

1. Condominio - Amministrazione.

346.45433 CDD-23

SBN PAL0290948

*CIP - Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"*

Stampa: Tipografia Priulla, Palermo, giugno 2016

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

Scarica i file .doc del FORMULARIO dalla scheda prodotto del libro  
sul sito [darioflaccovio.it](http://darioflaccovio.it) nella sezione [allegati](#)

# Indice

## *Presentazione*

<b>1. Il diritto di proprietà</b> .....	pag. 13
1.1. I diritti reali .....	» 13
1.2. Il diritto di proprietà.....	» 13
1.2.1. I modi di acquisto della proprietà.....	» 15
1.2.2. Le azioni a difesa della proprietà .....	» 17
1.3. La trascrizione .....	» 18
<b>2. I diritti reali minori</b> .....	» 19
2.1. I diritti reali minori .....	» 19
2.1.1. La superficie.....	» 19
2.1.2. L'enfiteusi .....	» 19
2.1.3. Le servitù.....	» 20
2.1.4. L'usufrutto.....	» 21
2.1.5. L'uso.....	» 22
2.1.6. L'abitazione.....	» 22
<b>3. La comunione</b> .....	» 23
3.1. La comunione .....	» 23
<b>4. Il condominio</b> .....	» 25
4.1. La definizione di condominio .....	» 25
4.2. L'ambito applicativo del condominio.....	» 25
4.3. La costituzione di un condominio.....	» 26
<b>5. I beni comuni</b> .....	» 27
5.1. I beni in comune .....	» 27
5.2. I beni comuni necessari .....	» 27
5.3. I beni comuni di pertinenza ed eventuali.....	» 28
5.4. I beni comuni accessori .....	» 28
5.5. L'installazione di impianti individuali su parti comuni.....	» 29
5.6. La videosorveglianza.....	» 29
<b>6. Il cortile e le aree destinate a parcheggio</b> .....	» 31
6.1. Il cortile dell'edificio .....	» 31
6.2. La normativa relativa ai parcheggi .....	» 31

<b>7. L'ascensore</b> .....	» 35
7.1. L'ascensore .....	» 35
7.2. La ripartizione delle spese relative all'ascensore .....	» 36
<b>8. L'impianto di riscaldamento</b> .....	» 37
8.1. L'impianto di riscaldamento .....	» 37
8.2. La ripartizione delle spese di riscaldamento .....	» 37
8.3. Il distacco dall'impianto centralizzato .....	» 38
8.4. La trasformazione dell'impianto di riscaldamento .....	» 38
<b>9. Il riparto delle spese condominiali</b> .....	» 39
9.1. Il riparto delle spese .....	» 39
9.2. I criteri di riparto .....	» 39
9.3. Il pagamento degli oneri condominiali .....	» 40
9.3.1. Il rapporto tra conduttore e locatore .....	» 42
<b>10. Il portierato</b> .....	» 43
10.1. Il servizio di portierato .....	» 43
10.2. L'abolizione del servizio di portierato .....	» 43
10.3. L'assunzione del portiere .....	» 44
<b>11. Le modifiche alle parti comuni</b> .....	» 45
11.1. La classificazione delle modifiche alle parti comuni .....	» 45
11.2. Le modificazioni delle destinazioni d'uso .....	» 45
11.3. Le opere su parti di proprietà o uso individuale .....	» 46
11.4. L'uso della cosa comune .....	» 46
11.5. Le innovazioni .....	» 46
11.6. Il diritto di sopraelevazione .....	» 48
<b>12. I rapporti di vicinato</b> .....	» 51
12.1. Le immissioni .....	» 51
12.2. L'inquinamento acustico .....	» 51
12.3. Il divieto di tenere animali .....	» 52
<b>13. Il regolamento di condominio</b> .....	» 53
13.1. Il regolamento di condominio .....	» 53
13.2. Le tipologie di regolamento .....	» 53
<b>14. Le tabelle millesimali</b> .....	» 55
14.1. La formazione delle tabelle millesimali .....	» 55
14.2. La classificazione delle tabelle millesimali .....	» 55
14.3. La redazione delle tabelle millesimali .....	» 56
14.4. L'approvazione e la modifica delle tabelle millesimali .....	» 59

<b>15. L'assemblea di condominio</b> .....	» 61
15.1. L'assemblea condominiale .....	» 61
15.2. La classificazione delle assemblee .....	» 61
15.3. Le maggioranze nelle assemblee .....	» 63
<b>16. La convocazione dell'assemblea</b> .....	» 65
16.1. La convocazione assembleare.....	» 65
16.2. L'assemblea nel supercondominio .....	» 66
16.3. Il diritto di intervento nelle assemblee.....	» 66
<b>17. Le delibere assembleari</b> .....	» 69
17.1. Le delibere dell'assemblea .....	» 69
17.2. Le competenze dell'assemblea .....	» 70
17.3. Le delibere vizzate.....	» 71
<b>18. L'amministratore</b> .....	» 73
18.1. I requisiti .....	» 73
18.2. Il rapporto di mandato .....	» 74
18.3. La nomina e la revoca dell'amministratore .....	» 74
18.4. L'amministratore giudiziale e l'amministratore ad acta.....	» 77
18.5. Le facoltà e gli obblighi dell'amministratore .....	» 77
18.6. La responsabilità dell'amministratore .....	» 81
18.6.1. La responsabilità penale dell'amministratore .....	» 82
18.7. La certificazione dell'attività di amministratore.....	» 82
<b>19. La contabilità di condominio</b> .....	» 85
19.1. La tenuta della contabilità.....	» 85
19.2. La certificazione di qualità .....	» 86
19.3. I principi di redazione della contabilità .....	» 87
<b>20. La mediazione di Nunzio Costa e Selene Costa</b> .....	» 89
20.1. La mediazione.....	» 89
20.2. La procedura della mediazione .....	» 89
<b>21. La riforma del condominio di Nunzio Costa e Selene Costa</b> .....	» 91
21.1. La riforma del condominio .....	» 91
21.2. La nuova normativa .....	» 91
<b>22. Il contratto di Nunzio Costa e Selene Costa</b> .....	» 105
22.1. Il contratto in generale .....	» 105
22.2. Gli elementi necessari del contratto.....	» 105
22.2.1. L'accordo .....	» 106
22.2.2. L'oggetto del contratto .....	» 107

22.2.3. La causa del contratto.....	» 109
22.2.4. La forma del contratto.....	» 109
22.3. Gli elementi accidentali del contratto.....	» 109
22.3.1. La condizione.....	» 109
22.3.2. Il termine.....	» 110
22.3.3. L'onere.....	» 110
22.4. La patologia del contratto.....	» 110
22.4.1. La nullità del contratto.....	» 111
22.4.2. L'annullabilità del contratto.....	» 111
22.4.3. La rescissione.....	» 112
22.4.4. La risoluzione.....	» 112
22.5. La classificazione dei contratti.....	» 114
<b>23. Il contratto di appalto e di mandato di Nunzio Costa e Selene Costa.....</b>	<b>» 117</b>
23.1. L'appalto.....	» 117
23.2. Il mandato.....	» 118
<b>24. La locazione di Nunzio Costa e Selene Costa.....</b>	<b>» 121</b>
24.1. Il contratto di locazione.....	» 121
24.2. I diritti e i doveri tra le parti.....	» 122
24.3. La sublocazione del contratto.....	» 123
24.4. La morosità del conduttore.....	» 123
24.5. I diritti dell'inquilino in caso di cessione dell'appartamento.....	» 124
24.6. La disciplina delle locazioni immobiliari.....	» 125
24.6.1. Il contratto di locazione a canone libero.....	» 125
24.6.2. Il contratto libero a canone assistito.....	» 126
24.6.3. Gli altri tipi di locazioni.....	» 127
24.6.3.1. Le locazioni ad uso temporaneo.....	» 127
24.6.3.2. Il contratto di locazione per studenti universitari.....	» 128
24.7. Le locazioni per uso diverso dall'abitativo.....	» 128
<b>25. Il contratto di lavoro di Nunzio Costa e Selene Costa.....</b>	<b>» 129</b>
25.1. Il contratto di lavoro subordinato.....	» 129
25.2. Gli elementi del contratto di lavoro.....	» 130
25.3. Il patto di prova.....	» 131
25.4. I contratti a termine.....	» 131
25.5. Le procedure di assunzione.....	» 132
25.6. La prestazione di lavoro.....	» 133
25.6.1. Il mutamento delle mansioni.....	» 134
25.7. Gli obblighi del lavoratore.....	» 135
25.8. I diritti del lavoratore.....	» 135
25.9. Il luogo e la durata della prestazione lavorativa.....	» 135
25.9.1. Il lavoro straordinario.....	» 136

25.9.2. Le ferie .....	» 136
25.9.3. Le festività.....	» 136
25.10. Il part time.....	» 137
25.11. Il lavoro intermittente .....	» 137
25.12. Lo job sharing .....	» 138
25.13. I permessi, i congedi e le vicende che determinano la sospensione del rapporto di lavoro.....	» 139
25.13.1. I permessi .....	» 139
25.13.2. La sospensione del rapporto di lavoro .....	» 139
25.14. I poteri del datore di lavoro.....	» 140
25.15. Gli obblighi del datore di lavoro.....	» 141
25.15.1. L'obbligo alla sicurezza .....	» 142
25.15.2. L'obbligo alla riservatezza.....	» 143
25.15.3. L'obbligo della retribuzione.....	» 144
25.16. La cessazione del rapporto di lavoro .....	» 145
25.17. Il licenziamento.....	» 146
25.17.1. La giusta causa e il giustificato motivo.....	» 147
25.17.2. Il licenziamento plurimo .....	» 147
25.17.3. Un cenno al licenziamento discriminatorio.....	» 148
25.17.4. La procedura dell'intimazione al licenziamento .....	» 148
25.18. I rapporti di lavoro speciali .....	» 149
25.18.1. Il contratto di apprendistato .....	» 149
25.18.2. Il contratto di inserimento .....	» 150
<b>26. La sicurezza degli edifici .....</b>	<b>» 151</b>
26.1. Il certificato di abitabilità.....	» 151
26.2. La prevenzione degli incendi.....	» 152
26.2.1. I principi di prevenzione incendi.....	» 154
26.2.2. La classificazione degli incendi .....	» 156
26.2.3. La classificazione degli agenti estinguenti.....	» 157
26.2.4. Le etichette degli estintori.....	» 157
26.2.5. I mezzi di estinzione degli edifici .....	» 157
26.2.6. La segnaletica.....	» 159
26.2.7. Le linee guida per la posizione e manutenzione degli estintori (Uni 9994-1).....	» 159
26.2.7.1. Le operazioni relative alla sorveglianza.....	» 161
<b>27. La salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro .....</b>	<b>» 163</b>
27.1. Cenni introduttivi .....	» 163
27.2. Il testo unico sulla sicurezza .....	» 164
27.2.1. Il medico competente e l'R.S.P.P.....	» 164
27.2.2. L'R.L.S. e le altre figure della linea operativa della sicurezza ...	» 165
27.2.3. La valutazione dei rischi .....	» 166

27.2.4. La salute e la sicurezza all'interno di un cantiere temporaneo mobile .....	» 167
27.2.5. Gli impianti in condominio .....	» 169
<b>28. Il risparmio energetico</b> .....	» 175
28.1. Definizione .....	» 175
28.2. Le detrazioni fiscali .....	» 176
28.2.1. Chi può usufruire della detrazione .....	» 180
28.2.2. La riqualificazione energetica di parti condominiali: cessione del credito ai fornitori .....	» 181
28.2.3. La cumulabilità con altre agevolazioni .....	» 182
28.2.3.1. L'aliquota Iva applicabile .....	» 182
28.2.4. Gli interventi interessati .....	» 183
28.2.4.1. La riqualificazione energetica di edifici esistenti .....	» 184
28.2.4.2. La sostituzione di impianti di climatizzazione invernale ...	» 184
28.2.5. Le spese detraibili .....	» 185
28.2.5.1. La tipologia di spesa .....	» 185
28.2.5.2. Il calcolo, i limiti e la ripartizione della detrazione.....	» 186
28.2.6. Gli adempimenti richiesti .....	» 187
28.2.6.1. La certificazione necessaria .....	» 187
28.2.6.2. I documenti da trasmettere .....	» 189
28.2.6.3. L'abolizione dell'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle Entrate .....	» 190
28.2.6.4. Come fare i pagamenti .....	» 190
28.2.7. La ritenuta sui bonifici .....	» 191
28.2.7.1. Gli adempimenti per gli interventi in leasing .....	» 191
<b>29. La pianificazione del territorio</b> .....	» 193
29.1. Cenni introduttivi .....	» 193
29.2. La pianificazione territoriale .....	» 194
FORMULARI .....	» 197
APPENDICE NORMATIVA .....	» 255



## Presentazione

La presente pubblicazione costituisce un faro per gli operatori immobiliari alle prese con una normativa in continua evoluzione.

Gli autori hanno il pregio di redigere un testo pragmatico prendendo spunto da quanto delineato da organizzazioni come UNIMMOBILIARE e CONFASSOCIAZIONI che hanno il compito di fare *rete*, la qual cosa si compie in primo luogo esponendo leggi e atti in modo chiaro e immediato al fine di consentire all'operatore di adattare la sua attività alla fattispecie concreta, materializzando il documento da redigere senza alcuno sforzo.

Una attività che possiamo definire "didattica", ma non scolastica, con l'intento di tendere alla elevazione delle competenze professionali, per formare la nuova classe degli "Esperti Immobiliari", cui applicare normative specifiche per l'accesso alla professione. Nuovi professionisti che garantirebbero un approccio lavorativo con tecniche manageriali.

Dr. Angelo Deiana  
*Presidente di Confassociazioni*

# 1. Il diritto di proprietà

## 1.1. I diritti reali

I diritti reali sono i diritti sulle cose, dal latino *res*, cosa.

Il diritto di proprietà è il diritto reale per eccellenza, ma accanto ad esso esistono i diritti reali minori, che si suole distinguere in diritti di godimento (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali) e diritti di garanzia (pegno e ipoteca, il primo costituito dal diritto che ha il creditore su un bene mobile del debitore, e il secondo dal diritto del creditore su un bene immobile del debitore).

## 1.2. Il diritto di proprietà

Il diritto di proprietà è definito all'art. 832 c.c. che così recita: «Il proprietario ha il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico».

Tre sono gli elementi che definiscono il concetto di diritto di proprietà:

- a. godere e disporre
- b. pienezza ed esclusività
- c. entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

### GODERE E DISPORRE

Godere significa che il proprietario può utilizzare il bene come meglio crede; disporre significa, invece, che egli può compiere sul bene qualsiasi negozio giuridico, può ad esempio venderlo o donarlo.

### PIENEZZA ED ESCLUSIVITÀ

Pienezza vuol dire che il godimento del bene non incontra limiti, per lo meno avendo a riguardo al contenuto normale del diritto; in realtà ci sono talora taluni limiti, quelli posti al godimento, quali l'esistenza sulla mia proprietà di un

usufrutto altrui o quelli posti al potere di disposizione come per esempio in caso di sequestro del bene; esclusività significa invece che sulla stessa cosa non può esistere più di un diritto di proprietà, anche se ciò non impedisce l'esistenza in più soggetti di una comproprietà per quota.

#### ENTRO I LIMITI E CON L'OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALL'ORDINAMENTO GIURIDICO

Il diritto di proprietà trova dei limiti nel rispetto degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico, limiti che possono essere posti nell'interesse pubblico o nell'interesse privato.

I primi sono costituiti da:

1. l'esproprio (art. 854 c.c.) che priva un soggetto della proprietà di un bene per ragioni di pubblica utilità in cambio di una equa indennità;
2. la requisizione (art. 855 c.c.) che per ragioni di urgente necessità pubblica priva, anche solo temporaneamente, un privato della disponibilità di un bene immobile ma anche mobile, previo, anche in questo caso, il pagamento di una indennità;
3. le servitù militari, che pongono limiti in materia edilizia in zone di interesse militare.

I secondi, limiti nell'interesse privato, sono:

1. gli atti emulativi, che consistono in atti o comportamenti fatti all'unico scopo di danneggiare il vicino senza un proprio vantaggio, come per esempio elevare altissimi pali sul proprio fondo all'unico scopo di impedire al vicino di atterrare sul proprio campo con un velivolo;
2. i divieti di immissioni ex art. 844 c.c. (fumo, rumori, esalazioni nocive) che superano la normale tollerabilità in relazione alle esigenze della produzione, alle condizioni ambientali (una zona industriale avrà limiti di tollerabilità diversi da una zona di villeggiatura) e al momento della giornata (di notte la tollerabilità sarà minore rispetto al giorno);
3. le distanze:
  - tra edificio ed edificio si deve rispettare una distanza di almeno tre metri, anche se i regolamenti comunali possono stabilire una distanza maggiore; se il proprietario di un fondo costruisce ad una distanza inferiore, il confinante può o ritirarsi al fine di rispettare la distanza complessiva di tre metri o chiedere la comunione del muro appoggiandovi il suo edificio e pagando la metà del valore del muro e del valore del suolo occupato (art. 875 c.c.) oppure, ancora, costruire in aderenza (art. 877 c.c.) pagando il valore del suolo occupato facendo combaciare le opere murarie;
  - nelle piantagioni le distanze da rispettare sono le seguenti: tre metri per gli alberi di alto fusto, un metro e mezzo per gli alberi il cui tronco prima

di dipartirsi in rami non supera l'altezza di un metro e mezzo, e mezzo metro per le viti, gli arbusti e le siepi (art. 892 c.c.). I frutti caduti naturalmente dall'albero del vicino appartengono al proprietario del fondo sul quale sono caduti (art. 896 c.c.).

4. l'apertura di luci, art. 903 c.c. (danno passaggio solo di aria e luce), e vedute, art. 901 c.c. (permettono l'affaccio):
  - per aprire luci non occorre rispettare distanze dal fondo, possono aprirsi anche nel muro posto al confine, tuttavia serve il consenso del vicino se il muro è comune. Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono garantire la riservatezza per cui l'art. 901 c.c. statuisce che le luci devono avere una inferriata idonea a garantire la sicurezza, che ci deve essere una grata dalle maglie di non più di tre centimetri quadrati per evitare il passaggio di oggetti di maggiore estensione; l'apertura deve altresì essere fatta ad una certa altezza, sia rispetto al pavimento interno del locale lumeggiato sia rispetto al suolo del fondo vicino.
  - per aprire vedute se non c'è di mezzo una pubblica via, serve una distanza di un metro e mezzo dal fondo del vicino in caso di visuale diretta, se invece la visuale è obliqua servono settantacinque centimetri.
5. lo stillicidio: in base all'art. 908 c.c. il proprietario deve costruire in modo tale che le acque piovane vadano a scolare sul proprio terreno;
6. le acque: circa le acque private, che sono quelle non iscritte nell'elenco delle acque pubbliche tenuto presso ogni prefettura, si discute in dottrina se sia configurabile un diritto di proprietà; la tesi più accreditata è quella che siano un bene di natura speciale che appartiene al patrimonio indisponibile dello Stato e che diviene "mio" in funzione ed in occasione dell'utilizzazione concreta. La struttura fondamentale è tuttavia pur sempre quella del rapporto di proprietà: il titolare del diritto gode di un limitato diritto di disporre, ma non può deviare il corso delle acque in danno di altri fondi; se si è servito delle acque per usi agricoli o industriali deve restituire le colature e gli avanzi al corso ordinario. Ha altresì l'obbligo di ricevere le acque che scolano naturalmente dal fondo superiore: se proprietario del fondo inferiore non può impedire lo scolo, se proprietario invece del fondo superiore non può renderlo più gravoso.

### *1.2.1. I modi di acquisto della proprietà*

La proprietà può essere acquistata a titolo derivativo o originario:

1. l'acquisto derivativo si attua mediante trasmissione o successione di diritti da un soggetto a un altro attraverso un contratto traslativo della proprietà, come la compravendita, la permuta o la donazione, attraverso i trasferimenti coattivi o, infine, attraverso la successione a titolo di eredità o legato;

## 5. I beni comuni

### 5.1. I beni in comune

La peculiarità del condominio sta nel fatto che in esso coesistono parti in proprietà esclusiva e parti in proprietà comune, dette *beni comuni*.

I beni comuni sono indicati all'art. 1117 c.c. e possono essere classificati in:

- a. beni comuni necessari
- b. beni comuni di pertinenza ed eventuali
- c. beni comuni accessori.

### 5.2. I beni comuni necessari

Al primo comma dell'art. 1117 c.c. sono indicati i così detti *beni comuni necessari*, come il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

Il suolo è costituito dall'area su cui poggia il fabbricato, ma comprende anche il sottosuolo, alla luce di quanto previsto dall'art. 840 c.c. che stabilisce che la proprietà del suolo si estende anche al sottosuolo.

Le fondazioni sono costituite da quella parte della struttura infissa al suolo, i muri maestri sono i muri che hanno la funzione di reggere l'edificio; un discorso particolare va fatto per i balconi, questi infatti sono in linea di massima pertinenza dell'appartamento cui ineriscono, diventano tuttavia beni comuni per la loro parte decorativa costituita da cornici, fregi, frontalini, qualora essa abbia un ruolo nel rendere esteticamente gradevole il fabbricato.

Il tetto è un bene comune, il lastrico solare invece può essere di proprietà esclusiva di un condomino; in tal caso è possibile la sopraelevazione, sia pure entro i limiti di cui all'art. 1127.

Le scale sono ovviamente parti comuni, ma si può realizzare su di esse una co-

munione parziaria di cui all'art. 1123, terzo comma, qualora il condominio abbia più scale. L'articolo in questione infatti così recita: «qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne ricavano utilità».

Per quanto riguarda, infine, i cortili, detto che questi sono aree scoperte che hanno la funzione di dare aria e luce al fabbricato, in mancanza di titolo contrario sono beni comuni.

Nel caso che il regolamento vieti il parcheggio nel cortile, tale divieto va rispettato e, se eluso, l'amministratore deve far cessare l'occupazione.

### **5.3. I beni comuni di pertinenza ed eventuali**

Al secondo comma dell'art. 1117 c.c. vengono indicati i beni comuni di pertinenza quali le aree destinate al parcheggio, i locali per i servizi in comune come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati per le loro caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune.

Diremo due parole solo per i sottotetti, i parcheggi invece meritano un discorso a parte che verrà affrontato più avanti.

Prima della riforma, la giurisprudenza aveva considerato i sottotetti di proprietà comune se svolgevano una funzione protettiva, isolante a favore degli appartamenti dell'ultimo piano o, qualora si fossero presentati come mansarde, fossero destinati per le loro caratteristiche all'uso collettivo.

Oggi la normativa di fatto conferma quanto già affermato dalla giurisprudenza.

### **5.4. I beni comuni accessori**

Al terzo comma dell'art. 1117 c.c. trovano spazio i beni comuni necessari, costituiti da «opere, installazioni, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva, per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

La riforma del condominio ha espressamente inserito tra le parti comuni dell'edificio gli impianti per la ricezione radiotelevisiva, anche satellitare, prevedendo

peraltro per la loro installazione la maggioranza agevolata di cui all'art. 1136, secondo comma (maggioranza degli intervenuti e metà dei millesimi).

### **5.5. L'installazione di impianti individuali su parti comuni**

Se l'impianto di ricezione radiotelevisiva non è centralizzato, il nuovo art. 1122bis c.c. prevede la possibilità di installazione di impianti individuali per ogni condomino, con il solo vincolo di recare il minor pregiudizio possibile alle parti di proprietà comune e a quelle di proprietà individuale.

Lo stesso articolo, peraltro, consente l'installazione su parti comuni o su parti di proprietà individuale di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al servizio delle singole unità immobiliari. Se l'installazione dovesse rendere necessarie modifiche alle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione.

L'assemblea può prescrivere – con le maggioranze previste all'art. 1136, quinto comma (maggioranza degli intervenuti e due terzi dei millesimi) – adeguate modalità alternative di esecuzione, può imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio e può altresì richiedere idonee garanzie per gli eventuali danni.

### **5.6. La videosorveglianza**

La riforma ha introdotto l'art. 1122ter c.c. che prevede l'installazione sulle parti comuni di impianti di videosorveglianza con una delibera a maggioranza degli intervenuti e metà dei millesimi; con le stesse maggioranze si può consentire sia l'installazione di un impianto comune sia di uno singolo.

Tali impianti comunque devono rispettare tutte le prescrizioni previste dal Garante della privacy per non violare il diritto alla riservatezza sia dei condomini sia di soggetti che possano attraversare spazi contigui all'edificio. Sul punto è intervenuta pure la Corte di Cassazione (44156/2008) che ha stabilito che le riprese non possono mai interessare momenti di vita privata.

Va tuttavia rilevato che l'elencazione di cui all'art. 1117 è solo esemplificativa, non è tassativa né inderogabile, nel senso che un bene non compreso nell'elenco può essere di proprietà comune se di fatto ha una destinazione comune; di converso un bene presente nell'elenco in oggetto può non essere un bene comune se non ha una destinazione comune e se esiste un titolo contrario per cui la proprietà viene riservata ad uno dei condomini o rimane in capo al costruttore.

10145 del '98, specificando che inservibilità non significa semplice menomazione dell'utilità, né menomazione marginale, ma radicale diminuzione nell'utilità del bene comune, quale si potrebbe avere se un ascensore costruito troppo vicino all'abitazione di un condomino ne limitasse il godimento dell'aria e della luce.

#### SENZA DELIBERA ASSEMBLEARE

---

L'installazione di un ascensore è consentita anche in assenza di un deliberato assembleare e ciò in virtù dell'art. 1102, secondo comma, c.c. che consente a «ciascun partecipante di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso».

### **7.2. La ripartizione delle spese relative all'ascensore**

Una tematica importante riguarda la ripartizione delle spese relative all'ascensore, in particolare ci chiediamo come esse vadano ripartite e su chi debbano gravare (facendo ovviamente riferimento agli artt. 1123 e 1124 c.c. che distinguono tra spese di conservazione da una parte e spese di manutenzione e sostituzione dall'altra, senza però specificarne il contenuto).

Secondo un'impostazione, all'art. 1123 fanno capo le spese di costruzione e ricostruzione mentre all'art. 1124 le spese di esercizio, per cui le prime graveranno sui condomini in base ai millesimi di proprietà generale, le seconde invece graveranno per metà in base ai millesimi di proprietà generale e per metà in base all'altezza del piano.

Un'altra impostazione fa rientrare nell'art. 1123 le spese straordinarie, quali la ricostruzione totale o parziale dell'impianto, la sostituzione della cabina, le spese per sostituire le porte ai piani o, ancora, quelle per l'adeguamento dell'impianto alle norme sulla sicurezza, mentre all'art. 1124 rientrerebbero le spese ordinarie cioè quelle legate all'uso e al mantenimento, quali quelle per la sostituzione delle funi, per la manutenzione ordinaria o per l'energia elettrica.

Relativamente alla problematica relativa al chi, cioè quali soggetti devono contribuire alle spese dell'ascensore, si ritiene che il modo di procedere più corretto sia quello di utilizzare la seconda impostazione; partendo da questa, si addebitano le spese straordinarie a tutti i condomini visto che trattasi di spese che attengono al diritto di proprietà (si ipotizza in effetti che l'ascensore sia condominiale e non di proprietà solo di alcuni condomini) e che contribuiscono a valorizzare l'impianto con indubbio beneficio per tutti; le spese di esercizio invece vengono addebitate solo a coloro che fanno uso dell'impianto, anche solo potenzialmente, potendo rimanere esclusi i condomini del pian terreno.



L'art. 1117quater c.c. intitolato *Tutela delle destinazioni d'uso*: «in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso della parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136» (maggioranza degli intervenuti e almeno metà dell'edificio).

### 11.3. Le opere su parti di proprietà o uso individuale

In base all'art. 1122 c.c. *Opere su parti di proprietà o uso individuale*, «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

L'art. 1122 vieta opere sviluppate sulla propria unità immobiliare che possano danneggiare parti comuni, e tale divieto non va confuso con quello stabilito dall'art. 844 che invece vieta attività poste in essere sulla propria unità che possono turbare il godimento della cosa comune, come per esempio le immissioni di fumo sulla scala comune; in tal caso il danneggiato ha diritto al risarcimento dei danni materiali e alla cessazione dell'attività dannosa.

### 11.4. L'uso della cosa comune

Secondo l'art. 1102 *Uso della cosa comune*, «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso».

### 11.5. Le innovazioni

Le innovazioni sono interventi che hanno come fine il miglioramento dei beni comuni e comportano un loro mutamento alterandone la destinazione o l'entità sostanziale.

Si riportano di seguito gli articoli del Codice civile al riguardo.

Art. 1120 c.c. *Innovazioni.*

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni [1108].

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto nella normativa del settore, hanno ad oggetto:

1. le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
2. le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di un'altra idonea superficie comune;
3. l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione delle singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condominio proponente a fornire le necessarie integrazioni.

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

Art. 1121. *Innovazioni gravose o voluttuose.*

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

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Non sono innovazioni invece tutti gli atti che comportano una più intensa utilizzazione della cosa comune ma non un'alterazione della stessa.

Le innovazioni vanno approvate secondo le maggioranze previste dall'art. 1136, quinto comma (maggioranza degli intervenuti e due terzi dei millesimi), ad esclu-

all'art. 1125, relativo alla manutenzione e alla costruzione dei soffitti, delle volte e dei solai e, infine, quelle previste all'art. 1126 per i lastrici solari di uso esclusivo; va per altro precisato che tale norma, prevista per i lastrici solari, si applica anche alle terrazze a livello e che le riparazioni soggette a «riparazione sono solo quelle dovute a vetustà e non anche quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno ai terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno, che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c. e non anche, se pure in via concorrenziale al condominio» (Cassazione 10195/2013).

### 14.3. La redazione delle tabelle millesimali

Le tabelle millesimali di regola vengono redatte dal costruttore e richiamate nei singoli contratti di vendita degli appartamenti, ma non sempre è così; in tal caso l'amministratore deve convocare l'assemblea perché questa conferisca l'incarico di redazione delle tabelle ad un tecnico.

La normativa non dice i criteri con cui devono essere redatte le tabelle, dice solo di cosa non si deve tener conto, cioè del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione (art. 68 disp. att. c.c.).

I criteri che possono essere utilizzati sono tre:

- a. prezzo di mercato dell'unità immobiliare;
- b. superficie virtuale dell'unità immobiliare, procedimento analitico;
- c. superficie virtuale dell'unità immobiliare, procedimento sintetico.

Qualsiasi sia il criterio adottato, una volta definito il valore delle unità immobiliari si procederà alla somma dei medesimi, alla definizione del coefficiente di riparto (1000 diviso la sommatoria dei valori delle unità immobiliari) e, infine, alla moltiplicazione del coefficiente di riparto per i singoli valori.

Il metodo *a*) è il criterio migliore, ma i prezzi di mercato del momento possono non essere del tutto rappresentativi del reale valore dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda il metodo *b*), procedimento analitico, si determina la superficie dell'unità immobiliare attraverso la somma delle superfici dei singoli vani applicando però dei coefficienti correttivi sia ai singoli vani sia all'unità immobiliare nel suo complesso.

Partendo da una superficie reale si arriverà quindi, attraverso i coefficienti correttivi, ad una superficie virtuale che è quella che sarà presa a riferimento per il calcolo dei millesimi.

I coefficienti utilizzati di regola sono quelli previsti da una circolare del Ministero dei lavori pubblici del 26 marzo 1966 n. 12480 che, pur trattando di immobili di cooperative che avevano fruito di contributi statali, è ampiamente utilizzata per il calcolo dei millesimi anche negli edifici privati. I coefficienti utilizzati di regola sono sei: quattro attengono ai vani e due invece attengono all'unità immobiliare nel suo complesso.

Quelli che attengono ai vani sono:

- a. coefficiente di utilizzazione, che distingue i vani in base alla loro destinazione; avremo pertanto i seguenti vani con i relativi coefficienti:

Camere	1
Servizi (cucina, bagno, latrina, ripostiglio)	0,9
Corridoi, disimpegni	0,8
Logge racchiuse da tre pareti	0,50-0,35
Cantine e soffitto (di sgombero)	0,45-0,30
Balconi coperti	0,3
Balconi scoperti	0,25
Terrazze a livello	0,22
Giardini e aree di rispetto	0,15

- b. coefficiente di orientamento: valuta i vantaggi e gli svantaggi legati all'orientamento rispetto ai punti cardinali:

Nord	0,9
Nord-est	0,93
Est	0,95
Sud-est	0,98
Sud	1
Sud-ovest	0,98
Ovest	0,95
Nord-ovest	0,93

- c. coefficiente di prospetto: valuta il vano in funzione dell'affaccio:

Giardini	1-0,95
Vedute panoramiche	1-0,95
Strada a grande scorrimento	0,95-0,80
Cortile	0,95-0,80
Locali senza finestre	0,75-0,50

- d. coefficiente di luminosità: valuta la superficie illuminante rispetto alla superficie illuminata:

Per $K = 1/6$ o maggiore	$l = 1,000$
Per $K = 1/7$	$l = 0,965$
Per $K = 1/8$	$l = 0,940$
Per $K = 1/9$	$l = 0,920$
Per $K = 1/10$	$l = 0,900$
Per spazi aperti	$l = 1,000$
$K = \text{superficie illuminante}/\text{superficie illuminata}$	

Definita la superficie virtuale in relazione ai comodi o agli scomodi dei vari vani bisognerà poi tener conto dei comodi o degli scomodi dell'unità immobiliare nel suo complesso e, a tal fine, possono essere utilizzati due indici, quello relativo al livello di piano e quello relativo alla destinazione dell'unità immobiliare.

### *Coefficiente 1 livello di piano*

Il coefficiente ovviamente sarà diverso tra gli edifici con ascensore e quelli senza:

Altezza di piano	Con ascensore	Senza ascensore
Interrato	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Rialzato	0,9	0,9
Primo	0,95	1
Secondo	1	0,98
Terzo	1	0,96
Quarto	1	0,94
Quinto	1	0,92

### *Coefficiente 2 destinazione dell'immobile*

È di tutta evidenza che il valore dell'immobile è legato anche alla destinazione catastale:

Abitazione	1
Abitazioni adibite anche a uso ufficio	1-1,5
Negozi di vendita al dettaglio	1-1,8
Magazzino	0,60-1
Ufficio	1-1,5
Laboratorio	0,80-1
Box per auto	0,45-0,55
Posti auto	0,3
Deposito	0,20-0,40

Calcolati tutti i coefficienti, possiamo ottenere la superficie virtuale che sarà pari a:

Sommatoria delle superfici virtuali dei vani  $\times$  coefficiente 1  $\times$  coefficiente 2

Per quanto riguarda il metodo c), procedimento sintetico, il calcolo della superficie virtuale non avviene per vano ma per unità immobiliare nel suo complesso. I coefficienti utilizzati sono quelli di orientamento, di prospetto, di luminosità, di destinazione e di piano; le valutazioni dovranno ovviamente essere fatte per l'unità immobiliare nel suo complesso.

Si precisa peraltro che sia in questo procedimento che in quello analitico non è obbligatorio utilizzare tutti i parametri, sono sufficienti quelli discriminanti, ad esempio se tutti i vani o tutte le unità immobiliari hanno lo stesso orientamento tale coefficiente può essere tralasciato.

l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini. La delibera assembleare che approva un preventivo e il relativo piano di riparto è indispensabile ai fini di una corretta vita amministrativa e per l'insorgenza delle obbligazioni in capo ai singoli condomini» (Cassazione 856/2000).

All'assemblea spetta anche la nomina e la revoca dell'amministratore, tale delibera deve essere presa con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma (la maggioranza dei condomini e almeno la metà dei millesimi).

Per quanto riguarda le delibere assembleari relative alle riparazioni straordinarie è fatto obbligo di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; l'assemblea designa l'appaltatore contestualmente all'approvazione dei lavori e la sostituzione dello stesso deve essere deliberata con la medesima maggioranza (Cass. 517/82).

L'assemblea delibera altresì sulle innovazioni (ex art. 1120), con l'unico vincolo che non possono essere deliberate innovazioni che pregiudichino la stabilità e la sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano le parti comuni dell'edificio inservibili al godimento anche di un solo condomino.

### 17.3. Le delibere viziate

Contro le delibere viziate per mancato rispetto di norme giuridiche previste dalla legge o dal regolamento condominiale è possibile chiedere l'annullamento.

Le delibere nulle sono impugnabili senza limiti di tempo da chiunque ne abbia interesse, anche dal condomino che ha votato a favore; le delibere annullabili sono impugnabili entro trenta giorni dalla loro adozione, per i condomini dissenzienti e astenuti, ed entro trenta giorni dalla loro comunicazione per i condomini assenti. Se durante una riunione assembleare un condomino dovesse allontanarsi dopo la regolare costituzione dell'assemblea, tale allontanamento non inciderà sulla validità del quorum costitutivo ma solo sulla validità del quorum deliberativo. Il condomino che si allontana dovrebbe comunicare il suo allontanamento al presidente il quale lo annoterà a verbale; se la sua assenza non viene comunicata, ma si tiene conto del condomino nelle votazioni successive all'allontanamento, la delibera è annullabile, rimarrà valida solo se riporterà un quorum sufficiente anche senza il contributo dei millesimi della persona che si è allontanata.

Il vizio può portare alla nullità o alla annullabilità della delibera.

Sono da considerare annullabili le delibere che violano le norme sul procedimento di convocazione dell'assemblea, sulla sua costituzione, sul funzionamento e sulla concreta ripartizione dei contributi condominiali.

L'annullabilità può essere fatta valere solo dal condomino leso nei suoi diritti, quindi per esempio nel caso in cui l'amministratore si sia scordato di convocare

## 18. L'amministratore

### 18.1. I requisiti

La legge 220/2012 ha profondamente modificato i requisiti per svolgere l'attività di amministratore; è stato introdotto infatti l'art. 71bis disp. att. c.c. che stabilisce che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

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

Tali requisiti devono essere compiutamente posseduti dagli amministratori esterni; gli amministratori interni, invece, sono esentati dall'obbligo del titolo di studio e da quello della formazione.

Coloro che hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nei tre precedenti alla data di entrata in vigore della legge sono esonerati dall'obbligo della formazione iniziale.

L'amministratore di condominio è un professionista nel senso che svolge un'attività che richiede delle specifiche competenze tecniche; non necessariamente è un professionista ai fini IVA, in quanto se l'attività è svolta in maniera occasionale rientrerà nelle collaborazioni coordinate e collaborative di cui all'art. 49 D.p.r. 597/73 e quindi in tal caso sarà esonerato dalla tenuta della relativa contabilità. Ai fini delle imposte sui redditi il compenso potrà essere da lavoro autonomo ex

art. 5 l. 633/72 oppure rientrerà tra i redditi di collaborazione coordinata e continuativa di cui all'art. 49 l. 597/73.

## 18.2. Il rapporto di mandato

Il rapporto che lega amministratore e condominio è un contratto di mandato ovvero un contratto con cui una parte conferisce un incarico ad un'altra parte in cambio di un corrispettivo il cui importo deve essere specificato analiticamente all'atto della nomina. Il mandatario deve realizzare l'incarico senza eccedere i limiti del mandato, cosa che potrebbe succedere se l'amministratore desse esecuzione ad una delibera nulla; in tal caso l'assemblea potrebbe ratificare l'operato dell'amministratore, ma potrebbe anche decidere di non farlo e in tal caso l'amministratore ne risponderebbe in proprio.

Il mandato può essere con rappresentanza o senza rappresentanza; nel primo caso il mandatario agisce in nome e per conto del mandante, non solo cioè nell'interesse del mandante ma anche spendendo il suo nome, per cui gli effetti degli atti da lui compiuti si riverberano nella sfera giuridica del rappresentato.

Nel mandato senza rappresentanza, invece, il mandatario non spende il nome del mandante, per cui personalmente acquista diritti e assume obblighi, salvo poi l'obbligo di trasferirli nella sfera giuridica del mandante.

L'amministratore è ovviamente un mandatario con rappresentanza e la rappresentanza viene conferita mediante una procura che può essere tacita o verbale.

## 18.3. La nomina e la revoca dell'amministratore

L'art. 1129 c.c. dispone che l'incarico dell'amministratore abbia la durata di un anno e si intenda rinnovato per la stessa durata, in pratica ciò significa che non è necessario riconfermare l'amministratore ma l'incarico si rinnova automaticamente per un altro anno salvo che l'assemblea proceda alla revoca.

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di otto; se l'assemblea non vi provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino. Quando l'amministratore accetta l'incarico deve comunicare i suoi dati, il codice fiscale e, se si tratta di società, la sede legale e la denominazione, deve altresì indicare dove si trovano i registri di cui all'art. 1130 nn. 6 e 7, e cioè il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità; deve altresì specificare i giorni e le ore in cui i condomini possono prendere visione dei registri e della documentazione contabile.

Sul luogo di accesso al condominio devono essere affisse le generalità nonché i recapiti dell'amministratore.



giudizio di primo grado perché rappresentati dall'amministratore possono impugnare la sentenza al posto dell'amministratore non appellante.

L'articolo 1133 c.c. stabilisce che contro i provvedimenti dell'amministratore è possibile fare ricorso all'assemblea anche se ciò non sospende l'esecutività del provvedimento, peraltro anche lo stesso amministratore può rivolgersi all'assemblea al fine di ottenere una delibera che abbia come fine quello di superare la resistenza di un condomino.

L'amministratore ha peraltro la possibilità, in caso di delibera impugnata, di convocare d'urgenza l'assemblea per far revocare la delibera o per rettificarla eliminando la parte viziata.

### **18.6. La responsabilità dell'amministratore**

L'amministratore è un mandatario e come tale deve assolvere i suoi compiti con la diligenza del buon padre di famiglia, per cui in caso di inadempimento degli obblighi nascenti dal mandato ne seguirà una responsabilità contrattuale. Affinché si configuri una sua responsabilità non è richiesto il dolo ma è sufficiente la colpa, cioè la negligenza o l'inadempimento degli obblighi posti a suo carico; la responsabilità può essere esclusa solo nel caso di caso fortuito o forza maggiore. La responsabilità dell'amministratore può essere anche extracontrattuale, da fatto illecito, ex. art. 2043 c.c.; in questo caso se il terzo subisce un danno in virtù di un comportamento dell'amministratore che non rientra nei suoi obblighi o che li travalica, quest'ultimo è personalmente ed esclusivamente responsabile, mentre se il terzo subisce un danno in conseguenza di un atto che ricade tra i doveri dell'amministratore, allora la responsabilità è del condominio.

Va tuttavia precisato che la responsabilità dell'amministratore verso i condomini per i danni loro recati da atto illecito può essere esclusa da una delibera assembleare unanime.

Per quanto riguarda i danni arrecati dalle cose in custodia, ovvero per i danni prodotti dal fabbricato condominiale, questi devono essere risarciti dal condominio perché, anche se è vero che l'amministratore è custode del fabbricato condominiale, è anche vero che tale custodia viene fatta per conto del condominio e sarà il condominio a risarcire il danno come avviene per esempio nel caso di occlusione di fognature o ancora per i danni subiti dal condomino a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo di copertura (Cass. 359/79) o, ancora, nel caso che una persona scivoli dalle scale a causa di un mal funzionamento dell'impianto elettrico (Cass. 3376/69).

Si configura invece una responsabilità dell'amministratore nel caso di una auto-vettura danneggiata dalla caduta di una tegola, se la riparazione del tetto è stata deliberata ma l'amministratore non ha dato corso all'esecuzione.

## 21. La riforma del condominio *di Nunzio Costa e Selene Costa*

### 21.1. La riforma del condominio

Analizziamo ora le modifiche al codice civile introdotte dalla legge n. 220/2012, analizzando i singoli articoli in oggetto.

La nuova normativa parte da un assunto innovativo: fare l'amministratore è diventato una professione complessa che non può essere esercitata da improvvisatori ma solo da soggetti professionalmente preparati e con le competenze giuste. Non per niente la parte più importante e significativa della riforma inerte proprio all'amministratore di cui vengono ridefinite le competenze.

Alcune modifiche erano già state di fatto anticipate dalla giurisprudenza che nel corso degli anni si è trovata a gestire delle situazioni non sempre chiare, infatti la nuova normativa riprende e conferma alcune delle sentenze della Corte di Cassazione.

### 21.2. La nuova normativa

#### ART. 1117. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

---

«Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastri solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

L'elenco inserito nell'articolo non deve essere considerato tassativo, è soltanto un mera elencazione di beni che si presumono di proprietà condominiale con la conseguenza che un bene inserito in questo elenco si presume condominiale fino a prova contraria. Di converso un bene non inserito in questo articolo può comunque essere un bene comune se ha una destinazione condominiale.

La prima novità è l'inserimento della locuzione "godimento periodico" che fa rientrare nel concetto di condominio anche la multiproprietà.

In secondo luogo vengono inseriti tra i beni comuni, al punto uno, i pilastri e le travi portanti; sarebbe stato opportuno fornire inoltre qualche chiarimento circa i balconi. I balconi sono sicuramente una prolungazione dell'unità immobiliare a cui afferiscono però c'è una parte dei balconi che di fatto può considerarsi elemento della facciata in quanto elemento fondamentale nella definizione del decoro architettonico della stessa. Ad esempio i frontalini possono essere visti nella doppia veste di beni di proprietà privata del singolo ma anche beni di proprietà comune se giocano un ruolo importante nella qualità della facciata e del decoro architettonico. Vengono considerati parti comuni anche i sottotetti che sono destinati per caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune.

Vengono menzionati, accanto agli impianti di riscaldamento, anche gli impianti di condizionamento dell'aria.

#### ARTICOLO 1117BIS. AMBITO D'APPLICABILITÀ

---

Tale disposizione di fatto risolve alcune questioni dottrinali e giurisprudenziali perché non c'è più alcun dubbio che la normativa sul condominio si applica anche se i condomini sono solo due.

Allo stesso modo si è risolto un altro problema, quello del super condominio che si ha tutte le volte in cui vi sono delle parti comuni a più condominii. Con l'articolo 1117bis il super condominio viene ricondotto nell'area del condominio.

#### ARTICOLO 1117TER. MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

---

«Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

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

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico».

Questo articolo, introdotto completamente ex novo, tratta delle modificazioni delle destinazioni d'uso per le quali prescrive una maggioranza molto elevata, addirittura quattro quinti dei condomini e dei millesimi. Viene richiesta una maggioranza così ampia probabilmente perché siamo di fronte ad una trasformazione di un bene condominiale, una trasformazione in virtù della quale il bene acquisisce un uso completamente nuovo rispetto alla destinazione originaria.

La modifica della destinazione d'uso richiede una procedura particolare e ovviamente non è consentita se pregiudica la sicurezza, la stabilità e il decoro dell'edificio.

#### ART. 1117QUATER. TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO

---

Nuovo è pure l'articolo 1117quater, che si occupa di attività che vengono svolte dai condomini e che vanno ad incidere negativamente sui beni comuni, alterandone negativamente la destinazione d'uso.

In questi casi l'amministratore può intervenire ma possono farlo anche i condomini singolarmente, entrambi possono cioè diffidare l'esecutore e intimargli di smettere. Sia l'uno che gli altri possono altresì convocare l'assemblea e per far cessare la violazione mediante ricorso ad una azione legale; la maggioranza necessaria è quella prevista dall'articolo n.1136, secondo comma (maggioranza degli intervenuti, metà dei millesimi).

#### ART. 1118. DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI

---

«Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

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

L'articolo è stato oggetto di una modifica formale (prima si parlava della porzione di piano mentre ora si parla dell'unità immobiliare) e sono stati introdotti due nuovi commi, il terzo e il quarto.

Il terzo comma stabilisce che il proprietario non può mai sottrarsi all'obbligo di contribuzione alle spese neanche modificando la destinazione d'uso della sua unità immobiliare o rinunciando ai diritti sulle parti comuni.

Il quarto comma regola il distacco del condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato: questo è possibile (già la giurisprudenza si era espressa

## 22. Il contratto *di Nunzio Costa e Selene Costa*

### 22.1. Il contratto in generale

Il contratto, recita l'art. 1131 del c.c., è l'accordo di due o più parti per costituire, modificare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale cioè un rapporto di contenuto economico, disciplinato dalla legge che prevede diritti e doveri tra le parti.

Due soggetti che vogliono pertanto stabilire tra di loro dei diritti e dei doveri, che siano riconosciuti, che siano vincolanti e di natura economica possono ricorrere al contratto.

Il contratto, tra le parti, produce delle prescrizioni che devono essere rispettate negli stessi termini in cui deve essere rispettata la legge. I soggetti di una comunità devono rispettare sia i precetti dello Stato sia i precetti che essi stessi hanno volontariamente stabilito (autonomia negoziale privata).

Alcuni contratti sono tipici perché hanno uno schema previsto dalla legge (contratto di compravendita, contratto di mutuo, contratto di deposito) ma esistono anche contratti detti *atipici* che non trovano una specifica disciplina nella legge; ovviamente sia i contratti tipici che i contratti atipici sono sottoposti alle regole generali previste dal codice civile. Per i contratti tipici esistono poi delle norme particolari per quello specifico contratto; i contratti atipici invece sono sottoposti alla disciplina dei contratti tipici similari.

### 22.2. Gli elementi necessari del contratto

Gli elementi necessari del contratto sono:

- l'accordo tra le parti
- la causa
- l'oggetto
- la forma se è prevista.

### 22.2.1. *L'accordo*

L'accordo passa attraverso due fasi: la proposta e l'accettazione.

La proposta è costituita da una dichiarazione che contiene tutti gli elementi del contratto ed è emessa da un soggetto che manifesta la volontà di obbligarsi, e, salvo il caso dell'offerta al pubblico, deve essere rivolta ad un soggetto specifico. L'accettazione è una dichiarazione rivolta al proponente, ovvero a colui che ha fatto la proposta, deve essere definitiva, incondizionata e conforme alla proposta; se non è conforme alla proposta vale come nuova proposta.

Una volta fatta la proposta, il contratto si perfeziona, non quando questa viene accettata ma nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione della controparte. Solo in questo modo, con la conoscenza da parte del proponente dell'adesione alla proposta fatta, entrambe le parti rimangono vincolate. Non è facile comunque, a meno che il contratto non venga fatto nello stesso luogo, avere la prova che il proponente abbia ricevuto notizia dell'accettazione, per cui il legislatore soccorre con una presunzione di cui all'art. 1335 c.c. e stabilisce che la proposta, l'accettazione e la revoca si reputano conosciute nel momento in cui giungono all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato senza sua colpa nell'impossibilità di averne notizia.

Se un soggetto avesse bisogno di ricevere in breve tempo una merce, non sarebbe però molto pratico mandare la proposta e aspettare l'accettazione prima di dar ordine all'accettante di dare esecuzione al contratto, per cui la legge stabilisce che con l'esecuzione diretta dell'accettante il contratto si presume essere già stato accettato, sempre che ciò sia richiesto dal proponente o sia conforme agli usi.

La proposta può essere fatta anche con un'offerta al pubblico che contenga tutti gli elementi del contratto; se mancano uno o più elementi, non si ha una proposta ma un semplice invito a fare delle proposte. Se per esempio io vendo il mio fondo di viale Matteotti per un milione di euro, questa è offerta al pubblico; se invece vendo il fondo che sta in viale Matteotti al miglior offerente, questo è invito a fare proposte. L'offerta al pubblico, essendo diretta ad una persona incerta, non può essere revocata come si revoca la proposta fatta individualmente, ma la revoca deve essere fatta nella stessa forma in cui è stata fatta l'offerta o in forme equivalenti.

L'obbligazione nasce dal contratto perfetto, dal momento in cui cioè colui che ha fatto la proposta riceve notizia dell'accettazione della controparte, fino ad allora il proponente può revocare la proposta e l'accettante può revocare l'accettazione; tuttavia se l'accettante, dopo aver spedito l'accettazione, ha intrapreso in buona fede l'esecuzione del contratto ha comunque diritto ad un indennizzo.

Dal momento che la proposta può essere revocata, per darle più serietà e concretezza, la legge prevede la proposta irrevocabile che ha sicuramente più valore perché in tal modo le parti stabiliscono che il proponente ne rimane vincolato, mentre la controparte può decidere se accettarla o meno.

Di norma per la conclusione del contratto è necessaria la presenza contemporanea di due o più persone capaci, però la legge ammette due eccezioni, nel senso che la proposta continua ad avere valore anche dopo la morte o l'incapacità sopravvenuta di una delle due parti quando la proposta è irrevocabile o quando è avanzata da un imprenditore.

Per dare maggiore peso alle trattative, la legge prevede due particolari contratti: quello *preliminare* e quello di *compromesso*.

Il contratto preliminare è un contratto con il quale i soggetti, in fase di trattativa, si impegnano a stringere in un secondo momento tra di loro un vero contratto da cui sorgeranno le obbligazioni tipiche dal contratto stesso. Il contratto preliminare ha la funzione di creare tra le parti un'obbligazione di "facere", per prestare in futuro un consenso, mentre la situazione giuridica da essi voluta nascerà al momento della stipula del successivo contratto. Il preliminare viene usato quando le parti sono in fase di conoscenza, magari nell'attesa che si verifichi questo o quel presupposto.

Il compromesso, invece, non è una promessa reciproca a contrattare, ma è un vero e proprio contratto che ha un'efficacia immediata, dal momento che contiene l'impegno a riprodurre il consenso, di fatto questi contraenti sono già vincolati. Questa è una situazione tipica dei contratti immobiliari: i contraenti redigono il primo documento del contratto non per atto notarile, impegnandosi a rifare l'atto in forma pubblica allo scopo di avere il documento per la trascrizione. La forma deve essere peraltro quella prevista dal contratto definitivo. Se un soggetto coinvolto nel preliminare non vuole più portare avanti il contratto, mentre l'altra parte rimane disponibile a portarlo avanti, questa può rivolgersi al giudice affinché emetta una sentenza che tra le parti avrà la stessa forza del contratto (esecuzione in forma specifica).

### 22.2.2. *L'oggetto del contratto*

Il secondo elemento del contratto è l'oggetto che è costituito dalle prestazioni previste dal contratto.

Nel contratto di compravendita, l'oggetto è dato dalla consegna della cosa e dal pagamento del prezzo; nel contratto di assicurazione, l'oggetto è dato dalla copertura del rischio e dal pagamento del premio.

L'oggetto del contratto deve essere possibile, lecito, determinato oppure determinabile. La mancanza di questi elementi comporta la nullità del contratto.

Normalmente i contratti sono stipulati secondo l'accordo delle parti, esistono però dei contratti detti *contratti per adesione*, come quelli predisposti dalle banche o dalle assicurazioni in cui il contenuto delle prestazioni è predeterminato da una delle parti negando così in qualche modo l'autonomia negoziale all'altra parte.

Su questo punto occorre rilevare innanzitutto ciò che stabilisce l'articolo 1341 del c.c.: «Fanno parte del contenuto obbligatorio del contratto tutte quelle clausole che uno dei contraenti abbia predisposto per il complesso delle sue tipiche contrattazioni anche se non sono conosciute dall'altro contraente, quando questi usando l'ordinaria dirigenza avrebbe dovuto conoscerle».

L'articolo 1342 c.c. specifica che nei contratti per adesione le clausole scritte in aggiunta al formulario prevalgono su quelle stampate anche se le formule a stampa non sono cancellate; se poi il contratto per adesione prevede delle clausole vessatorie, cioè delle clausole che comprimono troppo i diritti di un contraente a vantaggio di un altro, occorre che esse vengano specificatamente approvate, se ciò non fosse il contratto è valido ma le clausole sono nulle.

Il contratto, dice l'art. 1372, ha forza di legge tra le parti, esso è allo stesso tempo atto giuridico e regolamento: crea un rapporto giuridico e allo stesso tempo lo regolamenta.

Dal contratto possono derivare conseguenze personali (costituire, modificare o sciogliere un vincolo obbligatorio) oppure immediatamente effetti reali (ad esempio il contratto di locazione).

I primi vengono detti *contratti obbligatori* mentre i secondi *contratti con efficacia reale*.

Potrebbe avvenire che, in un contratto traslativo, il venditore concluda l'atto con più soggetti. Avremo quindi un conflitto tra più aventi causa dello stesso autore, chi prevale allora?

Se si tratta di un diritto immobiliare prevale quello che per primo trascrive l'atto. Se si tratta di un bene mobile prevale colui che per primo in buona fede ne ha acquisito il possesso.

Se si tratta di un credito prevale quello che per primo ha notificato la cessione al debitore.

Se si tratta di un diritto personale di godimento, prevale quello che per primo lo ha conseguito.

Il contratto, come detto, crea un regolamento tra le parti, tanto che abbiamo parlato di autonomia negoziale che consiste nella libertà dei soggetti di crearsi rapporti giuridici, tuttavia il contratto può essere integrato, per forza di legge, da altre clausole d'uso, cioè clausole che si intendono consuetudinariamente inserite per quel tipo di rapporto e per quel tipo di mercato.

Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede, nel senso che non ci si può sottrarre al contenuto realmente voluto dall'atto e non si può invocare una stretta applicazione del contenuto letterale.

Il contratto di regola produce effetti solo tra le parti che lo hanno concluso, tuttavia in certi casi può produrre effetti anche rispetto ai terzi.

Per esempio è valido ed efficace il contratto stipulato a favore di un terzo purché





**Acquistalo**