



Verbraucherzentrale Südtirol  
Centro Tutela Consumatori Utenti

# VADEMECUM CONDOMINIALE

## CONTENUTO

<b>PARTE I: Cosa è un condominio: definizione e regolamentazione</b>	<b>5</b>
<b>1. Definizione: Comunione e condominio</b>	<b>5</b>
<b>1.1 La comunione</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Condominio</b>	<b>6</b>
1.2.1. Il Condominio parziale	6
1.2.2. Il Supercondominio	6
<b>2. Le parti comuni, i diritti dei proprietari delle parti comuni - Innovazioni</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Le parti comuni</b>	<b>8</b>
2.1.1 Il suolo e il sottosuolo	8
2.1.2 I muri maestri, i muri divisorii e le finestre	8
2.1.3 Tetti, sottotetti e lastrici solari	9
2.1.4 I portoni d'ingresso, le scale, i vestiboli e gli anditi	10
2.1.5 I cortili	10
<b>2.2 I diritti dei partecipanti sulle cose comuni</b>	<b>10</b>
<b>2.3 Innovazione</b>	<b>11</b>
<b>3. La regolamentazione delle proprietà esclusive e della proprietà comune - diritto di utilizzazione esclusiva</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Regolamentazione della proprietà esclusiva</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Regolamentazione delle parti comuni</b>	<b>14</b>
<b>3.3 Diritto di utilizzo esclusivo</b>	<b>15</b>
<b>4. L'usucapione in un condominio</b>	<b>16</b>
<b>5. I parcheggi, non di proprietà esclusiva, in un garage condominiale o su una parte comune.</b>	<b>17</b>
<b>6. Alberi e siepi in un Condominio</b>	<b>19</b>
<b>6.1 Distanze per gli alberi</b>	<b>19</b>
<b>6.2 Alberi di proprietà condominiale</b>	<b>19</b>
<b>6.3 Potatura degli alberi</b>	<b>19</b>
<b>6.4 La veduta in un condominio</b>	<b>20</b>
<b>7. L'usufrutto in un condominio</b>	<b>21</b>
<b>PARTE II: L'Amministrazione condominiale</b>	<b>23</b>
<b>1. Il Regolamento di condominio</b>	<b>23</b>
<b>1.1 Norme sull'uso delle cose e dei servizi comuni (in ordine alfabetico)</b>	<b>24</b>
<b>2. La tabella dei millesimi</b>	<b>28</b>
<b>2.1 Criteri di determinazione della tabella millesimale</b>	<b>28</b>
<b>3. L'Assemblea condominiale</b>	<b>31</b>
<b>3.1 Le formalità nella convocazione di una assemblea</b>	<b>32</b>
<b>3.2 Le delibere e i lavori assembleari</b>	<b>33</b>
<b>3.3 L'impugnazione delle deliberazioni assembleari e i provvedimenti presi dall'amministratore</b>	<b>34</b>
<b>3.4 Le modalità di decisione e le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari</b>	<b>36</b>
<b>3.5 Le maggioranze assembleari più importanti:</b>	<b>37</b>
<b>4. L'Amministratore</b>	<b>40</b>
<b>4.1 Nomina e revoca</b>	<b>40</b>
<b>4.2 Attribuzioni e competenze dell'amministratore</b>	<b>41</b>
<b>4.3 I compiti amministrativi dell'amministratore</b>	<b>42</b>

4.3.1 Redazione del bilancio preventivo	42
4.3.2 Redazione del conto consuntivo e del riparto spese	42
4.3.3 Fondo di riserva	43
4.3.4 Amministrazione finanziaria	43
4.3.5 Adempimenti fiscali	44
4.3.6 Tenuta dei documenti condominiali	44
4.3.7 Rapporti con gli affittuari	44
4.3.8 Esecuzione lavori di manutenzione e riparazione	44
4.3.9 Come scegliere l'amministratore	44
<b>PARTE III: Bilancio preventivo e conto consuntivo</b>	<b>46</b>
<b>1. Il conto consuntivo e i criteri di ripartizione delle spese</b>	<b>46</b>
<b>1.1 Il conto consuntivo</b>	<b>46</b>
<b>1.2 I criteri di ripartizione delle spese</b>	<b>47</b>
<b>2. Adempimenti fiscali in un condominio</b>	<b>49</b>
<b>3. L'assicurazione dell'immobile condominiale</b>	<b>51</b>
<b>PARTE IV: Manutenzione, modernizzazione e conservazione dell'immobile</b>	<b>55</b>
<b>1. Lavori di manutenzione e riparazione</b>	<b>55</b>
<b>1.1 I più importanti interventi di manutenzione e modernizzazione - innovazioni (in ordine alfabetico)</b>	<b>56</b>
<b>2. L'ascensore ed impianto centrale di riscaldamento</b>	<b>62</b>
<b>2.1 L'ascensore in un condominio</b>	<b>62</b>
2.1.1 Installazione di un nuovo ascensore	62
<b>2.2 Riscaldamento centrale in un condominio</b>	<b>63</b>
2.2.1 Distacco dall'impianto di riscaldamento centrale	65
<b>PARTE V: Assistenza, lettere tipo e fac simili</b>	<b>67</b>
<b>1. Servizio di conciliazione</b>	<b>67</b>
<b>2. Fac-simili tabella millesimale e riepilogo spese</b>	<b>68</b>
<b>2.1 Vorlage Berechnung Tausendsteltabelle – Fac simile determinazione tabella millesimale</b>	<b>68</b>
<b>2.2 Vorlage Tausendsteltabelle – Fac simile tabella millesimale</b>	<b>69</b>
<b>2.3 Vorlage Spesenaufstellung – Fac simile rendiconconto spese condominiali</b>	<b>70</b>
<b>2.4 Vorlage Spesenaufstellung – Fac simile rendiconconto spese condominiali</b>	<b>72</b>
<b>2.5 Vorlage Hausordnung – Fac simile regolamento</b>	<b>73</b>
<b>3. Lettere tipo</b>	<b>83</b>
<b>3.1 Inserimento ordine del giorno assemblea condominiale</b>	<b>83</b>
<b>3.2 Convocazione assemblea condominiale straordinaria</b>	<b>84</b>
<b>3.3 Nullità deliberazione assemblea a causa della mancata maggioranza</b>	<b>85</b>
<b>3.4 Nullità deliberazione assemblea condominiale</b>	<b>86</b>
<b>3.5 Dubbi in merito all'attribuzione delle spese</b>	<b>87</b>
<b>4. Link utili</b>	<b>88</b>

## Prefazione

Premettiamo che il presente Vademecum Condominiale non è "vangelo".

Con questo vademecum si è tentato di dare ai condomini una fonte di informazione e chiarimenti, senza accampare pretese di esaustività o esegesi di diritto o di verità.

Questa premessa diviene più che necessaria se si considera che la legislazione in materia è in parte obsoleta, lacunosa o addirittura contraddittoria.

D'altro canto le tanto citate sentenze della corte di cassazione hanno una valenza limitata nel tempo e le modifiche alla legislazione attuale necessitano di un costante aggiornamento.

Anche i compiti e le responsabilità degli amministratori di condominio richiedono una particolare attenzione, soprattutto in relazione alle nuove competenze assegnate loro dallo stato: in special modo, nel settore amministrativo e fiscale.

Il fatto che molti condomini ignorino la differenza tra proprietà esclusiva e proprietà comune ed i relativi obblighi e diritti, dà vita a potenziali situazioni di conflitto.

Con questo Vademecum si è tentato di esporre le regolamentazioni essenziali e di chiarire le domande più importanti relative alla convivenza in un condominio, con l'auspicio che un'informazione chiara ed mirata possa porre fine a comportamenti riottosi, evitando così il ricorso alle vie legali.

# PARTE I: Cosa è un condominio: definizione e regolamentazione

## 1. Definizione: Comunione e condominio

(Art. 1100 – 1116 – 1117 – 1138 – Cod. Civ.)

### 1.1 La comunione

Le norme che disciplinano la comunione trovano applicazione quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone e se il titolo o la legge non dispone diversamente.

La comunione viene disciplinata dagli articoli 1100 al 1116 del Codice civile. Le quote dei partecipanti si presumono uguali e i vantaggi e i pesi vengono suddivisi fra i partecipanti in proporzione delle rispettive quote.

Ciascun partecipante può servirsi delle cose comuni, 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.

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune. L'amministrazione ordinaria avviene attraverso le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote; per le innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione sono previste maggioranze più qualificate.

Per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune può essere formato un **regolamento**.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria che può nominare anche un **amministratore**.

## **1.2 Condominio**

Secondo l'**art. 1117 cod. civ.** si ha un condominio (quote di proprietà divise in uno stabile) quando esiste un collegamento strutturale fra le parti comuni di uno stabile e di un terreno e le proprietà individuali dei singoli piani o parte dei piani. Le parti comuni più importanti di un edificio sono:

- **il suolo su cui sorge l'edificio**
- **le fondazioni e muri maestri**
- **i tetti e i lastrici solari**
- **e scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi**
- **i portici e i cortili**
- **tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (locale per il riscaldamento centrale, per l'ascensore, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, le fognature e i canali di scarico, ecc.)**

L'uso delle parti comuni viene disciplinato [dall'art. 1102 del C.C.](#), che prevede, come già accennato, che 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. Il Condominio **non è titolare di una personalità giuridica**, ma è da considerarsi un **ente di gestione**, che in rappresentanza dei singoli proprietari e dei loro interessi, deve garantire il miglior utilizzo delle parti comuni.

Per la tutela e la realizzazione degli interessi dei singoli proprietari il condominio incarica un **Amministratore** (> [Amministratore](#)) che esegue il suo compito secondo le disposizioni del **mandato** (> **art. 1703- cod. civ.**).

### **1.2.1. Il Condominio parziale**

Quando in uno stabile ci sono opere o impianti destinati dalla legge o da titolo legale a servire solo una parte dei comproprietari, si parla di un condominio parziale. Naturalmente il riparto delle spese di manutenzione e di conservazione avviene solo fra i proprietari interessati, come anche le decisioni relative spettano solo a loro.

### **1.2.2. Il Supercondominio**

Con questa definizione si intende in pratica un insieme di più edifici, strutturalmente divisi ed autonomi, che fruiscono di opere e servizi comuni per le quali sono soggette ad una **comune regolamentazione ed amministrazione**.

Questo può riguardare anche **case a schiera**, che hanno in comune servizi o impianti (strade d'accesso, servizio di portierato, fornitura comune di acqua e corrente elettrica).

Il principio che prevede in questi casi l'applicazione della regolamentazione condominiale è stato più volte confermato dalla Corte di cassazione (> sentenza n. 14791 del 3.10.2003 – n. 9096 del 7.7.2000 – n. 7946 del 29.9.1994 – n. 65 del 5.1.1980).

#### **Art. 1117 Cod. Civ. – Parti comuni dell'edificio**

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

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli

impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

## 2. Le parti comuni, i diritti dei proprietari delle parti comuni - Innovazioni

### 2.1. Le parti comuni

Le parti comuni elencate dall'art. 1117 cod. civ. ([> vedi sopra](#)) non sono da intendersi in maniera tassativa, ma sono delle linee guida che possono essere adottate a possibili variazioni (es.: antenna satellitare comune).

In questo contesto si osserva, che in relazione a edifici separati e autonomi con un cortile comune, si può parlare di una proprietà comune "presunta" (presunzione iuris tantum).

Questa presunzione può essere smentita se un titolo legale dimostra il contrario.

Titoli legali che superano la presunta proprietà comune:

- **l'atto di costituzione del condominio o/e il regolamento contrattuale ([> regolamento condominiale](#));**
- **i contratti d'acquisto delle proprietà esclusive;**
- **i lasciti testamentari;**
- **l'usucapione**

## LE SINGOLE PARTI COMUNI

### 2.1.1 Il suolo e il sottosuolo

Per suolo che costituisce oggetto di proprietà comune si intende lo spazio di terreno su cui sorge l'edificio. Sono comprese nella nozione anche le fondamenta e i muri perimetrali.

Il proprietario del piano terra ha sul suolo di proprietà comune un diritto di superficie analogo a quello che si riconosce a ogni proprietario del piano superiore rispetto a quello inferiore.

Non è consentito al proprietario dell'unità immobiliare sita al piano terreno, in mancanza di autorizzazione da parte degli altri condomini, di utilizzare il sottosuolo dell'edificio aumentando l'altezza originaria del vano di sua proprietà esclusiva mediante l'escavazione l'abbassamento del pavimento (> Cassazione, sent. n. 8119, 28.4.2004).

### 2.1.2 I muri maestri, i muri divisorii e le finestre

Ogni condomino è comproprietario dell'intero **muro perimetrale** comune e non della sola parte di esso corrispondente alla sua esclusiva proprietà. Restano quindi esclusi dalla nozione solo i muri interni aventi funzione puramente divisoria (c.d. **tramezze**), i quali, in quanto di proprietà individuale possono essere liberamente utilizzati dai singoli condomini.



Le **finestre** invece, ancorché poste sui muri comuni, non per questo sono comuni ma fanno parte della **proprietà esclusiva**.

L'apertura di nuove finestre è ammessa dalla giurisprudenza anche senza il consenso degli altri condomini, sempre che non sia vietata da speciale convenzioni o dal regolamento condominiale o che non pregiudichi il decoro, **l'estetica** o la **stabilità** dell'edificio o che non ostacoli l'esercizio del concorrente diritto degli altri condomini.

Tutte le modifiche che consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, sono legittime, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, sempre che non venga alterata la normale destinazione del muro medesimo.

### **2.1.3 Tetti, sottotetti e lastrici solari**

Il tetto è un bene comune in ogni sua forma e parte, e non può, anche in minima parte, essere occupato da parte di un condomino o subire cambiamenti di destinazione.

Il diritto di sopraelevazione attribuito dall'art. 1127 cod. civ. al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio presuppone il pagamento di un'indennità che tiene conto del valore del suolo e la ricostruzione dell'intero tetto a livello superiore.

#### **Art. 1127 Cod. Civ. – Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio (estratto)**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono.

Le spese per la manutenzione del tetto spettano solo ai proprietari coperti dal tetto stesso compresi i piani sottostanti. Al tetto posto a copertura delle autorimesse esterne all'edificio condominiale è applicabile la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117, n. 1, cod. civ. Con la conseguenza che esso costituisce oggetto di proprietà comune.

#### **2.1.3.1. Sottotetto**

Se non esiste un titolo particolare, il sottotetto, per la sue caratteristiche strutturali e funzionali, è da ascrivere alle parti comuni. Il Condomino proprietario esclusivo del sottotetto non può, trasformando il sottotetto in civile abitazione, allacciarlo ai servizi comuni, senza il consenso di tutti gli altri condomini. Qualora il regolamento del condominio ponga il divieto di eseguire qualsiasi intervento che possa interessare la struttura organica, la stabilità e l'aspetto dell'immobile, deve ritenersi vietato il mutamento di destinazione del sottotetto.

#### **2.1.3.2. Lastrico solare**

Nella sua normale destinazione il lastrico solare riveste una duplice attitudine: quella tipica di copertura del fabbricato sottostante e quella di superficie praticabile. Quando l'uso dei

lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzione del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Anche l'installazione di un'antenna autonoma di notevoli dimensioni non sarebbe legittima, poiché anche in questo caso avrebbe luogo un mutamento definitivo di destinazione.

#### **2.1.4 I portoni d'ingresso, le scale, i vestiboli e gli anditi**

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare i vani delle scale, in genere, o i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alla porta d'ingresso zerbino, piante o altri oggetti ornamentali; a meno che tali oggetti non rendano difficoltosi l'accesso alle rampe delle scale. La manutenzione delle scale è ripartita tra i vari condomini in quote diverse, in rapporto alla diversità d'uso, applicando il principio previsto dall'art. 1124 cod. civ. ([≥ criteri di ripartizione spese](#)).

Nel portone d'ingresso o nel vano scale non può essere costruito un ripostiglio (anche con deliberazione della maggioranza dell'assemblea condominiale) nel caso in cui diminuisca in modo apprezzabile il godimento della proprietà anche di uno solo dei condomini.

#### **2.1.5 I cortili**

Funzione principale del cortile è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi.

Il cortile costituisce una parte comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Anche nel caso in cui sia circondato da edifici strutturalmente autonomi e appartenenti a proprietari diversi.

Con deliberazione a maggioranza, l'Assemblea condominiale può predeterminare, nel cortile comune le aree destinate a parcheggio e può fissare, al loro interno, le porzioni separate di cui ciascuno condomino può disporre.

Vietata invece sarebbe l'assegnazione di un parcheggio per la seconda autovettura, in quanto, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., si potrebbero creare i presupposti per l'acquisto della relativa proprietà a titolo di usucapione ([> usucapione](#)).

Il proprietario di un edificio o di un terreno legato con rapporto pertinenziale a un cortile di proprietà comune con altri frontisti non può servirsi del cortile per accedere ad altro immobile di sua proprietà esclusiva, perché tale uso comporterebbe l'asservimento a una o più servitù dalle quote ideali degli altri partecipanti.

Anche una stabile occupazione di un parcheggio per lunghi periodi da parte di un proprietario non è consentita, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune.

### **2.2 I diritti dei partecipanti sulle cose comuni**

L'art. 1118 cod. civ. Prevede che il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'art. 1117 è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

In via di principio ogni proprietario può utilizzare la proprietà comune, come per es. il

sottotetto, e ciò a prescindere dalla sua quota di proprietà della parte comune. Non sarebbe legittimo escludere con deliberazione assembleare un condomino dall'utilizzazione di una parte comune.

Il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano viene fissato in base ai criteri predeterminati dall'art. 68 delle norme di attuazione del cod. civ. In esecuzione dell'art. 1118 cod. civ. il diritto di invitare ospiti nella piscina condominiale p. es. deve essere proporzionato alla proprietà.

La rinuncia, da parte di un condomino, al diritto sulle cose comuni non lo libera dall'obbligo di versare il suo contributo nelle spese per la conservazione dei beni in questione. Non esiste nessuna norma dedicata espressamente alla disciplina delle modalità e dei limiti dell'uso delle parti comuni.

Il regolamento di condominio ([> regolamento](#)) può limitare la facoltà dei singoli condomini di usare o modificare parti comuni, subordinandole all'approvazione della maggioranza assembleare. In nessun caso non può essere soppresso totalmente l'uso medesimo, anche se per periodi di tempo limitati, o creare impedimenti all'utilizzo delle singole quote di proprietà.

E compito del giudice di merito, accertare di volta in volta se gli atti dei singoli condomini, miranti a un'intensificazione del proprio godimento del bene comune, siano o meno conformi alla destinazione di quest'ultimo e così rientranti fra quelli consentiti.

#### **Art. 1102 Cod. Civ. - 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.

## **2.3 Innovazione**

(Art. 1120 – 1121 - Cod. Civ.)

Siccome il codice civile non fornisce la nozione di innovazione è toccato alla giurisprudenza precisare il concetto di innovazione.

**Consiste in un'innovazione ogni opera nuova che alteri in tutto o in parte la cosa comune eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modificazione materiale della forma e della sostanza della cosa medesima (Cass. sent. n. 2846 7.5.1982).**

Non ogni mutamento è idoneo a configurare l'innovazione in senso tecnico-giuridico, ma solo quella modificazione materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune, nel senso che l'innovazione dà luogo a un "qualcosa di nuovo" con funzione e destinazione diverse da quelle originarie.

Le modificazioni eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto a un migliore godimento della cosa medesima, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non rientrano nella fattispecie suaccennata.

In un caso concreto è stato accertato che l'installazione di un cancello elettrico non costituisce innovazione, bensì semplice modificazione della cosa comune senza cambiamento della destinazione d'uso.

L'elencazione del comma 2 dell'art. 1120 - cod. civ. non è tassativa; può avvenire che i vantaggi indicati dal primo comma si accompagnino a svantaggi per la collettività e quindi in questo caso l'innovazione dovrà ritenersi vietata. (Cass. Sent. n. 2696, 9.7.1975).

L'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongono limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, e le norme di un regolamento contrattuale di condominio possono dare del concetto di **decoro architettonico** una definizione più rigorosa.

Le modificazioni di un bene condominiale per iniziativa del singolo condomino sono lecite quando esse non ne compromettano il decoro architettonico con la conseguenza che, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può anche procedere all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare a utilizzare il cortile, come in precedenza.

Il decoro architettonico consiste nella caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio e non richiede una particolare valutazione estetica, come per es. norme per la tutela d'ambiente o simili qualificazioni edili (vedi Cass. sent. n. 8861, 28.11.1987).

Il **decoro architettonico** indicato dall'art. 1120 cod. civ. è diverso dall'**aspetto architettonico** che l'art. 1127 pone come limite alla facoltà di elevare nuovi piani.

In questo caso il comma 3 dell'articolo citato prevede una limitazione della possibilità di sopraelevazione in quanto suscettibile di peggioramento ogni volta che venga adottato, nella parte sopraelevata, uno stile diverso da quello preesistente nell'edificio (Cass. sent. n. 4613, 14.7.1988).

Il decoro architettonico è un bene suscettibile di valutazione economica, dal momento che a esso sono interessati tutti i condomini. Ciascuno di essi può ottenere la demolizione delle opere lesive eseguite in contrasto col divieto contenuto nell'art. 1120 (Cass., sent. n. 175, 15.1.1986).

Tale potere spetta anche all'Amministratore del condominio il quale quindi, a norma dell'art. 1120, n. 4, cod. civ. Può agire in giudizio pure in mancanza della preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale, anche se questa nella maggior parte dei casi, è consigliabile.

Un'attenzione particolare merita l'art. 1121 – cod. civ. Che in caso di innovazioni che comportano una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, esonera i condomini che non intendono trarre vantaggio 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.

#### **Art. 1120 Cod. Civ. – 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. Sono vietate le innovazioni che possono 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 Cod. Civ. – Innovazioni gravose o voluttuarie**

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opera, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano 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 dall'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

### **3. La regolamentazione delle proprietà esclusive e della proprietà comune - diritto di utilizzazione esclusiva**

#### **3.1 Regolamentazione della proprietà esclusiva**

Come già osservato ([> le singole parti comuni](#)) in un condominio si distinguono le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. A questi si aggiungono i diritti di utilizzazione esclusiva, che possono esistere per es. in un giardino o in parcheggi.

Sulla utilizzazione della proprietà esclusiva (abitazione) decide il proprietario in maniera assoluta, indipendentemente se occupa personalmente l'abitazione, lo affitta o la pone in vendita. **L'utilizzo per scopi commerciali** di una abitazione dovrebbe essere disciplinato dal Regolamento condominiale, anche per via dei rumori, odori e traffico di persone, di norma collegati.

Anche l'affittanza dell'abitazione può essere in certi casi soggetta ad autorizzazione (si pensi a dormitori per immigrati). Un **divieto di vendita generalizzato** (assoluto) sarebbe comunque illegale, mentre limitazioni per destinazioni non conformi possono essere previste nel regolamento condominiale.

Limitazioni di utilizzazione previste dal regolamento acquistano una particolare importanza all'atto della vendita, in quanto comportano una certa diminuzione del valore commerciale. Un divieto di vendita, per es. a forestieri, a famiglie numerose o comunità, sarebbe in contrasto con la legislazione vigente.

Ogni condomino dovrebbe cercare di rimanere nell'utilizzo della propria proprietà esclusiva nell'ambito di una civile e ordinata convivenza. In caso di lite ogni proprietario-condomino che si sente disturbato da un altro condomino può intraprendere una azione legale, anche senza il consenso degli altri condomini.

Un caso particolare rivesta se i disturbi vengono provocati da un affittuario. La denuncia dei condomini disturbati non costituisce motivo sufficiente per il proprietario per una risoluzione immediata del contratto. Ai condomini rimane la possibilità di una diretta azione legale contro l'affittuario.

Norme restrittive possono essere previste da convenzioni, che i condomini hanno deliberato a sua tempo all'unanimità. Sarebbe oltremodo consigliabile consultare il libro verbali prima di procedere all'acquisto di un appartamento. Ogni condomino ha il diritto di chiedere una modifica dei diritti d'uso in vigore, fermo restando che non vengano lesi in maniera sostanziale i diritti degli altri condomini.

Succede spesso che un condomino è sottoposto ad **interventi nella sua proprietà esclusiva** per evitare danni al condominio. Per esempio quando lavori di riparazione in altri appartamenti o nella proprietà comune possono essere eseguiti solo passando per la proprietà esclusiva. Una violazione dell'obbligo di passaggio potrebbe essere risarcibile.

Se gli interventi di riparazione o lavori edili alle parti comuni provocano danni alle proprietà esclusive, il Condominio risponde in pieno degli stessi. In via di principio ogni condomino è responsabile dello stato di manutenzione della propria parte esclusiva e deve sostenere gli oneri relativi.

Se la mancata manutenzione di una proprietà esclusiva provoca danni agli altri condomini o alle parti comuni, esiste l'obbligo di risarcimento. Naturalmente anche il singolo proprietario ha il diritto di chiedere il risarcimento per danni arrecati alla sua parte esclusiva.

### **3.2 Regolamentazione delle parti comuni**

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare le parti comuni a prescindere dalla propria quota parte alla proprietà condominiale. Un divieto di utilizzo espresso da una deliberazione condominiale sarebbe illegittimo.

Un esempio: depositare oggetti d'arredo nel giroscale sarebbe vietato, un permesso espresso dall'unanimità dei condomini legittimo. Anche un uso sproporzionato di un servizio comune da parte di un condomino sarebbe illegittimo.

Come per le parti esclusive esistono anche per le parti comuni le possibilità di prevedere **in convenzioni o nel regolamento condominiale concrete regolamentazioni d'uso** ( Destinazione di parti comuni per parco giochi o parcheggi autovetture). Anche per determinati locali possono essere prescritte precise modalità di utilizzo (per es. locali hobby o riunioni, deposito biciclette).

Con **convenzioni deliberate all'unanimità** possono essere determinate

regolamentazioni di utilizzo vincolanti per tutti i condomini.

Esiste però anche la possibilità di procedere con un **voto a maggioranza all'introduzione di queste regolamentazioni**, quando convenzioni o il regolamento non provvedono diversamente. Rimane sempre una questione da definire in quali settori e con quali maggioranze possono essere disciplinati i diritti d'uso della parti comuni.

In seguito i più importanti diritti d'uso che possono essere deliberati a maggioranza:

- regolamento d'uso della casa e dei garage;
- prescrizioni per l'uso dei cortile e dei giardini;
- regolamentazione dei parcheggi;
- limitazioni dell'accesso a determinati locali (sottotetto – locale caldaia – locale Hobby);
- disciplina per la chiusura di porte e finestre;
- regolamentazione d'utilizzo nel vano ingresso per biciclette o carrozzelle.

### **3.3 Diritto di utilizzo esclusivo**

**Si tratta di un diritto di utilizzo esclusivo di parti comuni: cortili, vani o impianti. Ciò comporta che altri condomini sono esclusi dall'utilizzo di queste parti comuni.** In ogni caso nessun diritto esclusivo d'utilizzo può essere introdotto con voto a maggioranza. **Occorre l'unanimità !**

Il **trasferimento** di un diritto di utilizzo esclusivo di norma non può essere trasferito a terzi, per es. il diritto di usufruire di un certo parcheggio può essere ceduto solo a un altro condomino.

**Modifiche edili** alle parti comuni cedute per utilizzo esclusivo devono essere approvate da tutti i condomini.

**I lavori di manutenzione e riparazioni** della parti comuni cedute per l'utilizzo esclusivo sono di norma a spese del condominio, salvo convenzione diversa.

## 4. L'usucapione in un condominio

(Art. 1102 - 1158 – 1159 – 1163 – 1164 – 1165 – 1166 – 1167 – Cod. Civ.)

La proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per **venti anni** (> art. 1158 cod. civ.).

L'usucapione decennale non trova applicazione in un condominio, se non in casi sporadici.

Questo articolo può trovare la sua applicazione anche in un condominio. Si pensi solo ad una occupazione continuativa di un sottotetto o alla appropriazione di una parte di un giardino comune.

Le premesse per una usucapione sono sempre il possesso effettivo della cosa e il trascorrere del tempo prescritto. Inoltre il possesso deve essere noto e visibile, non deve essere interrotto, non deve essere acquistato in modo violento o clandestino e l'esercizio del diritto di possesso non deve essere messo in dubbio.

Per il legittimo proprietario che non usa il bene, per non far scadere il ventennio di usucapione, vi è un solo modo: promuovere un'azione in giudizio per la reintegrazione nel possesso.

Comunque anche l'ultima comma dell'art. 1102 cod. civ. trova applicazione, il quale regola l'uso della cosa comune e che prevede espressamente che 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.

Naturalmente l'usucapione non ha luogo, se la durata del tempo è stata sospesa o interrotta. Inoltre occorre distinguere fra possesso e custodia, quest'ultima non permette l'usucapione.

La prescrizione viene interrotta a norma dell'art. 2943 cod. civ. dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione ovvero conservativo o esecutivo.

La prescrizione viene pure interrotta da una domanda proposta nel corso di un giudizio.

L'Amministratore è chiamato ad intervenire se un proprietario occupa parti comuni, le chiude o le recinta.

### **Art. 1158 Cod. Civ. – Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari**

La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.



## **5. I parcheggi, non di proprietà esclusiva, in un garage condominiale o su una parte comune.**

I parcheggi in un condominio costituiscono spesso motivo di litigio. A norma dell'art. 1102 cod. civ. Tutti i proprietari possono usufruire dei parcheggi esistenti, sempre che l'assemblea condominiale, con deliberazione unanime, non deliberi una diversa disposizione.

Se i parcheggi sono insufficienti, può essere introdotta una occupazione a turno. Se non esiste una convenzione diversa, il sorteggio deve essere rinnovata anno per anno.

La Corte di cassazione (> sentenza n. 26226/2006) ha statuito in merito: in un condominio i parcheggi, che avevano una possibilità di utilizzo diverso, sono stati assegnati secondo i millesimi di proprietà, cioè agli appartamenti più grandi sono stati assegnati i parcheggi più agevoli. I proprietari degli appartamenti più piccoli hanno presentato ricorso e in ultima istanza la corte di cassazione gli ha dato ragione con la seguente motivazione: prendendo come presupposto l'art. 1102 cod. civ. con il paritario diritto d'uso della cosa comune, non sarebbe legale una assegnazione dei parcheggi in base alle quote di proprietà, in quanto ciò avrebbe costituito un pregiudizio per alcuni proprietari a danno di altri in lesione alla parità di utilizzo stabilita.

In questo contesto si può richiamare l'art. 1119 del cod. civ. che prevede una divisione della parti comuni di un edificio solo se la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Non comprese sono al riguardo, secondo gli articoli 61 e 62 delle norme di attuazione del cod. civ., le divisioni di edifici autonomi o di gruppi di edifici. Nell'applicazione dell'art. 1119 cod. civ. sono previste due capisaldi:

- **in nessun caso deve essere modificata la destinazione d'uso delle parti comuni e**
- **l'uso della cosa comune non deve rendere più incomodo l'uso della cosa comune da parte del singolo**

La Giurisprudenza ha ulteriormente chiarito nel corso del tempo queste enunciazioni: la destinazione d'uso non esprime un concetto astratto ma è sempre legata all'uso del singolo proprietario e l'uso stesso non deve essere confuso in questo contesto con la stessa utilizzazione, ma deve essere considerato nell'ambito della destinazione e in conseguenza del possibile uso.

In nessun caso l'utilizzo delle parti comuni da parte dei singoli proprietari deve trasformarsi in una appropriazione continuata che addirittura potrebbe portare all'usucapione della cosa o di servizi.

In questo contesto il regolamento condominiale può prevedere una limitazione dell'uso delle cose comuni da parte dei singoli proprietari, in nessun caso però il diritto d'uso anche di un solo proprietario può essere abolito.

## **Delibere assembleari**

- L'assemblea può destinare parte del cortile comune a parcheggio di automezzi, ma non può disporre su tali aree la costruzione di autorimesse a beneficio di alcuni condomini;
- è nulla la delibera con cui l'assemblea autorizza la sosta diurna e notturna di autovetture nel cortile comune in corrispondenza dei vani delle finestre del piano terreno;
- è illegittima la delibera con cui l'assemblea decide l'utilizzazione di un'area condominiale come parcheggio, se detto uso ostacola l'accesso ad alcuni locali di proprietà esclusiva;
- è nulla la delibera con la quale l'assemblea a maggioranza vieta il parcheggio di roulotte su un'area comune adibita a parcheggio dei veicoli dei condomini;
- è nulla, ai sensi dell'art. 1102, cod. civ. la delibera con la quale l'assemblea consente il parcheggio nel cortile comune solo ad un numero limitato di condomini;
- l'installazione di un elettrocomando ad un cancello carraio per consentire l'accesso a parcheggi comuni va qualificata come miglioria della cosa comune e non innovazione, e pertanto, non è ammissibile l'esonero dalla spesa per i dissenzienti;
- se il regolamento contrattuale pone il divieto di parcheggio nel cortile comune, si può solo abolire il divieto con una deliberazione presa all'unanimità;
- la trasformazione di un giardino in parcheggio costituisce in ogni caso un'innovazione e richiede pertanto un numero di voti che rappresenta la maggioranza dei partecipanti al condominio e di due terzi del valore dell'edificio.

## **6. Alberi e siepi in un Condominio**

(Art. 892 – 899 - Cod. Civ.)

### **6.1 Distanze per gli alberi**

Devono essere osservate le seguente distanze dal confine:

- tre metri per gli alberi di alto fusto (noci – castagni – querce – pini – cipressi – olmi – pioppi – platani e simili);
- un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto (fusto non superiore a tre metri);
- mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutta di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

### **6.2 Alberi di proprietà condominiale**

Nel caso in cui un condominio chieda il risarcimento dei danni e l'eliminazione di alberi piantati in un'aiuola comune, con le loro chiome a ridosso del proprio alloggio impediscono l'ingresso a questo dell'aria e della luce, occorre sempre indagare se la mancata manutenzione degli alberi non costituisca un comportamento negligente del condominio, sempre in applicazione del principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve mai risolversi in pregiudizio di alcun condomino (Cass., sent. n. 9829 del 24.08. 1992).ù

### **6.3 Potatura degli alberi**

Alle spese di potatura degli alberi che esistono sul suolo di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti, tuttavia, a contribuire tutti i condomini allorchè si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso (Cass., sent. n. 3666 del aprile 1994). Sempre con riferimento al decoro dell'edificio, è stato deciso che, in mancanza di specifiche norme contenute nel regolamento di condominio, le spese per la conservazione e la manutenzione di un giardino di proprietà comune devono essere ripartire fra tutti i condomini in base alle rispettive quote millesimali.

#### **Art. 895 Codice Civ. - Divieto di ripiantare alberi a distanza non legale (estratto)**

Se si è acquistato il diritto di tenere alberi a distanza minore di quelle sopra indicate, e l'albero muore o viene reciso o abbattuto, il vicino non può sostituirlo, se non osservando la distanza legale.

#### **Art. 896 Codice Civ. - Recisioni di rami protesi e di radici (estratto)**

Quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i regolamenti e gli usi locali.

Se gli usi locali non dispongono diversamente, i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti.

## **6.4 La veduta in un condominio**

(Art. 907 – 1102 Cod. Civ.)

La questione della veduta in un condominio si pone nell'ambito dell'uso della cosa comune previsto dall'art. 1102 cod. civ. e dell'art. 907 che regola le distanze delle costruzioni dalle vedute. I proprietari dei singoli piani di un edificio condominiale hanno diritto di non subire a causa di costruzioni eseguite da altri partecipanti al condominio una diminuzione della loro veduta, cioè la distanza legale di tre metri va comunque rispettata.

La Cassazione ha precisato che la nozione di costruzione è comprensiva non solo dei manufatti in calce o mattoni o cemento, ma di qualsiasi opera che, indipendentemente dalla forma o dal materiale con cui è stata realizzata sia destinata per la sua funzione a rimanere sul luogo e determini un ostacolo, con carattere di stabilità, all'esercizio della veduta.

Nel caso concreto, se un proprietario trasforma il suo balcone in una veranda e non allarga in nessun modo la sua proprietà e quindi non pregiudica in maniera sostanziale la veduta del balcone sovrastante, ne ha facoltà, sempre in osservanza delle norme edili.

Anche la installazione di tende da sole non è stata considerata vietata, pure se situata a distanza inferiore a tre metri dal balcone o dalla finestra del piano sovrastante, poiché non pregiudica permanentemente la veduta né diminuisce l'aria e la luce al condomino del piano sovrastante.

Sono state ritenute "costruzioni" a norma dell'art. 907 cod. civ. una tettoia di plastica, una rete metallica coperta di piante rampicanti ecc.

Anche alberi e piante possono essere comprese nell'ambito delle costruzioni di cui all'art. 907 cod. civ. Quando la densità dei rami e delle foglie sia di tale notevole consistenza da impedire la veduta.

### **Art. 907 Codice Civ. – Distanza delle costruzioni dalle vedute**

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905.

Se la veduta diretta forma anche una veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra di cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno tre metri sotto la loro soglia.

## 7. L'usufrutto in un condominio

(Art. 978 – 979 – 981 – 984 – 985 – 1001 – 1002 – 1004 – 1005 – Cod. Civ.)

L'usufrutto è un diritto che consiste nel poter godere di un bene, e dei relativi redditi, di proprietà altrui. Ma con una limitazione, importante e fondamentale: il divieto di alterare la destinazione economica della cosa stessa. Al proprietario del bene resta la nuda proprietà.

### Limiti di durata

L'usufrutto deve essere costituito per un tempo determinato, nel caso non venga pattuito nulla a riguardo, la durata non può eccedere la vita dell'usufruttuario. La morte dell'usufruttuario pone fine all'usufrutto, anche se non è stata raggiunta l'eventuale data di scadenza prevista. Se usufruttuaria è una persona giuridica, il limite massimo di durata è invece di **30 anni**.

### Diritti dell'usufruttuario

- può disporre del suo diritto, può cioè cederlo, dare in locazione il bene e concedere ipoteca su di esso;
- ha il diritto di avere il possesso del bene in usufrutto;
- può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare;
- ha il diritto di conseguire per la durata dell'usufrutto i frutti naturali e civili;
- ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa.

### Obblighi dell'usufruttuario

- deve restituire il bene al termine del suo diritto;
- deve usare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia;
- deve fare l'inventario e prestare garanzia, salvo dispensa;
- deve affrontare le spese ordinarie per l'amministrazione, manutenzione e custodia del bene;
- pagare le imposte e canoni, rendite fondiari e altri pesi che gravano sul reddito.

I seguenti **lavori di manutenzione e riparazione** spettano all'usufruttuario:

- il ripristino dell'intonaco alle pareti e la tinteggiatura alle porte e alle finestre;
- i lavori di riparazione sul tetto, alle scale e agli ingressi, gli interventi straordinari che si sono rese necessarie per i mancati interventi di ordinaria manutenzione.

**Riparazioni straordinarie** (rinnovamento dei tetti, solai, scale, acquedotti, muri di sostegno e di cinta) sono a carico del proprietario, ma l'usufruttuario deve corrispondere l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

## **Obblighi verso il Condominio**

Sarà bene ricordare che l'usufruttuario e il nudo proprietario rispondono in solido delle obbligazioni verso il condominio. Così per esempio l'amministratore può rivolgersi indifferentemente all'usufruttuario o al nudo proprietario per il pagamento delle spese condominiali.

## **Diritto di voto e ripartizione spese in un condominio**

A norma dell'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile l'usufruttuario può intervenire nell'assemblea nelle questioni che riguardano l'ordinaria amministrazione e l'uso delle cose e dei servizi comuni.

Deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni o lavori di straordinaria manutenzione alle parti comuni riguardano solo il proprietario.

Secondo una sentenza della Corte suprema di Cassazione (n. 15010 del 21.11.2000) le spese condominiali si ripartiscono fra l'usufruttuario e il proprietario secondo il criterio legale.

La deliberazione sul conto consuntivo e preventivo deve prevedere per la sua validità una esatta ripartizione fra spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del condominio, ciò per consentire il rispetto dei criteri legali previsti dagli art. 1004 e 1005 cod. civ.

Nella distinzione fra spese ordinarie e straordinarie valgono per l'usufruttuario e il proprietario le seguenti linee guida:

- normalità e/o prevedibilità dell'intervento;
- l'entità materiale dell'intervento;
- il costo dell'intervento in rapporto al reddito della cosa.

## PARTE II: L'Amministrazione condominiale

### 1. Il Regolamento di condominio

(Art. 1107 - 1138 – Cod. Civ. - art. 68 – norme di attuazione del cod. civ.)

Il regolamento di condominio è la legge interna del condominio. Determina l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese, le norme di tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

La sua adozione è obbligatoria se il numero dei condomini è superiore a **dieci**. Il regolamento si dice contrattuale quando è stato predisposto dal costruttore ed allegato a tutti gli atti di acquisto dei condomini o quanto meno richiamato e sottoscritto dai condomini. Questo regolamento vincola i proprietari in ogni caso ai sensi dell'art. 1138 cod. civ. Al regolamento è sempre allegata, come da art. 68 delle norme di attuazione cod. civ. la **tabella millesimale** (> [tabella millesimale](#)).

Esiste anche la possibilità, che l'assemblea dei condomini, dopo la costituzione del condominio, a maggioranza approvi il regolamento. A norma dell'art. 1138 cod. civ. , la deliberazione è valida se approvata con un numero di voti che costituiscono la maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio.

In nessun caso il regolamento di condominio, sia contrattuale che approvato a maggioranza, può stabilire per le delibere assembleari maggioranze diverse da quelle previste dall'art. 1136 cod. civ.

Una deliberazione a maggioranza in merito alle modifiche di un regolamento ha validità anche per gli assenti se non presentano ricorso entro 30 giorni (> [ricorso contro deliberazioni assembleari](#)).

Ogni proprietario ha il diritto di esigere il rispetto del regolamento di condominio (cass. Civ. n. 725 del 7.5.1947).

**Le prescrizioni contenute nel regolamento di condominio in nessun caso possono ledere i diritti di alcun condomino, come da convenzioni o da titolo legale, e non possono sospendere o modificare le disposizioni degli articoli 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1131, 1136 e 1137 cod. civ..**

Le norme del regolamento che incidono sulla utilizzabilità e la destinazione delle proprietà esclusive, se deliberate dall'assemblea, devono essere approvate all'unanimità (vedi > cass. Civ. 4632 del 12.5.1994).

Il regolamento contrattuale può provvedere anche l'uso esclusivo di una parte comune da parte di un proprietario, sempre che il costruttore abbia provveduto al relativo rogito notarile.

Il Regolamento approvato a maggioranza non può contenere divieti alla destinazione delle proprietà esclusive o criteri di ripartizione delle spese difformi dalle norme del codice civile.

Infine va precisato che ogni condomino può richiedere l'elaborazione di un regolamento o la revisione (modifica) del regolamento in vigore.

## **In allegato un regolamento tipo condominiale.**

### **1.1 Norme sull'uso delle cose e dei servizi comuni (in ordine alfabetico)**

#### **Abitazione per turisti**

L'affitto di un appartamento a turisti in linea di principio non può essere vietato o limitato con regolamento d'uso.

#### **Assenza del proprietario**

Il proprietario deve sostenere la propria parte delle spese condominiali, anche se l'appartamento non viene utilizzato o lo è solo in parte. Potrebbe essere preso in considerazione una disposizione che prescrive d'inverno una temperatura minima negli alloggi vuoti, per evitare agli appartamenti abitati un ingiustificato aumento delle spese di riscaldamento.

#### **Asta di bandiera**

Il montaggio di una asta per la bandiera richiede l'assenso degli altri condomini.

#### **Cantina**

La cantina deve servire per il deposito di utensili e viveri. Un utilizzo per locale party o ad uso abitativo è da escludere.

#### **Cartelli pubblicitari**

l'installazione duratura di cartelli pubblicitari sulla facciata condominiale è da considerare innovazione edile e richiede le maggioranze prescritte (unanimità). Sono escluse le insegne per l'esercizio dei studi professionali ammessi (laboratorio medico).

#### **Deposito biciclette – carrozzelle**

Di norma biciclette e carrozzelle non vanno lasciate nei portoni d'ingresso della casa. Se non esiste un vano-deposito per le biciclette in cantina o un portabiciclette all'aperto, ci può essere una tolleranza per un deposito nel vano ingresso e giroscale senza comunque



ostruire il passaggio dei condomini. A maggioranza semplice è possibile deliberare l'acquisto di un portabiciclette.

### **Esercizio Bar – Gelateria**

Se una divisione delle porzioni materiali o il regolamento condominiale prevedono una destinazione per pubblici esercizi, l'orario di apertura non deve in nessun modo disturbare il riposo notturno.

### **Giroscale – androne**

Mobili non devono essere principalmente depositati nel giroscale, almeno che gli altri condomini non diano l'assenso. Lo stesso vale per l'esposizione di quadri o tappeti.

### **Garage – parcheggio**

Il piazzale di manovra davanti ai garage o ai parcheggi può essere utilizzate limitatamente per operazioni di carico e scarico. Una occupazione permanente del piazzale di manovra per il parcheggio della seconda macchina o per i visitatori non è ammesso, soprattutto quando ciò comporta difficoltà nella manovra. Spesso si trovano nei regolamenti prescrizioni che vietano lavori di pulitura, di manutenzione e riparazione. Anche il parcheggio di auto fuori uso rientra in questi divieti.

Se su un parcheggio esiste il diritto di uso esclusivo, lo stesso può essere munito di una chiusura senza il consenso degli altri condomini.

### **Giardino – prato**

La destinazione va osservata. Il parcheggio di autovetture non è ammesso. Le grigliate sui balconi e sui lastrici solari (anche con grill elettrici) è sempre da considerare in rapporto al disturbo che può arrecare ai proprietari confinanti. Anche la frequenza, l'ubicazione e la grandezza del giardino hanno una loro importanza.

### **Lastrici solari**

Per l'edificazione su un lastrico solare di proprietà esclusiva di un giardino d'inverno, una cassetta di legno o di giardino occorre di regola il consenso dei condomini, soprattutto se si tratta di modifiche edili.

### **Norme antincendio**

Con deliberazione a maggioranza si può vietare il deposito di sostanze infiammabili nei locali cantina, sempre ch  non esiste gi  un divieto nell'ambito della normativa antincendio.

## **Servoscala – sedia a rotelle**

In osservanza delle prescrizioni edili una persona disabile ha il diritto di installare, a proprie spese, un servoscala. Anche il parcheggio di sedia a rotelle nell'area comune è ammessa se non esiste altra possibilità. Un intervento in materia di barriere architettoniche può essere deliberato a maggioranza semplice.

## **Piscina – Sauna**

Sarebbe opportuno disciplinarne l'uso.  
Le seguenti linee guida sono da osservare:

- diritto di utilizzo (limitazione a persone ben definite e/o esterne al condominio)
- oneri di pulizia
- divieto d'accesso ad animali
- obbligo di accompagnamento per bambini
- divieto per giochi di pallone e per tuffi dal bordo piscina

## **Privacy e videocamere**

Nell'ambito degli interventi del garante della privacy in data 29.04.2004 è stato emesso un provvedimento dedicato esclusivamente alla installazione di telecamere in ambito condominiale. L'installazione di una telecamera per videosorveglianza viene considerata una innovazione gravosa o voluttaria disciplinata dall'art. 1121 cod. civ. che consente al condomino, che al momento non è interessato, di dissociarsi dalla partecipazione alla spesa.

## **Sottotetto**

Se il sottotetto nella divisione delle porzioni materiali o nel piano di ripartizione è considerato solaio comune con funzioni di areazione e di isolamento, non può essere adibito ad uso abitativo, anche se di proprietà esclusiva.

## **Studio legale – laboratorio medico – parrucchiere**

In via di principio è consentito l'esercizio di una libera professione in un appartamento condominiale, sempre che i rapporti con il pubblico non portino disturbo agli altri condomini.

Anche l'esposizione di una tabella indicativa all'ingresso dell'edificio e dell'appartamento è consentito. Problemi potrebbero sorgere per l'esercizio di una salone di parrucchiera/e in quanto si potrebbero rilevare i presupposti per una destinazione non consentita.

Il sottotetto comune deve rimanere a disposizione per l'uso di tutti i condomini. Se però è raggiungibile solo attraverso una proprietà esclusiva, il passaggio è consentito solo per i

lavori di manutenzione e riparazione.

Un cambio di destinazione sopravvenuto di un sottotetto di proprietà esclusiva richiede una modifica della tabella millesimale e dei criteri di ripartizione delle spese per l'aumento dell'area abitabile. Ultimamente la corte di cassazione ha limitato tale prescrizione.

### **Suonare musica**

Fuori dai consueti periodi di riposo (**dalle ore 22 e fra le ore 12 e 14**) il suono di strumenti musicali non può essere vietato. Una limitazione troppo severa nel regolamento (volume basso da camera) equivale a un divieto e sarebbe illegittimo.

### **Tenuta di animali domestici**

La tenuta di animali domestici può essere disciplinata dal regolamento condominiale. Se non esiste un divieto specifico contenuto nel regolamento contrattuale, la tenuta di animali domestici (cani, gatti) è sempre ammessa. Sempre in osservanza degli elementari attenzioni per quanto riguarda i cattivi odori, la pulizia e i rumori molesti.

Un divieto assoluto inserito nel regolamento contrattuale ha la sua validità, in quanto la tenuta di animali non rientra nei requisiti fondamentali della proprietà esclusiva.

In ogni caso escluso sarebbe il divieto di tenuta di un cane accompagnatore di un non vedente.

Lo stesso vale per animali minori come pesci da acquario e criceti.

## 2. La tabella dei millesimi

(Art. 1117 – 1118 – 1138 – Cod. Civ. - art. 68 - 69 norme di attuazione al codice civile)

La tabella millesimale esprime in millesimi il valore economico di ciascuna proprietà esclusiva, in rapporto al valore dell'intero edificio, che è ipotizzato come pari al numero 1000. La disciplina giuridica della stessa si trova nell'art. 68 delle norme di attuazione del codice civile ([> art. 68](#)).

Si basa pertanto solo sul valore di proprietà e dimostra la quota ideale di comproprietà dell'area, delle parti ed impianti comuni dell'edificio in rapporto alla proprietà esclusiva.

In mancanza della tabella millesimale solo l'assemblea plenaria e unanime può ripartire le spese.

In genere la tabella millesimale è predisposta dal costruttore-venditore prima del riogito notarile per il passaggio di proprietà.

Se in un condominio non esiste una tabella millesimale, l'amministratore con una delibera assembleare incarica un tecnico per la sua stesura.

Anche una modifica della tabella dei millesimi può avvenire solo con una deliberazione unanime. Se la modifica avviene in maniera illegittima, la deliberazione può essere impugnata in ogni momento davanti al giudice (Cass. sent. n. 3920 del 13.12.1988)

Anche un solo condomino può chiedere la revisione o la modifica della tabella millesimale, quando questa contiene errori (si intendono qui meri errori di calcolo, con esclusione quindi di ogni riferimento all'applicazione dei coefficienti di determinazione) o quando sono intervenute notevoli modifiche edili nelle proprietà esclusive o nelle parti comuni (per es. trasformazione del sottotetto in abitazione, espropriazione parziale, innovazioni di notevole entità).

In questi casi la tabella millesimale va modificata per ristabilire il nuovo rapporto di valore tra le proprietà esclusive e con lo scopo di regolare la partecipazione alle spese di conservazione e manutenzione delle parti ed impianti comuni.

### **2.1 Criteri di determinazione della tabella millesimale**

Importanti sono nella determinazione di una tabella millesimale i cosiddetti **"coefficienti di riduzione"** che trasformano le superficie o i volumi reali delle singole unità immobiliari valori virtuali.

## **E opportuno prendere in esame a questo punto i vari coefficienti applicabili:**

- 1) **coefficiente di destinazione** o categoria catastale: viene utilizzato solamente se nello stesso immobile sono presenti unità immobiliari di diverse categorie catastali;
- 2) **coefficiente di utilizzazione**: identifica il particolare uso dei singoli ambienti;
- 3) **coefficiente di altezza**: si applica se l'altezza interna è diversa tra le varie unità immobiliari, in questo caso si dovrà calcolare il volume e non la superficie;
- 4) **coefficiente di orientamento**: si applica se l'edificio comprende più unità immobiliari. Per piano, ciascuno con diversa esposizione solare;
- 5) **coefficiente di esposizione e prospetto**: viene preso in considerazione se le varie unità immobiliari di un edificio hanno una veduta differente secondo che abbiano il prospetto panoramico, su strada principale ecc.);
- 6) **coefficiente di piano**: considera gli effetti che derivano ad una unità immobiliare in relazione alla sua altezza dal suolo, e dipende dal fatto che l'immobile abbia o meno l'ascensore;
- 7) **coefficiente di luminosità**: tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti secondo l'altezza dei piani.

Dopo aver definito l'applicazione dei vari coefficienti si determina la superficie virtuale che poi viene rapportata in mille.

I coefficienti vengono applicati in base agli usi locali e secondo i criteri statali. Di fatto in Alto Adige trovano applicazione solo i coefficienti 1,2,3 (per ascensore e gioscale anche il n. 6); gli altri praticamente non vengono usati.

## **Regolamentazioni particolari**

Se un proprietario divide la sua proprietà in due o più parti, serve solo una semplice modifica della tabella millesimale, in quanto la somma delle singole quote deve corrispondere con l'intera quota di proprietà.

Revisioni della tabella si impongono quando si tratta di elementi fondamentali quali le misure di superficie, l'altezza dei vani, l'ubicazione, la destinazione ecc.; la cosiddetta revisione consensuale di una tabella contrattuale richiede un nuovo accordo scritto.

Nel caso di una costruzione di una garage sotterraneo alla quale non partecipano tutti i condomini, la spesa per la revisione della tabella spetta solo ai proprietari dei nuovi garage.

## Attenzione

La cassazione (> sent. n. 16644 – 27.07. 2007) ha stabilito che rientrano nei calcoli per redigere le tabelle millesimali anche i giardini privati, pur non facendo parte in senso stretto del fabbricato, così come anche autorimesse e cantine dei singoli condomini.

Tali elementi consentono un miglior godimento delle singole unità abitative con un aumento del valore patrimoniale dell'immobile, naturalmente laddove non siano state già approvate tabelle allegate al regolamento condominiale contrattuale. Quindi resta evidente che anche le imprese edili costruttrici del fabbricato, al momento della redazione delle tabelle, dovrebbero tener conto di tale principio al fine di una spartizione delle spese equa.

### **Art. 68 – Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile**

Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

**[In allegato un esempio campione di una tabella millesimale.](#)**

### 3. L'Assemblea condominiale

Art. 1132 - 1135 – 1136 – 1137 – Cod. Civ.

L'assemblea dei proprietari (condomini) è l'organo sovrano in un condominio. Delibera su tutti i problemi e garantisce una corretta gestione, controlla e organizza una pacifica e funzionale comunità di proprietari. Le deliberazioni prese sono vincolanti per tutti, anche per gli assenti e i dissenzienti, sempre premesso che le maggioranze previste e le disposizioni di legge vengano osservate.

L'assemblea condominiale si occupa prevalentemente dell'amministrazione delle parti comuni e della gestione dei servizi comuni. All'atto della costituzione di un condominio l'assemblea può essere convocata in assenza di una tabella millesimale ([> tabella millesimale](#)), la sua validità verrà verificata dopo l'approvazione della stessa.

Per un condominio ([> comunione](#)) che non raggiunge il numero minimo di 4 proprietari, trovano applicazione in quanto non in contrasto gli articoli 1105 e 1106 del codice civile, che riguardano la comunione (proprietà comune) in generale. In nessun caso l'assemblea può intromettersi nella sfera privata dei proprietari, almeno che viene autorizzata espressamente dai singoli proprietari o il regolamento contrattuale ([> regolamento](#)) lo preveda.

In seguito una breve elencazione delle competenze più importanti:

- **nomina e revoca dell'amministratore - art. 1129 – cod. civ.;**
- **conferma e fissazione del compenso dell'amministratore – art. 1135 – cod. civ.;**
- **approvazione del conto consuntivo e delle spese previste per l'esercizio in corso – bilancio di previsione;**
- **ripartizione delle spese fra i proprietari;**
- **deliberazione per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione e eventuale costituzione di un fondo di riserva;**
- **approvazione dei lavori di straordinaria manutenzione fatti eseguire dall'amministrazione senza delibera assembleare;**
- **deliberazione sui provvedimenti presi dall'amministratore ed eccedenti le sue competenze;**
- **approvazione e modifica del regolamento condominiale – art. 1138 – cod. civ.;**
- **scioglimento o divisione del condominio – art. 61/62 DD.AA. cod. civ.;**
- **svolgere una azione legale e resistere in sede di giudizio.**

### **3.1 Le formalità nella convocazione di una assemblea**

La convocazione di una assemblea spetta all'amministratore, ma in casi particolari anche singoli condomini (minimo 2 proprietari con almeno 166,67 millesimi) possono prendere l'iniziativa. E buona norma convocare l'assemblea ordinaria almeno una volta l'anno. E consigliabile convocarla entro 2 – 3 mesi dalla fine dell'esercizio contabile. Importante è che tutti i proprietari – condomini siano a conoscenza della convocazione (luogo, data, ora) e l'ordine del giorno contenga i punti da discutere.

La validità delle deliberazioni assembleari è in ogni caso annullabile, anche se solo un proprietario non è stato invitato in tempo utile. Come la Cassazione più volte ha sancito (sent. n. 31 5.1.2000 e n. 3013 2.10.2005) le decisioni restano valide, se non vengono impugnate dal condomino non convocato entro **30 giorni** dal ricevimento del verbale.

L'avviso di convocazione deve essere recapitato almeno 5 giorni prima della data dell'assemblea, ma il regolamento condominiale può prevedere anche un tempo maggiore. Nella prassi si prevedono due giorni diversi (almeno 1 giorno e al massimo 10 giorni) per la prima e seconda convocazione. Nella seconda convocazione le maggioranze previste sono più ridotte, anche per la frequente scarsa presenza dei condomini.

Se un condomino lascia la sala prima della deliberazione, il suo voto non può essere conteggiato, anche se ha comunicato prima il suo assenso. Un condomino intervenuto tardivamente all'assemblea può invece partecipare alle deliberazioni successive.

Una assemblea straordinaria viene convocata, se viene richiesta da almeno **2 condomini che rappresentano almeno 1/6 del valore dell'edificio** (> art. 66 DD.AA. cod. civ) o quando l'amministratore lo ritiene opportuno.

Anche se un condomino possiede più unità immobiliari può rilasciare solo una delega. Un delega trasferita ad una terza persona al momento non è valida.

Un delega scritta non è obbligatoria (ma consigliabile) in quanto sarebbe prevista solo per deliberazioni per le quali la legge prevede una formalità particolare (per es. se si tratta di diritti immobiliari). Una delega permanente rilasciata a un familiare o ad un terzo è valida solo per gli atti di ordinaria amministrazione.

Per delibere di straordinaria amministrazione o riguardanti innovazioni occorre una delega specifica. In esecuzione dell'art. 1393 cod. civ., riguardante la giustificazione dei poteri del rappresentante, i condomini presenti in una assemblea possono verificare i poteri del delegato.

Spesso si litiga sul **numero delle deleghe ammesse**. Nella giurisprudenza si è affermata la convinzione che il regolamento del condominio può limitare il numero delle deleghe e questo non è da vedere in contraddizione con l'art. 72 DD.AA: cod. civ.. Un ulteriore problema si pone in collegamento con il conferimento di deleghe all'amministratore. Anche qui in via di principio non esiste una incompatibilità ma anche qui il regolamento condominiale può porre un divieto o dei limiti.



Grossi dubbi esistono invece in merito alle deleghe rilasciate all'amministratore; e ciò per via dei possibili conflitti d'interesse che non si possono escludere nella votazione di certi punti all'ordine del giorno; si pensi solo alla nomina, alla revoca o alla conferma dell'amministratore e all'approvazione del conto consuntivo.

In questo contesto la Cassazione ha compiuto una interpretazione estensiva dell'art. 2373 cod. civ. (conflitto d'interesse), secondo la quale, in una delibera assembleare, il voto del condomino che potrebbe entrare in conflitto con l'interesse condominiale, non è valido e non viene contato.

#### **Art. 67 disposizioni per l'attuazione del Codice Civile**

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante. Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nella assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comune dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

#### **Art. 1393 Cod. Civ. - Giustificazione dei poteri di rappresentanza**

Il terzo che contratta con il rappresentante può sempre esigere che questi giustifichi i suoi poteri e, se la rappresentanza risulta da un atto scritto, che gliene dia una copia da lui firmata.

### **3.2 Le delibere e i lavori assembleari**

Constatato la regolarità di convocazione dell'assemblea e che l'assemblea può deliberare, si nomina un presidente che a sua volta incarica il verbalizzante.

Il **verbale dell'assemblea** dovrebbe essere redatto nel corso della riunione e sottoscritto dal presidente e dal segretario subito dopo la sua conclusione. Delibere importanti, per le quali è richiesta l'unanimità, richiedono la firma di tutti i condomini ( per es. accordi contrattuali che eccedono l'ordinaria amministrazione). **E buon uso rileggere il verbale prima dello scioglimento dell'assemblea.**

Se l'assemblea in **prima convocazione** non può deliberare , occorre annotarlo nel libro verbale, anche per dare validità alla **seconda convocazione** con le relative maggioranze previste. Il verbale dell'assemblea deve in ogni caso inviato ai condomini assenti. Gli assenti possono impugnare le delibere entro **30 giorni** dal giorno della comunicazione.

Nel verbale deve essere indicato **data, ora, luogo e ordine del giorno**. Per ogni deliberazione devono essere indicati con precisione oltre i nomi dei proprietari presenti con i rispettivi millesimi di proprietà, i nomi dei condomini che hanno espresso voto favorevole, dei contrari e degli astenuti, anche per consentire una verifica della regolarità della votazione in casi di contestazione.

Ogni partecipante ha diritto di esigere che vengano messe a verbale le sue **dichiarazioni, richieste, osservazioni**, purché attinenti a fatti inerenti alla seduta. La mancata registrazione nel verbale comporta il diritto di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. ([> art. 1137 CC](#)).

Chi, in sede d'impugnazione, contesta la non rispondenza a verità di quanto risulta dal verbale, ha l'onore di dimostrarlo.

In prima convocazione l'assemblea è regolarmente costituita se sono presenti i due terzi dei condomini, che rappresentino anche i due terzi del valore dell'edificio (666,66 millesimi). In seconda convocazione occorre la presenza di un terzo dei condomini in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio (333,33 millesimi). Maggioranze qualificate sono richieste anche in seconda convocazione per delibere di particolare importanza.

I proprietari di più unità immobiliari (abitazioni, uffici o negozi) contano come una persona sola, i millesimi delle parti immobiliari invece vengono sommate.

A prescindere dalla prima e seconda convocazione, per la nomina dell'amministratore, per resistere in sede di giudizio e per lavori di straordinaria manutenzione è richiesto sempre il voto favorevole della maggioranza dei presenti condomini (50 % + 1) che rappresentano almeno 500 millesimi di proprietà.

### **3.3 L'impugnazione delle deliberazioni assembleari e i provvedimenti presi dall'amministratore**

Art. 1137 e 1133 Cod. Civ.

Premesso che la deliberazione deve avvenire sempre con l'indicazione nominativa dei voti espressi e gli astenuti sono da contare fra i voti contrari , occorre distinguere fra **delibere nulle e delibere annullabili**.

**Una delibera è nulla** quando è priva dei requisiti essenziali in quanto per es. presa fuori dall'assemblea, contro la legge o con contenuti inaccettabili, o che ledono i diritti di proprietà anche di un solo condomino. L'azione giudiziaria relativa ad una delibera nulla è imprescrittibile, cioè può essere proposta anche a distanza di molto tempo.

**Una delibera è annullabile** quando è contraria alle disposizioni di legge sul condominio o lesiva dei diritti della minoranza, per. es. su un argomento che non era all'ordine del giorno o che non rispetta le norme per la convocazione dei condomini. La delibera annullabile deve essere impugnata entro 30 giorni dalla data dell'assemblea per i presenti e dalla data di ricevimento del verbale dell'assemblea per i condomini assenti.

L'impugnazione deve essere proposta davanti all'autorità giudiziaria però il ricorso non blocca l'operatività della delibera a meno che non intervenga un provvedimento di **sospensione da parte del giudice**.

Anche una delibera su un argomento che non era all'ordine del giorno è annullabile. Lo stesso vale per il mancato rispetto delle norme per la convocazione dei condomini.

### **Alcuni esempi per delibere nulle:**

- acquisto di immobili (non rientra nelle competenze dell'assemblea);
- l'addebito di spese di una lite a carico del condomino che abbia manifestato ritualmente il proprio dissenso rispetto alla lite medesima;
- una delibera a maggioranza che autorizza un uso esclusivo di una proprietà comune e lede quindi i diritti di proprietà degli altri condomini (sent. Cass. n. 9130/28.8.1993);
- una modifica a maggioranza di una tabella millesimale contrattuale;
- una modifica presa a maggioranza del regolamento condominiale relativa alla ripartizione delle spese non produce effetti nei confronti dei condomini assenti o contrari e può essere impugnata in qualsiasi momento;

### **Esempi per delibere annullabili:**

- l'impedimento alla partecipazione alla discussione e alla votazione di un punto all'ordine del giorno autorizza ogni proprietario all'impugnazione.
- il mancato rispetto o la modifica dei criteri legali di ripartizione delle spese se non è stata presa all'unanimità;
- la mancata distinzione fra spese ordinarie e straordinarie;
- una modifica dei criteri di ripartizione delle spese per la manutenzione e la riparazione dei lastrici solari come da art. 1126 cod. civ.;

La invalidità delle deliberazioni previste dall'art. 2377 cod. civ. è estensibile anche alle delibere delle assemblee condominiali. Ciò comporta, che una impugnazione può essere accolta da una assemblea regolarmente convocata successivamente.

Questo significa inoltre che delibere assembleari sono sempre revocabili; così una delibera assembleare presa all'unanimità può essere modificata o revocata a maggioranza in una assemblea successiva (sent. Cass. n. 2246/19.10.1961).

In certi casi di innovazioni o in presenza di superamento di competenze le rispettive deliberazioni devono avvenire per iscritto. Una votazione per corrispondenza o per interposta persona non è ammissibile (si pensi alle nuove possibilità offerte da internet). Anche il voto segreto per motivi comprensibili (accertamento dei millesimi di proprietà) non è valido.

Nelle votazioni per settore i condomini non interessati al punto all'ordine del giorno non devono influenzare con la partecipazione alla discussione il voto dell'assemblea. Contro le decisioni assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue competenze è ammesso un reclamo all'assemblea, a prescindere dal ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.

Si richiama ancora un volta che l'art. 1137 del cod. civ. riguarda solo le delibere annullabili, mentre le delibere nulle non rientrano nella fattispecie. Anche per questo il termine per l'impugnativa di 30 giorni vale solo per le delibere annullabili, mentre per le delibere nulle vale la imprescrittibilità.

Visto nel suo insieme la possibilità di ricorso trova la sua ragione nell'offrire la possibilità di favorire una rapida soluzione dei problemi attraverso un'istanza superiore , anche per evitare o addirittura impedire una regolare amministrazione condominiale.

**Art. 1137 Cod. Civ. – Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea**

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatori per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

**Art. 1133 Cod. Civ. – Provvedimenti presi dall'amministratore**

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137.

**3.4 Le modalità di decisione e le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari**

Art. 1136 Codice Civile

Le maggioranze previste per le deliberazioni assembleari sono di tre tipi:

- **la maggioranza dei voti espressi dagli intervenuti;**
- **la maggioranza dei condomini partecipanti;**
- **la maggioranza di valore espresso in millesimi di proprietà.**

Perché una deliberazione sia valida, sono previste caso per caso diverse maggioranze. Per il diritto di voto vale il principio una testa – un voto, secondo il quale ogni proprietario ha diritto ad un solo voto.

Questo vale anche quando una unità immobiliare è divisa fra più proprietari (per es. coniugi). In questo caso ai coniugi spetta un voto solo che può essere esercitato solo in maniera univoca (se non esiste accordo il Presidente esprime con estrazione a sorte il diritto di voto).

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione se sono presenti i due terzi dei condomini, che rappresentano anche i due terzi del valore dell'edificio.

### **Art. 1136 Cod. Civ. - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni**

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e di due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera un giorno successivo a quello di prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e di due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

### **3.5 Le maggioranze assembleari più importanti:**

- per la nomina, la conferma o revoca dell'amministratore:
  - in prima e seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio;
- per la costituzione di diritti reali sull'immobile è necessario il consenso scritto di tutti i condomini;
- per la eliminazione delle barriere architettoniche:
  - in prima convocazione: la maggioranza dei presenti e 500 millesimi;
  - in seconda convocazione: un numero di voti che rappresenti il terzo dei condomini almeno 333,33 millesimi di proprietà dell'edificio;
- per innovazioni (art. 1120 – cod. civ.):
  - in prima e seconda convocazione la maggioranza dei condomini presenti (cioè almeno 50 % + 1 di tutti i condomini) e almeno 666,66 millesimi;
  - per le innovazioni gravose o voluttuarie, o per quelle che pregiudicano la stabilità e la sicurezza del fabbricato, o per quelle che alterano il decoro architettonico o per quelle che rendono inservibili all'uso o al godimento delle parti comuni, occorre il consenso unanime di tutti i condomini;
- per interventi di recupero occorrono in prima e seconda convocazione la maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio;
- per liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore:
  - in prima convocazione: la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi;
  - in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti che rappresentano almeno oltre 1/3 del numero dei condomini se non concernono materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;

- per manutenzione ordinaria:
  - in prima convocazione: la maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi;
  - in seconda convocazione: la maggioranza dei partecipanti che rappresentano almeno 1/3 dei proprietari e almeno 333,33 millesimi;
- per manutenzione straordinaria di notevole entità:  
in prima e seconda convocazione: la maggioranza e almeno 500 millesimi;
- per la costruzione di parcheggi di pertinenza dei condomini:  
in prima e seconda convocazione la maggioranza dei condomini in rappresentanza di almeno 500 millesimi di proprietà;
- per la formazione o la revisione di un regolamento di condominio:
  - in prima e seconda convocazione: la maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 dei proprietari e almeno 500 millesimi.
  - Per la modifica di un regolamento contrattuale di condominio nelle parti che hanno una rilevanza patrimoniale occorre l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, in forma scritta.
- per la ricostruzione dell'edificio (per es. dopo un incendio):
  - per una parte inferiore ai tre quarti del valore: in prima convocazione: la maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi;
  - in seconda convocazione: la maggioranza dei presenti che rappresentano la maggioranza dei condomini e almeno 500 millesimi.
  - Per una parte superiore ai tre quarti del valore occorre l'unanimità dei consensi fatta salva comunque l'applicazione dell'art. 1128 cod. civ..
- per l'introduzione di provvedimenti per il risparmio energetico:  
sono valide le delibere dell'assemblea di condominio prese a maggioranza delle quote millesimali (almeno 500) riguardanti gli interventi di contenimento dei consumi energetici e l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia o assimilate (sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche, maree, moto ondoso e la trasformazione dei rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali (legge n. 10/1991 – D.P.R: 06.06.2001 – n. 380). La legislazione successiva in materia ha ulteriormente alleggerito le maggioranze occorrenti.

Importante in questo contesto è la cosiddetta legge casa-clima (decreto attuativo del 12.07.2004. A partire dal 12.01.2005 gli edifici di nuova costruzione ( se si tratta di ristrutturazione che interessa oltre il 50 % della superficie netta) in Alto Adige devono avere un certificato-clima ed essere costruiti in conformità.

- Per l'introduzione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore:  
per conseguire il riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato; è necessaria la presenza della maggioranza dei condomini che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio;

- per la formazione e la revisione della tabella millesimale:  
occorre il consenso unanime di tutti i condomini; a norma dell'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile la tabella può essere verificata o modificata nei seguenti casi:
  - 1) se viene accertato un errore materiale nella stesura;
  - 2) quando per modifiche intervenute e interventi edili in una parte dell'edificio (sopralzo- innovazioni di una certa entità) il rapporto originario fra i valori dei singoli piani o parti dei piani è stato modificato in maniera sostanziale.
  
- Per la trasformazione di impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi:
  - è necessaria la presenza di condomini che rappresentano almeno 500 millesimi (negli ultimi tempi la giurisprudenza al riguardo non è più unanime);
  
- per la vendita di parti comuni di un condominio:  
solo con una convenzione scritta e la firma di tutti i condomini;
  
- per l'autorizzazione a costruire un sopralzo vietato:  
solo con una convenzione scritta e la firma di tutti i condomini.

## 4. L'Amministratore

(Art. 1703 – 1710 – 1730 – 1129 – 1130 – 1131 – 1133 Cod. Civ. - art. 65 DD.AA)

In un condominio l'amministratore rappresenta il "governo della casa". Giuridicamente a norma dell'art. 1703 cod. civ. esegue un mandato, cioè si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dei condomini.

### **4.1 Nomina e revoca**

L'art. 1129 del codice civile prevede la nomina di un amministratore quando i condomini sono più di quattro. Viene nominato dall'assemblea dei condomini, in prima e seconda convocazione, con la presenza di almeno 500 millesimi di proprietà e la maggioranza dei presenti (in ogni caso un terzo dei proprietari, [> art. 1136 cod. civ.](#)). La nomina di un amministratore da parte del costruttore o del venditore immobiliare non ha valore. Non è prevista per un amministratore l'iscrizione a un albo professionale. L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento e senza particolare motivazione con la stessa maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ. Su richiesta anche di un solo condomino può essere revocato dall'autorità giudiziaria nei seguenti casi:

- 1. se non informa l'assemblea condominiale di una citazione o di un provvedimento giudiziario che esorbita dalle sue attribuzioni, come da art. 1131, ultimo comma, cod. civ.;**
- 2. se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità;**
- 3. se per due anni non ha reso il conto della sua gestione.**

Competente per la revoca è il tribunale nella cui circoscrizione si trova il condominio, l'amministratore può presentare ricorso entro 10 giorni. L'amministratore rimane in carica un anno, può essere confermato o sostituito, in questo caso rimane in carica per l'ordinaria amministrazione, fino alla regolare elezione del nuovo amministratore (prorogatio). Il compenso dell'amministratore viene fissato dall'assemblea condominiale.

#### **Art. 1703 Cod. Civ. – Mandato**

Il mandato e il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

#### **Art. 1129 Cod. Civ. – Nomina e revoca dell'amministratore**

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di un o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.



## **4.2 Attribuzioni e competenze dell'amministratore**

Le attribuzioni dell'amministratore come organo esecutivo sono elencate dall'art. 1130 cod. civ. A queste si aggiungono i compiti demandati dal regolamento condominiale, dalle delibere assembleari, da leggi particolari o da provvedimenti in genere. In particolare provvede a:

- **eseguire le deliberazioni dell'assemblea** dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- **disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune:** in esecuzione del regolamento condominiale l'amministratore deve provvedere affinché ogni proprietario possa disporre liberamente delle parti comuni e può in questo ambito assumere i necessari provvedimenti;
- **riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti:** l'amministratore è il tesoriere del condominio e deve presentare all'assemblea dei condomini annualmente il conto consuntivo, il bilancio preventivo per l'esercizio successivo e il riparto spese. In questo contesto è importante ricordare che la deliberazione sul conto consuntivo autorizza l'amministratore, a norma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, di ottenere **il decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo**. Inoltre è bene ricordare che i crediti condominiali non sono privilegiati e che in caso di istanza fallimentare di un condomino gli altri condomini devono rispondere delle spese non versate dal condomino moroso; se si verificano uscite (spese) non previste dal bilancio preventivo, l'amministratore è autorizzato (senza delibera assembleare) a richiedere una rata straordinaria delle spese condominiali;
- **compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio:** l'amministratore è espressamente autorizzato ad agire per via legale in merito e cioè in prima linea contro terze persone che ledono i diritti inerenti alle cose comuni (mancato rispetto delle distanze prescritte – danni all'edificio condominiale per lavori eseguiti in adiacenza – rumorosità o fumi nocivi – uso illegittimo di cose comuni) e specificatamente:
  - a) contro fornitori che non rispettano gli accordi contrattuali;
  - b) contro il costruttore per vizi di costruzione delle parti comuni;
  - c) contro condomini che non pagano le spese condominiali;
  - d) contro un condomino che esegue lavori non autorizzati;
  - e) contro condomini che violano le norme del regolamento condominiale;
  - f) contro l'occupazione abusiva delle aree comuni.

Altri compiti si trovano nella conservazione del patrimonio edilizio e nella esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, e nella assunzione di responsabilità per il regolare funzionamento e la sicurezza dei servizi comuni (energia elettrica, riscaldamento, ascensore, fognature ecc.).

Come già notato, all'amministratore spetta a norma dell'art. 1131 cod. civ. la rappresentanza legale in casi di contenziosi che riguardano le parti comuni.

Il compenso dell'amministratore è trattabile liberamente. Per servizi aggiuntivi spetta all'amministratore un compenso particolare (per es. lavori edili di una certa consistenza,

azioni giudiziarie, assemblee straordinarie, lettere di sollecito ecc.).

L'Amministratore risponde di norma dei danni provocati per errori od omissioni nello svolgimento del mandato. Sarebbe utile stipulare una polizza assicurativa a carico del condominio.

**Art. 1130 Cod. Civ. - Attribuzioni dell'amministratore**

L'amministratore deve:

eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

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

compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

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

**Art. 1131 Cod. Civ. - Rappresentanza**

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

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

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

### **4.3 I compiti amministrativi dell'amministratore**

I seguenti compiti amministrativi spettano all'amministratore:

#### **4.3.1 Redazione del bilancio preventivo**

Si tratta di un calcolo approssimativo e prudente delle spese di gestione condominiale occorrenti durante l'anno, che deve essere approvato dall'assemblea insieme con il conto consuntivo;

#### **4.3.2 Redazione del conto consuntivo e del riparto spese**

Il conto consuntivo (rendiconto) esprime il confronto fra le entrate e le uscite registrate nel corso dell'esercizio e il riparto delle spese ai singoli condomini in relazione ai loro versamenti.

**E fondamentale che venga esposto lo stato patrimoniale che ponga in evidenza la giacenza di cassa, eventuali debiti e crediti e fondi di riserva alla data di chiusura dell'esercizio.**

**Attenzione:**

Sarebbe auspicabile che il conto consuntivo, prima di essere presentato in Assemblea, venisse esaminato dai **revisori dei conti**.

In qualsiasi momento il condomino può prendere visione o chiedere una copia dei documenti contabili, naturalmente senza recare intralcio all'amministrazione e assumendosi le relative spese.

Per pagamenti in ritardo di solito, a norma di regolamento condominiale o delibera assembleare, vengono applicate **interessi di mora** con riferimento al tasso legale.

Insieme con il conto consuntivo l'assemblea approva anche il **piano di riparto delle spese**. Il piano di riparto determina per ogni condomino la propria quota personale delle varie spese sostenute, riparto effettuato in base alla legge, al regolamento o ai **criteri di ripartizione** previsti o determinati dall'assemblea.

Il piano di riparto si completa con l'indicazione degli importi a saldo.

Nel piano di riparto di solito troviamo le seguenti colonne:

- **Spese generali d'amministrazione**: compenso amministrazione - assicurazione – spese bancarie – spese per l'assemblea - cancelleria – adempimenti fiscali ecc; vengono ripartite in base ai millesimi di proprietà (> [tabella millesimale](#));
- **spese di gestione**: riscaldamento – energia elettrica – acqua corrente – acque residue – ascensore – pulizia scale; vengono ripartite in base ai criteri fissati o/e alle letture dei contatori;
- **spese di manutenzione ordinarie e straordinarie**: ( sempre da indicare separatamente);
- **Fondi di riserva e versamenti dei condomini**;
- **importi a saldo dei condomini**.

Se durante l'esercizio avviene un **cambio di proprietà**, il nuovo proprietario risponde in maniera solidale con il vecchio proprietario per il pagamento delle spese condominiali.

Il pagamento delle spese condominiali può essere ripartito in **rate** (di solito 2 – 4).

#### **4.3.3 Fondo di riserva**

Si tratta di un fondo previsto dal regolamento condominiale o deliberato dall'assemblea per sostenere ingenti spese per lavori di straordinaria manutenzione per la conservazione dell'immobile. Sarebbe utile prevedere, in caso di compravendita della p.m., nell'atto notarile la destinazione della quota del fondo di riserva accantonata.

#### **4.3.4 Amministrazione finanziaria**

L'amministratore oltre ai versamenti delle spese condominiali amministra anche gli altri proventi (per es. affitti di parti comuni e quote fondo di riserva).

**I soldi del condominio vanno gestiti in ogni caso su un conto separato intestato al condominio stesso.** Se l'amministratore non rispetta la tenuta separata del conto condominiale come prevista dal regolamento o da delibera assembleare, ciò costituisce

motivo per la revoca straordinaria.

La richiesta di un **fido bancario** deve essere di norma autorizzata dall'assemblea condominiale e i relativi interessi vanno addebitati ai condomini morosi (per i pagamenti ritardati delle spese condominiali).

#### **4.3.5 Adempimenti fiscali**

([> adempimenti fiscali per un condominio](#))

#### **4.3.6 Tenuta dei documenti condominiali**

I documenti da tenere dall'amministratore e da consegnare al nuovo amministratore sono:

- l'elenco aggiornata dei proprietari delle singole porzioni materiali;
- il regolamento condominiale e la tabella dei millesimi;
- la concessione edilizia e l'estratto tavolare dell'edificio condominiale;
- il libro verbali delle assemblee condominiali;
- la polizza d'assicurazione delle parti comuni;
- i contratti di manutenzione per l'impianto di riscaldamento, gli ascensori, del cancello d'ingresso ai garage ecc.;
- situazione patrimoniale aggiornata al momento della revoca o del cambio di gestione.

così come altri contratti o documenti intestati al condominio, compresi la corrispondenza in merito a vertenze o eventuali convenzioni.

#### **4.3.7 Rapporti con gli affittuari**

Di solito l'amministratore non tiene contatti diretti con gli affittuari dei singoli proprietari; può, su richiesta e a pagamento, presentare un conteggio separato delle relative spese, fermo restando che il proprietario rimane unico debitore del condominio.

#### **4.3.8 Esecuzione lavori di manutenzione e riparazione**

Anche se ogni decisione in merito alla natura, all'ammontare, al finanziamento e alla tempistica dei necessari lavori di manutenzione e riparazione alle parti comuni spetta all'assemblea (con regolare deliberazione), l'amministratore è incaricato e risponde della loro regolare esecuzione.

#### **4.3.9 Come scegliere l'amministratore**

Il Condominio che decide di affidare l'amministrazione dello stabile ad un nuovo soggetto matura solitamente tale decisione sulla base di diverse motivazioni, peculiari alla situazione concreta maturatasi negli anni. Talora si tratta semplicemente di sostituire un amministratore dimissionario, talaltra invece si giunge ad una revoca, nella speranza di individuare poi colui che condurrà la gestione "nel migliore dei modi". Per non lasciare la scelta al caso, è bene valutare in primis l'aspetto dei costi, riferendosi alle offerte predisposte dagli aspiranti amministratori e che devono riportare l'entità del compenso

annuo per la gestione ordinaria, gli onorari previsti per adempimenti tributari e convocazione assemblee straordinarie, la percentuale prevista sui lavori straordinari. Quindi ci si può concentrare sull'aspetto più "qualitativo", individuando e soppesando con attenzione gli elementi che per la maggioranza dei proprietari risultano detenere grande importanza.

Si tratta di delineare al meglio la figura dell'amministratore più rispondente alle aspettative dei proprietari: vanno definite in particolare le principali esigenze espresse dai condomini, assegnando alle stesse un punteggio in termini di importanza. Su questa base si andrà poi a valutare in che misura i candidati all'amministrazione si avvicinano al "punteggio" maggiore e dunque al profilo ideale.

requisiti richiesti al candidato ideale	importanza attribuita dai condomini ai singoli requisiti		
	massima	media	nessuna
esperienza amministrativa maturata in contesti analoghi	2	1	0
esperienza in ambito associativo, sindacale, nella mediazione di conflitti	2	1	0
soddisfazione espressa da persone note ai condomini (referenze)	2	1	0
persona residente nel caseggiato	2	1	0
possesso di abilitazione (patentino) alla conduzione di impianti termici	2	1	0
appartenenza a determinate categorie professionali (geometra, ingegnere, avvocato, commercialista...)	2	1	0
reperibilità telefonica e/o di persona, orario di ricevimento, organizzazione di sostituzione nelle assenze	2	1	0
esistenza di accordi che consentano rapida disponibilità di artigiani e imprese di servizi	2	1	0
bilinguismo nella redazione degli atti (verbali, bilanci, inviti) e in assemblea	2	1	0
copertura assicurativa per errori o omissioni	2	1	0
attività in studio amministrativo associato	2	1	0
appartenenza ad associazione di amministratori	2	1	0
altro:	2	1	0
punteggio complessivo			

## PARTE III: Bilancio preventivo e conto consuntivo

### 1. Il conto consuntivo e i criteri di ripartizione delle spese

#### 1.1 Il conto consuntivo

(Art. 1124 – Cod. Civ.)

L'Amministratore è tenuto a presentare alla fine di ogni esercizio il rendiconto del suo operato (> [art. 1130 – comma 4 – cod. civ.](#)). Se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, può essere revocato su ricorso all'autorità giudiziaria di uno o più condomini (> [art. 1129 – cod. civ.](#)).

La presentazione del rendiconto (detto anche bilancio o consuntivo d'esercizio) **dovrebbe avvenire entro i primi due, tre mesi dalla chiusura dell'esercizio**, prevedere una disposizione al riguardo nel regolamento condominiale sarebbe opportuno.

Il consuntivo spese, i conti patrimoniali e la tabella di riparto con il conteggio individuale per ogni condomino vengono spediti unitamente all'invito di convocazione per l'assemblea condominiale, per dare modo ai condomini di controllare i conti prima dell'assemblea. Nel conto consuntivo devono essere indicati i versamenti effettuati dai condomini in corso d'esercizio, mentre le rate non versate dai condomini non devono essere considerate.

Anche se la legge non prevede una formalità ben precisa per la stesura del conto consuntivo, lo stesso deve essere redatto in maniera corretta, leggibile e rispondente alle entrate e spese effettivamente sostenute, ma è fondamentale la presentazione dello stato patrimoniale (0 conti patrimoniali) del condominio alla data di chiusura dell'esercizio che indichi la situazione di cassa, banca e dei debiti/crediti nei confronti dei condomini e dei fornitori, nonché la presenza di eventuali fondi di riserva e ove gli stessi siano depositati; è opportuno non procedere all'approvazione del rendiconto in assenza di tale documento.

Pur non vigendo uno stretto criterio di competenza, "il documento contabile assume la forma semplificata (rispetto alle aziende di produzione) di rendiconto finanziario. Tal documento deve contenere, nella parte relativa alle spese, gli impegni di uscita, distinta per importi pagati, rimasti da pagare e totali" (Cass. 5150/84).

Le singole voci di uscita devono trovare una rispondente documentazione. Fanno parte inoltre l'indicazione dei criteri di ripartizione, l'esposizione della quota parte di ciascun proprietario, detratti i versamenti effettuati nel corso dell'esercizio.

I revisori dei conti, ove nominati, hanno il compito di espletare i relativi controlli sulla corrispondenza con quanto esposto in bilancio sia dai movimenti (in particolare le uscite) rilevati dagli estratti conto bancari del condominio, sia delle fatture e delle note di spesa registrate. La verifica della contabilità va effettuata possibilmente prima della convocazione dell'assemblea che dovrà approvarla.

### **Importante:**

l'amministratore, che è anche condomino, non può esercitare il diritto di voto nell'ambito dell'approvazione della delibera che verte sulla sua gestione (trib. Napoli 16.6.1975).

Se esistono fondati sospetti o riserve, anche un solo proprietario può richiedere, al di fuori dell'assemblea condominiale, di visionare documenti e giustificativi di spesa inerenti al conto consuntivo, anche se questo è già stato approvato a maggioranza. Lo stesso condomino può impugnare la delibera di approvazione a maggioranza del conto consuntivo, se le giustificazioni di spesa sono carenti di documentazione (vedi > sent. Trib. Genova 5.12.1983).

L'approvazione del conto consuntivo avviene per deliberazione a maggioranza (in seconda convocazione un terzo dei proprietari e un terzo dei millesimi di proprietà).

Decorso il termine di impugnativa di un mese il conto si ritiene approvato anche se risultano errori o indicazioni sbagliate (purché non vi sia malafede o dolo).

## **1.2 I criteri di ripartizione delle spese**

Le spese di amministrazione e di gestione vengono ripartite fra i proprietari in base a precisi criteri di ripartizione.

I criteri legali prevedono un obbligo contributivo in base alle quote di proprietà ([≥ millesimi](#)). Per certe spese (ascensore, riscaldamento, consumo acqua) esistono criteri di ripartizione specifici. In sostanza per modificarle è sufficiente una semplice delibera a maggioranza, sempre che la distribuzione delle spese avviene secondo il criterio della causale e della utenza o in relazione a un addebito corretto e rispondente.

In presenza di una distribuzione gravemente lesiva ogni proprietario può richiedere una modifica al tribunale.

Se si tratta di spese per manutenzione, modernizzazione e modifiche edili, le relative delibere di riparto richiedono maggioranze qualificate. Rimane sempre fermo comunque che la modalità di riparto risponda all'effettivo uso della cosa comune da parte dei singoli proprietari.

La ripartizione delle **spese per l'ascensore** avviene, secondo la giurisprudenza consolidata e a norma dell'art. 1124 cod. civ. (vedi > Cassazione sent. n. 2833 – 25.3.1999) e a prescindere dall'utilizzo e dal vantaggio per i singoli condomini, **a metà in rapporto alle quote millesimali e per l'altro metà in base all'altezza dei piani**. Più alti si abita, più si paga. Il regolamento condominiale e convenzioni particolari fra i proprietari possono prevedere altre forme di conteggio e di ripartizione.

I **vani garage di proprietà comune** (muri, cancello, tetto di copertura, area di manovra, strada o rampa d'accesso) richiedono un conteggio separato secondo una propria tabella, che addebita ai proprietari dei garage le spese di gestione e di manutenzione (illuminazione, pulizia ecc.).

I costi per il **riscaldamento e consumo acqua calda** possono trovare criteri di ripartizione diverse, rapportate all'utilizzo effettivo o alle possibilità di utilizzazione da parte

dei singoli proprietari di appartamento. C'è da osservare al riguardo che una quota fissa nell'ordine del 20 fino al 50 % delle spese di gestione di una centrale termica può essere prevista e il restante importo verrà conteggiato in base ai criteri di ripartizione concordati (contatore di consumo, numero di persone, numero di caloriferi, superficie o volume dell'appartamento).

In ogni caso i costi da distribuire sono da calcolare e da esporre separatamente nel conto consuntivo.

La ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato dipende dalle specifiche circostanze, convenzioni e accordi contrattuali in essere.

Le **valvole termostatiche** fanno parte delle attrezzature tecniche di un impianto di riscaldamento e i costi per l'installazione vengono ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Le tariffe per la **pulizia dei camini** vengono ripartite , in difetto di altri accordi, fra tutti i condomini in relazione alle loro quote di proprietà. I costi collegati agli impianti autonomi di riscaldamento a gas sono a carico dei proprietari esclusivi.

Le **spese bancarie, il compenso dell'amministratore, l'assicurazione delle parti comuni** dell'edificio, gli **oneri fiscali** fanno parte delle spese della proprietà comune e vengono ripartite secondo i criteri legali e/o concordati fra i proprietari degli appartamenti in base alle quote di proprietà (> [tabella dei millesimi](#)). Anche le spese sostenute per la convocazione delle assemblee (affitto sala, spedizione inviti ecc.) fanno parte delle spese di amministrazione.

Le spese legali per il **rilascio del decreto ingiuntivo** sono a carico del condomino moroso.

Gli **appartamenti sfitti o comunque non occupati** non sono esclusi dal reparto delle spese previste dalla legge o da convenzioni a parte. Infatti i proprietari sono chiamati a partecipare in pieno al riparto delle spese riguardanti le parti comuni.

Se è previsto un **fondo di riserva**, soprattutto in previsione di onerosi lavori di manutenzione in un prossimo futuro, è da ascrivere al patrimonio gestionale. Proprietari uscenti non hanno diritto al rimborso della loro quota del fondo.

**Acqua corrente e acque reflue** vengono conteggiate secondo il consumo individuale, il consumo per scopi collettivi (tenuta del giardino comune) viene distribuito fra tutti i proprietari.

I **costi per l'energia elettrica** per l'illuminazione esterna, dell'androne, del giroscale, dei vani cantina e soffitta, lavanderia vengono distribuiti secondo il piano di riparto in base ai millesimi di proprietà.

I cosiddetti **servizi collettivi ausiliari** (portierato, servizio di pulizia ecc.) appartengono ai costi per la gestione delle parti comuni e come tali vengono ripartiti fra tutti i condomini, una esazione per prestazioni in proprio di solito non è ammessa.

Le **tariffe per l'asporto immondizie** vengono fissate e calcolate per persona o appartamento, l'**ubicazione dei contenitori** per le immondizie viene regolato con deliberazione a maggioranza.



## 2. Adempimenti fiscali in un condominio

A partire dal **1 gennaio 1998** il condominio è diventato sostituto d'imposta.

Secondo le leggi tributarie italiane è sostituto d'imposta "chi in forza di disposizioni di legge è obbligato al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto.

Questo compito in un condominio spetta all'amministratore, che ne ha la rappresentanza e il mandato. Il condominio dovrà, quindi effettuare la ritenuta d'acconto su compensi corrisposti ai professionisti, ai lavoratori dipendenti e all'amministratore.

L'amministratore dovrà quindi effettuare, all'atto del pagamento della parcella del professionista la **ritenuta IRPEF del 20 %** e provvedere al versamento entro il giorno 16 del mese successivo. Quando certi servizi (manutenzione ascensori, pulizia scale ecc.) venivano affidate a ditte esterne, che emettevano regolare fattura, non esisteva obbligo di ritenuta d'acconto.

A partire da **1 gennaio 2007** questo obbligo (con una ritenuta del 4 % a titolo di acconto) è stato esteso alle prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

A titolo esemplificativo, sono assoggettate a ritenuta le prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Sono invece esclusi dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli d'opera come, per esempio, i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

**Attenzione:** la ritenuta d'acconto non è prevista per società di capitale e di persone che svolgono amministrazioni condominiali. L'amministratore come persona fisica deve invece versare la ritenuta d'acconto sul proprio compenso. Per lavoro dipendente (portiere) vengono trattenute e versate le ritenute IRPEF come prescritte.

Secondo le ritenute corrisposte vengono utilizzate nel modello F 24 i seguenti codici tributo:

	Aliquota	Codice
Attività di libera professione (avvocato, architetto, geometra, amministratore)	20%	1040
Contratto d'opera con ditte individuali o società di persone - società in accomandita semplice	4%	1019
Contratto d'opera con società di capitale – SRL – S.p.A.	4%	1020

Le ritenute versate devono essere comunicate nell'anno successivo attraverso la compilazione del **modello 770 semplificato** all'agenzia delle entrate mediante invio

telematico. L'invio telematico del modello 770 deve essere effettuato da un soggetto appositamente autorizzato (per es. un commercialista).

## **Il quadro AC del modello unico**

L'amministratore di condominio che risulta in carica al 31 dicembre deve comunicare all'anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati indicativi dei relativi fornitori.

Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, supercondomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

La comunicazione avviene a mezzo della compilazione del quadro AC del modello UNICO, personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio". L'obbligo di presentare il quadro AC sussiste anche nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con non più di quattro condomini, pur non essendo obbligatoria, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita.

### **Attenzione:**

- nel quadro AC non devono essere comunicati:
- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas ;
- gli importi relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tale caso non devono essere neppure indicati i dati identificativi del relativo fornitore.

**Per poter osservare le prescrizioni fiscali è necessario che il condominio abbia un proprio codice fiscale che deve essere richiesto dal rappresentante del condominio all'ufficio dell'Agenzia delle entrate presentando, oltre i suoi dati personali, anche il verbale dell'assemblea, da cui si evince la sua nomina.**

### **3. L'assicurazione dell'immobile condominiale**

(Art. 1882 – 1898 – 1899 – 1901 – 1905 – 1908 – 1912 – 1913 – 1917 – Cod. Civ.)

Nella stipulazione di una polizza d'assicurazione per un condominio c'è da osservare:

- quali danni sono assicurati e quali non sono coperti dall'assicurazione (per esempio la ricerca guasti);
- a quanto ammonta la copertura del danno e a quanto ammonta la eventuale franchigia;
- entro quanto deve essere denunciato il danno, fino a quando è garantita la copertura del danno;
- se la copertura del danno è rapportata al valore dell'immobile che deve essere pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escludendo il valore dell'area.

Nelle condizioni generali di gran parte delle società assicuratrici di solito sono coperti i seguenti danni: incendio, sviluppo di fumi - gas - vapori, esplosione, scoppio, implosione, rovina di ascensori e montacarichi, fulmine, danni elettrici, caduta di aeromobili, onda sonora, spese di demolizione, sgombero e trasporto, eventi atmosferici e socio-politici (qui sono da controllare le singole clausole contrattuali).

I seguenti danni non sono sempre coperti dalle condizioni generali e meritano pertanto una particolare attenzione:

- guasti causati al fabbricato allo scopo di impedire o di arrestare l'incendio;
- danni causati da eventi atmosferici al fabbricato per effetto da uragani, bufere, tempeste, grandine, trombe d'aria e da qualunque altra perturbazione quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile su una pluralità di beni nella zona colpita;
- danni causati da sovraccarico di neve al tetto o all'edificio;
- assicurazione contro i danni da furto alle parti comuni dell'edificio;
- vandalismo;
- perdita affitti o indisponibilità dei locali.

Le seguenti condizioni dovrebbero essere comprese nella polizza: colpa grave e rinuncia all'azione di rivalsa.

Altri danni diretti dovrebbero essere indicati separatamente (con l'aggiunta del relativo

premio specifico per ogni fattispecie di danno):

- danni particolari alle condutture dell'acqua come per esempio per rottura , occlusione o rigurgito e la connessa ricerca del danno (scavo/ricerca e ripristino);
- gelo: danni provocati da spargimenti d'acqua verificatisi a seguito di rotture causate da gelo;
- assicurazione R.C. verso terzi, compresi i locatari e verso dipendenti (garanzia facoltativa)

La R.C.T. comprende la responsabilità derivante dalla proprietà del fabbricato, nonché dalla conduzione delle parti comuni dello stesso.

Sono compresi ad esempio i danni:

- da spargimenti d'acqua e rigurgiti di fognatura solo se conseguenti a rotture accidentali di impianti;
  - da incendio, esplosione, scoppio;
  - dalla proprietà e conduzione di parchi e giardini;
  - da caduta accidentale di neve, esclusi i danni al fabbricato;
  - responsabilità civile da straordinaria manutenzione e committenza lavori;
  - gestione delle vertenze giudiziarie in nome dell'assicurato, sia nel campo stragiudiziale, che giudiziario civile e penale, compresi le spese del tribunale;
- assicurazione contro danni ai vetri in genere e assicurazione per danni indiretti da interruzione di attività commerciali.

È importante verificare l'esistenza della RC da straordinaria manutenzione e committenza lavori al fine di aver coperta la responsabilità imputabile ai proprietari del condominio quali committenti, nel caso si dovesse verificare un danno per lavori di manutenzione, ristrutturazione e riparazione del fabbricato.

Se nell'immobile vengono esercitate attività particolari (negozi – bar ecc.), sarebbe opportuno prevedere apposite coperture di rischio per queste.

Di norma le polizze "Globale Fabbricati Civili" per i condomini richiedono che almeno 2/3 della superficie complessiva dei piani sia adibita ad abitazioni civili, uffici e/o studi professionali.

Nel rimanente terzo non sono consentiti cinematografi, teatri, grandi magazzini, supermercati, autorimesse pubbliche, industrie, depositi di infiammabili, sale da ballo, discoteche, night club.

In caso contrario deve essere avvertita obbligatoriamente la Compagnia di Assicurazione che può rifiutare l'assunzione del rischio.

Bisogna inoltre porre particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, soprattutto quando le strutture portanti (ad eccezione del tetto) risultano in legno o in altro materiale combustibile. In genere queste caratteristiche non sono tollerate se non con specifiche deroghe.

Inoltre esiste la possibilità di assicurare i conti consuntivi e le spese del condominio. Si tratta di tutele assicurative che coprono danni patrimoniali (non danni alle cose o alle persone).

Possono essere assicurati i seguenti eventi:

- cattiva amministrazione del condominio da parte dell'Amministratore pro-tempore, sia egli professionista o meno; in tal caso si indennizzeranno i danni subiti anche solo da uno dei proprietari;
- sanzioni amministrative comminate all'intero condominio, quali multe e ammende, per l'operato di soggetti diversi dall'Amministratore.

## **Esempi:**

### **a) cattiva amministrazione del condominio assicurato**

Il mancato rispetto del termine di pagamento di una bolletta da parte dell'Amministratore, che espone il condominio all'applicazione di una mora, il cui costo è coperto da questa garanzia.

Sono escluse i ritardi e/o omissioni nelle stipulazioni, modifiche, variazioni di polizze assicurative e nel pagamento dei premi di assicurazione.

L'attuazione da parte dell'Amministratore, di una delibera assembleare per la ristrutturazione dello stabile, effettuata senza però la predisposizione di quelle fasi propedeutiche che dovrebbero consentire al condominio di decidere con tranquillità sui lavori, ad esempio:

- preventivi di più ditte;
- garanzie sull'esecuzione dei lavori;
- nomina di un direttore lavori;
- stipulazione del contratto d'appalto;
- errori nella ripartizione della spesa in base alla tabella dei millesimi.

### **b) pagamento di penali**

Si tratta ad esempio:

- di un lavoro di progettazione commissionato dall'intero condominio, per il quale il professionista incaricato commette degli errori in materia edilizia ed urbanistica, rispetto al piano regolatore, che comportano una sanzione di natura amministrativa al condominio;
- dell'esecuzione di un lavoro di straordinaria manutenzione per il quale viene nominato come direttore dei lavori un tecnico, con il compito specifico di dirigere e sovrintendere i lavori, accertandone costantemente la conformità dell'opera eseguita e autorizzata. Qualora ad opera ultimata gli organi preposti accertino delle contravvenzioni alla Legge urbanistica, il condominio sarà esposto a specifiche sanzioni.

Anche la stipula di una **assicurazione base nel contesto di un buon vicinato** è possibile. La garanzia copre le persone che dimorano nel fabbricato assicurato per i danni a terzi conseguenti a fatti accidentali verificatesi in relazione alla conduzione dell'unità immobiliare in seguito a:

- gestione di appartamenti
- spargimento d'acqua
- incendio, esplosione, scoppio provocati da oggetti depositati negli appartamenti

- caduta di antenne radiotelevisive non centralizzate e quindi non di proprietà comune
- gestione delle vertenze giudiziarie in nome dell'assicurato, sia nel campo stragiudiziale, che giudiziario civile e penale, comprese le spese del tribunale;

All'amministratore spetta di stipulare la polizza d'assicurazione in esecuzione alla relativa deliberazione assembleare.

La maggioranza necessaria in prima convocazione richiede la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà del valore dell'edificio espresso in millesimi di proprietà e in seconda convocazione un terzo dei condomini e un terzo dei millesimi di proprietà.

Il premio di assicurazione viene ripartito secondo i millesimi di proprietà dei condomini. La **franchigia**, se prevista, al momento del risarcimento del danno al Condominio deve essere tenuta in considerazione.

**Art. 1906 Cod. Civ. - Danni cagionati da vizio di cosa**

Salvo patto contrario, l'assicuratore non risponde dei danni prodotti da vizio intrinseco della cosa assicurata, che non gli sia stato denunciato.

Se il vizio ha aggravato il danno, l'assicuratore, salvo patto contrario, risponde del danno nella misura in cui sarebbe stato a suo carico, qualora il vizio non fosse esistito.

**Art. 1912 Cod. Civ. - Terremoto, guerra, insurrezione, tumulti popolari**

Salvo patto contrario, l'assicuratore non è obbligato per i danni determinati da movimenti tellurici, da guerra, da insurrezione o da tumulti popolari.

**Art. 1913 Cod. Civ. - Avviso all'assicuratore in caso di sinistro (estratto)**

L'assicurato deve dare avviso del sinistro all'assicuratore o all'agente autorizzato a concludere il contratto entro tre giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o l'assicurato ne ha avuto conoscenza.

## **PARTE IV: Manutenzione, modernizzazione e conservazione dell'immobile**

### **1. Lavori di manutenzione e riparazione**

Nei lavori di manutenzione e riparazione rientrano tutti gli interventi nel condominio necessari per mantenere l'immobile in un buon stato di conservazione.

I lavori di manutenzione più consistenti che si rendono necessari vengono deliberati dall'assemblea che determina anche le modalità, la tempistica e la scelta delle imprese edili ed artigiane.

Interventi minori, di routine o riparazioni urgenti rientrano nelle competenze dell'amministratore, che ovviamente deve rendere conto delle relative spese sostenute. Introdurre un tetto di spesa per tali interventi sarebbe più che opportuno. L'amministratore è chiamato ad intervenire senza autorizzazione anche in presenza di guasti di notevole entità, se si tratta di interventi urgenti per evitare danni maggiori (p. es. rottura di tubazioni).

Anche interventi in esecuzione di norme di sicurezza possono essere assunte di propria iniziativa. Di solito è sufficiente una delibera presa con la maggioranza semplice, in casi particolari occorre una maggioranza qualificata. Si tratta di distinguere fra:

- **un intervento di manutenzione**
- **un intervento di modernizzazione (adeguamento tecnico)**
- **una modifica edile (innovazione)**

Per modifiche edili (innovazioni) che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o rendo tale parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino occorre l'unanimità dei condomini (> art. 1120 – cod. civ.)

Normative, che riguardano il piano urbanistico provinciale, le ordinanze per gli ascensori, i provvedimenti per il risparmio energetico, prescrivono per impianti e servizi determinati interventi, che devono essere osservati. Spetta all'amministratore portarli all'attenzione dell'assemblea dei condomini.

**Avviso importante:** ogni proprietario ha il diritto, entro un mese dalla deliberazione assembleare, di impugnare in tribunale la decisione relativa ai lavori di manutenzione, soprattutto quando non si tratta di lavori di ordinaria manutenzione ma di modifiche edili, o quando l'intervento deliberato non riguarda le parti comuni, ma le proprietà esclusive.

## **1.1 I più importanti interventi di manutenzione e modernizzazione - innovazioni (in ordine alfabetico)**

### **Abbaino**

Si tratta di una modifica estetica e in questo senso richiede una approvazione.

### **Antenna mobile ritrasmettente**

L'installazione di una antenna mobile ritrasmettente necessita di una votazione unanime anche per i pericoli per la salute connessi.

### **Antenna radio amatoriale**

Si tratta di un intervento nella struttura edile con possibili conseguenze negative sulla tenuta del tetto e con possibili disturbi delle frequenze radio e televisive degli altri proprietari. Per questo è richiesta la maggioranza prevista per le innovazioni.

### **Antenna TV centralizzata e parabolica**

Un antenna centralizzata appartiene agli impianti comuni di un condominio che possono trovare, attraverso una deliberazione a maggioranza, un intervento per motivi di aggiornamento tecnico (> trasformazione in trasmettitori a banda larga). Esiste comunque la possibilità che i condomini non interessati restino esclusi dalla partecipazione alla spesa. L'art. 2 della legge fra l'altro prevede che si tratta di innovazioni necessarie secondo art. 1120 primo comma cod. civ. con le maggioranze previste dall'art. 1136, terzo comma, e cioè in prima e seconda convocazione 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi di proprietà.

Il costo di una nuova antenna satellitare di solito viene sostenuto dagli utilizzatori in quote uguali, fatte salve altre convenzioni.

Il diritto per singoli proprietari, di installarsi una propria antenna satellitare, rimane comunque valido, con la limitazione di eventuali disposizioni comunali particolari secondo la legge n. 249/1997).

L'installazione di un'antenna parabolica dipende da una valutazione estetica. Se si tratta in effetti di una innovazione secondo l'art. 1120 cod. civ., sarebbero necessarie le maggioranze previste (la metà dei proprietari e due terzi dei millesimi di proprietà).

Se però l'installazione non comporta un intervento edile rilevante e non pregiudica il decoro e l'estetica della casa, l'installazione può avvenire anche senza autorizzazione con chiaro riferimento alla libertà di informazione comunque tutelata.

### **Apertura di un passaggio nel soffitto**

Se si tratta di creare un passaggio fra due appartamenti sovrastanti di proprietà unica non occorre autorizzazione, sempre che non ci sia pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato.



## **Ascensore nel giroscalo**

L'installazione di un ascensore nel giroscalo rappresenta una modifica edile, rientra però nella regolamentazione delle barriere architettoniche, se viene considerato come misura di supporto per persone disabili.

## **Balconi**

Nel corso del tempo si è affermata nella giurisprudenza l'opinione che i balconi nella considerazione estetica complessiva dell'edificio rivestono una importanza particolare e quindi vanno inclusi nel patrimonio comune dell'edificio (vedi > sent. Cassazione n. 7831 – 3.8.1990 e n. 1361 – 18.3.1989).

La conservazione e la manutenzione del frontalino esterno dei balconi rientra quindi nelle competenze dell'assemblea condominiale. Le relative spese vanno a carico della comunità, sempre che il regolamento condominiale o una delibera non prevedano un'altra regolamentazione (vedi > cassazione n. 7603/1994).

La ripartizione delle spese concernente la manutenzione dei balconi viene eseguita a norma dell'art. 1123 e 1125 del codice civile come segue:

- i pavimenti appartengono alla proprietà esclusiva dell'unità immobiliare con la conseguente assunzione della spesa;
- la parte esterna, gli elementi ornamentali e il frontalino rientrano nella competenza del condominio;
- il pavimento e la parte sottostante del balcone rientrano per la metà nelle competenze del proprietario del balcone sovrastante e per l'altra metà in quelle del balcone sottostante.

Quando si tratta di cambiare le finestre o le porte di un balcone a livello condominiale conta il possibile pregiudizio estetico.

## **Camino esterno**

Considerazioni estetiche e la possibilità di fumi molesti richiedono una deliberazione al riguardo. Inoltre vanno date tutte le garanzie in relazione alla sicurezza del tetto.

## **Installazione Climatizzatori**

L'installazione di un climatizzatore sul muro esterno comune richiede una approvazione che tiene conto dell'aspetto estetico della facciata della casa.

## **Copertura di un balcone – chiusura con una vetrata**

Il provvedimento può richiedere una deliberazione assembleare, se comporta una modifica della facciata esterna esteticamente significativa.

## **Costruzione garage**

L'installazione di un garage prefabbricato ancorato sul terreno su un parcheggio comune o su altre parti comuni o di utilizzo esclusivo trasforma l'estetica complessiva del condominio e quindi richiede l'unanimità dei proprietari.

## **Deposito immondizie**

Dopo l'introduzione di nuovi sistemi di asporto rifiuti (secondo le singole realtà comunali) il problema della localizzazione dei contenitori non si presenta di facile soluzione.

Di norma però una deliberazione a maggioranza dovrebbe essere sufficiente, in quanto oggettivamente si tratta di una scelta di utilità generale. Certo l'estetica complessiva del complesso residenziale e gli odori molesti richiedono una attenzione particolare.

## **Finestre e inferriate**

Una modifica delle finestre e il montaggio di inferriate per scopi di sicurezza non norma non richiede approvazione alcuna, sempre che l'estetica della casa non venga modificata in maniera sostanziale.

## **Fioriere**

Si distingue fra fioriere esterne o interne ai balconi. Per quelle esterne potrebbe essere necessaria una deliberazione sempre che il regolamento di condominio non provveda un'altra regolamentazione.

## **Fioriera d'ornamento**

Per la posa di un fioriera sulla parti comuni (piazzale) occorre sempre un specifica autorizzazione, salvo che un condomino non vi provveda a proprie spese e non alteri la destinazione dell'area.

## **Giardino comune**

La conduzione di un giardino comune con la piantagione di fiori, piante e alberi rientra in una ordinaria opera di conduzione delle cose comuni, da deliberarsi a maggioranza, come anche la potatura e il taglio di piante e alberi.

Il taglio di singoli alberi può essere deliberato in osservanza delle norme di tutela in vigore.

## **Giardino d'inverno**

Se in un giardino d'inverno vengono installati caloriferi e vengono modificati le superfici

riscaldati dall'impianto centralizzato, si presenta la necessità di una modifica dei criteri di ripartizione della spesa.

### **Panelli solari**

L'impianto di pannelli solari e il connesso risparmio energetico viene regolato dalla legge in materia (vedi > risparmio energetico – legge 296/2006 > legge finanziaria).

### **Parasole**

L'installazione di tende parasole rappresenta una modifica estetica della casa. Di solito il regolamento condominiale prevede al riguardo una regolamentazione (colore, grandezza) ma comunque si impone una verifica nel caso concreto.

### **Parcheggio autoveicoli**

L'art. 9 della legge n. 122 del 24.3.1989 prevede espressamente, che con la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà dei millesimi di proprietà la superficie comune può essere per intero o in parte destinata a parcheggio autoveicoli ([> parcheggio](#)).

### **Parco giochi**

Il cambio di destinazione di una superficie comune in parco giochi, con l'installazione delle relative attrezzature, può rappresentare una modifica edile con le maggioranze del caso.

### **Pavimentazione ad asfalto**

La sostituzione di un pavimento ad asfalto difettoso con uno piastrellato può rientrare nell'ordinaria manutenzione (riparazione con sostituzione con materiale simile).

### **Perforazione di un muro**

Se un muro di proprietà comune viene perforato o demolito occorre l'approvazione di tutti i condomini, a meno che non si tratta di un perforamento di una parete divisoria fra due appartamenti confinanti di proprietà comune, che non comporta inconvenienti agli altri proprietari.

### **Portabiciclette**

L'installazione di un portabiciclette può essere deciso a maggioranza, naturalmente senza ostacolare il passaggio di persone o veicoli.

## **Porta d'ingresso nell'abitazione privata**

La sostituzione o la modifica visiva di una porta d'ingresso nell'abitazione privata rientra nella considerazione complessiva riguardante l'estetica e lo stile architettonico dell'edificio.

## **Provvedimenti antirumore**

Rumori molesti che derivano da impianti comuni autorizzano i proprietari interessati a richiedere provvedimenti antirumore, previa verifica del coefficiente di attenuazione.

Così per esempio il rumore provocato da un impianto di riscaldamento centralizzato è da tollerare se non supera i valori legali consentiti.

Provvedimenti antirumore in generale possono essere presi da una maggioranza qualificata come intervento di modernizzazione.

## **Rampa per carrozzelle**

La costruzione di una rampa per carrozzelle rientra come modifica edile nella regolamentazione delle barriere architettoniche.

## **Recinto**

La recinzione di una proprietà comune rientra nell'ordinaria amministrazione e quindi da deliberare a maggioranza, sempre che non si tratti di una esecuzione voluttuaria. La recinzione di superficie di proprietà esclusiva non richiede una approvazione particolare.

## **Risanamento della facciata**

Si tratta di un tipico intervento di manutenzione e come tale va deliberato. Se insieme si provvede all'isolamento termico, eseguito a norma delle prescrizioni in materia (art. 123 D.P.R. 6.6.2001 n. 380), valgono le maggioranze previste.

## **Risanamento del tetto**

Questi interventi non sono inquadrabili nelle innovazioni ma appartengono ai lavori di straordinaria manutenzione con la maggioranza prevista ( la maggioranza dei partecipanti e almeno la metà dei millesimi di proprietà). Questo vale anche se si tratta di interventi strutturali con eventuali modifiche estetiche del tetto.

## **Sfiatatoio 1**

Se per l'utilizzo commerciale di una proprietà esclusiva (bar – ristorante) si rende necessaria installazione di una sfiatatoio lungo il muro esterno fino al tetto, di norma occorre l'approvazione dei condomini, in quanto potrebbe trattarsi di modifica edile.

## **Sfiatatoio 2**

Lo sfondamento di un muro per l'installazione di uno sfiatatoio rientra nelle modifiche edili e come tale richiede una delibera a maggioranza.

## **La sorveglianza video**

L'installazione di una sorveglianza video è da considerarsi una innovazione con le maggioranze relative oltre ad essere conforme alle disposizioni per la tutela della privacy.

## **Sottotetto**

La trasformazione del sottotetto per fini abitativi rientra sempre nelle modifiche edili che richiedono una deliberazione assembleare, almeno che nella divisione materiale o nel regolamento condominiale sia prevista una regolamentazione diversa.

## **Terrazza sul tetto – lastrico solare**

L'impianto di un giardino, di una sauna o di una cassetta per attrezzi sulla terrazza del tetto, anche se di proprietà esclusiva, necessita di una approvazione da parte degli altri condomini.

## 2. L'ascensore ed impianto centrale di riscaldamento

### 2.1 L'ascensore in un condominio

(Art. 1102 – 1117 – 1118 – 1120 – 1121 – 1123 – 1124 – Cod. Civ.)

Gli ascensori messi in esercizio dal 1. luglio 1999 dovranno rispettare le norme tecniche di cui alla direttiva CE n. 95/16/CE del 29.5.1995, recepita dal D.P.R. 30.04.1999, n.162.

L'ascensore esistente fino dalla costituzione del condominio è da considerarsi di proprietà comune se il contrario non risulta dai titoli di acquisto o dal regolamento di condominio. Nel caso l'ascensore sia stato installato dopo la costituzione del condominio, esso appartiene ai soli condomini che hanno sostenuto la spesa.

Se l'edificio è composto da più scale e quindi da più ascensori, l'ascensore appartiene ai soli condomini le cui proprietà sono serviti dall'impianto, che possono deliberare in merito. Il condominio è responsabile per l'osservanza delle prescrizioni di legge e delle norme previste per la manutenzione.

#### 2.1.1 Installazione di un nuovo ascensore

Si tratta in questo caso di una **innovazione gravosa e voluttuaria** ai sensi dell'art. 1121 cod. Civ. che libera i condomini che non intendono trarne vantaggio da qualsiasi contributo nella spesa.

Se nel condominio abitano uno o più **persone disabili**, ci sono deroghe alle distanze legali o a quelle imposte dai regolamenti comunali in esecuzione ai necessari interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche (vedi > legge n. 13/1989).

C'è però da osservare che l'installazione di un ascensore in una casa, nella scala comune, può essere impedita anche da un solo condomino qualora leda gravemente i diritti dei dissenzienti, come ad esempio nel caso di occupazione dell'androne o della scala comune per permettere l'installazione dell'ascensore in maniera tale, da impedire o rendere difficoltoso il passaggio delle persone (> vedi sent. Cassazione 1.06.2007, n. 12847).

In via di principio l'installazione di un ascensore anche da parte di un solo condomino è ammissibile in base all'art. 1102 cod. civ. che consente che 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.

Per consentire l'uso separato dell'impianto da parte di alcuni condomini, è possibile che le porte dell'ascensore vengono munite di **serratura**. Le chiavi saranno in possesso dei soli condomini che hanno partecipato alla spesa. E comunque fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di installazione dell'impianto e in quelle di manutenzione (vedi > sent. Cassazione n. 1529 del 11.2.2000)

## **Maggioranze assembleari**

L'installazione di un ascensore per disabili (per superare le barriere architettoniche con tutte le caratteristiche tecniche richieste dalla normativa in materia, può essere deliberata con le maggioranze ordinarie e cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. In seconda convocazione occorrono almeno un terzo dei condomini che rappresentano almeno un terzo dei millesimi del valore dell'edificio. Per l'installazione di un nuovo impianto di ascensore occorre sempre, sia in prima che in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. Condomini assenti o non interessati non devono partecipare alla spesa se entro 30 giorni dalla comunicazione della decisione ne danno formale informazione. La sostituzione dell'impianto e l'adeguamento alle norme di sicurezza può essere deliberata con una maggioranza di 500 millesimi (vedi legge n. 179/1992).

## **Manutenzione ordinaria e straordinaria**

La manutenzione ordinaria dell'impianto viene eseguita da persone o ditte munite di apposita autorizzazione; sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulizia e la lubrificazione di guide, carrucole, rinvii ecc.;
- la pulizia della fossa;
- la manutenzione dell'impianto di illuminazione;
- la registrazione delle portine scorrevoli;
- ogni altra operazione finalizzata al mantenimento del regolare esercizio dell'impianto.
- Di norma è prevista una verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici una volta ogni sei mesi e il risultato della verifica deve essere annotato nell'apposito libretto d'impianto ( vedi > art. 15 D.P.R. n. 162/1999). E obbligatoria una verifica periodica di sicurezza effettuata da un ingegnere iscritto in un albo speciale.

## **2.2 Riscaldamento centrale in un condominio**

(Art. 1117 – 1120 – 1121 Cod. Civ.)

L'impianto centralizzato di riscaldamento è, a norma dell'art. 1117 cod. civ., da ascrivere alla proprietà comune di un condominio fino al punto in cui le tubazioni si diramano nelle varie proprietà esclusive. Se non diversamente specificato, sono di proprietà comune anche la sala caldaia, le condutture principali, la cisterna, i termostati.

Salvo titolo contrario e qualora l'impianto risulti idoneo da apposita certificazione, ogni condomino non allacciato all'impianto di riscaldamento centrale può allacciarsi in qualsiasi momento senza che gli altri condomini possano rivalersi su di lui per le spese di manutenzione sostenute. Invece l'impianto autonomo di riscaldamento è di proprietà esclusiva di ogni p.m..

L'amministratore deve provvedere ad esporre presso ogni impianto un cartello nel quale va indicato il periodo (orario giornaliero) di riscaldamento e le generalità del gestore dell'impianto. L'amministratore è responsabile dell'osservanza delle norme per il risparmio energetico e deve adottare le misure necessarie. L'orario giornaliero di accensione,

nell'ambito delle prescrizioni in vigore (attualmente in zona E non più 14 ore al giorno dal 15.10. al 15.4.) di norma viene deciso dall'assemblea condominiale, potrebbe però anche essere regolato dall'amministratore.

La legge (D.P.R. 26.8.1993 n. 412) prevede nei vani degli appartamenti una temperatura massima di 20 gradi con una tolleranza di +/- 2 gradi. L'assemblea condominiale può deliberare una temperatura inferiore con la maggioranza di 500 millesimi di proprietà.

Opere effettuate da un condomino nelle parti di impianto di sua proprietà esclusiva (sostituzione degli elementi scaldanti o modifiche delle condutture) non devono in nessun caso provocare scompensi nel funzionamento dell'impianto centralizzato.

Se il limite di rumorosità dell'impianto centralizzato viene superato il condominio è chiamato a rispondere nei confronti dei singoli condomini e deve assumere i provvedimenti del caso.

Ogni impianto di riscaldamento (potenza nominale superiore a 35 KW) deve essere munito di un libretto di centrale (vedi > D.P.R. 26.8.1993 n. 412) con le seguenti indicazioni:

- il responsabile della sala caldaia;
- il responsabile di progetto e la ditta installatrice;
- il progetto di installazione di partenza e le modifiche apportate nel tempo;
- le risultanze delle verifiche effettuate dal responsabile competente;
- le certificazioni dei controlli effettuati dagli enti pubblici (comune o provincia);
- gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;

I lavori di adattamento prescritti per l'impianto di riscaldamento (norme antincendio – provvedimenti di risparmio energetico) non rientrano nella regolamentazione per innovazioni, la sostituzione della caldaia viene considerata ricostruzione delle parti comuni dell'edificio (> art. 1128 cod. civ.).

La sostituzione del bruciatore per vetustà o guasto rientra di norma nella manutenzione straordinaria; il cambio da gasolio a gas può avvenire con deliberazione a maggioranza ai sensi degli interventi per migliorie e non necessariamente quale innovazione.

Spese di ordinaria gestione dell'impianto di riscaldamento sono:  
corrente elettrica – gasolio o gas – spazzacamino – manutenzione dell'impianto, pulizia – compenso per la gestione della sala caldaia.

Interventi straordinari riguardano la sostituzione o la ricostruzione del camino; la sostituzione della caldaia, del bruciatore o del serbatoio; sostituzione delle pompe di circolazione.

La messa in funzione di un nuovo impianto di riscaldamento rappresenta una innovazione, con le maggioranze previste e cioè due terzi dei millesimi di proprietà e la metà dei condomini (> art. 1120 e 1121 cod. civ.).



## Le maggioranze assembleari previste:

- **divieto d'accesso alla sala caldaia:** maggioranza semplice;
- **eliminazione o chiusura dell'impianto:** unanimità;
- **installazione di contatori individuali nelle abitazioni private:** maggioranza dei partecipanti e minimo 500 millesimi;
- **installazione di un impianto di decalcificazione:** maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi;
- **modifica della temperatura di erogazione del servizio di riscaldamento:** maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi;
- **modifica del criterio di ripartizione delle spese di esercizio e di manutenzione:** in presenza di un regolamento contrattuale unanimità ; con un regolamento approvato maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi;
- **sostituzione della caldaia:** maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi;
- **trasformazione dell'impianto per cambiamento di combustibile:** maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi.

### **Art. 1128 Cod. Civ. – Perimento totale o parziale dell'edificio (estratto)**

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

## 2.2.1 Distacco dall'impianto di riscaldamento centrale

Per quanto riguarda il distacco dall'impianto di riscaldamento centrale, rimane come premessa, che a norma dell'art. 1117 cod. civ. , l'impianto di riscaldamento fino al punto di diramazione nelle varie proprietà esclusive, si presume di proprietà comune a tutti i condomini e che a norma dell'art. 1102 cod. civ. 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. Inoltre rimane da considerare che l'impianto è stato progettato per tutto l'immobile per assicurare una temperatura base equilibrata in tutto lo stabile.

La rinuncia unilaterale al riscaldamento operata da un singolo è vietata se da ciò derivano squilibri termici con aggravii di spesa per gli altri condomini (> sent. Cassazione n. 4023/1966); è consentita invece se è prevista dal regolamento condominiale , se è stata deliberata dall'assemblea o se il proprietario interessato può dimostrare che il distacco comporta una effettiva riduzione dei costi rapportata al costo complessivo. Se invece il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento di uno o più condomini comporta un aumento di costi per gli altri fruitori, i primi sono tenuti a sostenerli (vedi > sent. Cassazione 10214/96 e n. 8924/2001).

Anche se un distacco in via di principio è consentito occorre una autorizzazione dell'assemblea con la maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi di proprietà in quanto trova applicazione l'art. 1120 cod. civ. che disciplina le innovazioni.

Per quanto riguarda invece le spese di gestione e di manutenzione dell'impianto centralizzato si fa riferimento all'art. 1118 cod. civ. che espressamente prevede che il condomino non può , rinunciando al diritto sulle cose (all'impianto di riscaldamento), sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Alcune sentenze della corte di

cassazione hanno rafforzata ed estesa questa prescrizione e stabilito che occorre distinguere fra manutenzione e gestione dell'impianto centralizzato. Se alla ripartizione delle spese di manutenzione devono partecipare tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, i costi di gestione vanno ripartiti solo fra gli effettivi fruitori.

Il **radicale smantellamento dell'impianto centralizzato** può essere ordinato solo con il consenso di tutti i condomini, in quanto l'art. 1120 cod. civ. prevede espressamente il divieto di rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

In questo contesto vale il riferimento alla cosiddetta (vedi art. 26, II comma) **legge sul risparmio energetico** del 9.01.1991, n. 10, che prevede lo smantellamento dell'impianto centralizzato con delibera a maggioranza dei condomini, se vi è la possibilità di conseguire una riduzione dei costi di riscaldamento attraverso l'utilizzo di fonti energetiche alternative (metano, pannelli solari ecc.). L'art. 28 della legge 10/91 prevede una consulenza tecnica che certifica l'effettivo risparmio energetico degli impianti autonomi nei confronti dell'impianto centralizzato. Infine va osservato che di norma il regolamento condominiale prevede le varie possibilità in questo settore.

### **Riassumendo:**

- un distacco dall'impianto centralizzato è consentito, se il condomino interessato può provare che non comporta squilibri funzionali all'impianto e consente effettivamente una diminuzione di spesa in proporzione per gli altri condomini;
- i condomini staccati devono comunque continuare a contribuire per la manutenzione dell'impianto centralizzato, pur potendo ottenere l'esonero dalle sole spese di esercizio (combustibile ed energia elettrica);
- se il distacco dall'impianto centralizzato comporta un aggravio di spese i condomini interessati sono chiamati a sostenerlo.

## PARTE V: Assistenza, lettere tipo e fac simili

### 1. Servizio di conciliazione

**Il Centro Tutela Consumatori Utenti e l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari – Sezione di Bolzano (ANACI) offrono a partire dall'anno 2007 un servizio di conciliazione per risolvere le controversie che insorgono nei condomini tra i proprietari/consumatori e l'amministrazione condominiale.**

Il nuovo servizio da una parte raccoglie l'invito della Commissione Europea di favorire la **composizione stragiudiziale dei contenziosi**, dall'altra vuole rispondere con un'azione concreta ai crescenti dissidi tra i condomini e i condomini e gli amministratori.

Molte volte si tratta di divergenze che riguardano la sensibilità dei singoli individui o piccoli conflitti d'interesse, ma spesso si tratta di controversie di notevole valore economico.

Si aggiunga poi che molti amministratori non sono in condizione di gestire simili situazioni, e perciò ai litiganti non rimane che rivolgersi al giudice ordinario. Con tutte le conseguenze del caso, visto che il corso della giustizia in Italia non è solo irto di ostacoli, ma spesso anche imprevedibilmente lungo e costoso.

Prima di affrontare spese di non lieve conto, i proprietari/consumatori o gli amministratori di condominio dell'Alto Adige che desiderino tentare una risoluzione alternativa dei contrasti insorti in ambito condominiale. possono rivolgersi all'organo di conciliazione.

**La procedura è gratuita per il richiedente.** Il collegio di conciliazione è composto da due arbitri: un rappresentante nominato dal CTCU e uno dall'ANACI.

Per avviare la procedura, l'interessato deve presentare un **reclamo scritto** al collegio di conciliazione. Se la questione da dirimere è di interesse collettivo, la conciliazione può essere promossa anche dal CTCU. Il tentativo di conciliazione deve concludersi in ogni caso **entro 45 giorni** dalla sua apertura.

**L'ufficio di conciliazione ha sede presso il Centro Tutela Consumatori Utenti.** Se la procedura stragiudiziale non giunge a buon fine, rimane sempre la possibilità per le parti di rivolgersi al tribunale ordinario.

## 2. Fac-simili tabella millesimale e riepilogo spese

### 2.1 Vorlage Berechnung Tausendsteltabelle – Fac simile determinazione tabella millesimale

#### Haus/Condominio XY, Adresse/indirizzo Verwalter/Amministratore: XY

Im Kondominium wohnen 4 Parteien:

- A wohnt im Erdgeschoss auf 100 m<sup>2</sup> und hat 2 Parkplätze;
- B wohnt im 1. Stock auf 100 m<sup>2</sup> und hat 2 Parkplätze
- C und D wohnen im 2. Stock auf jeweils 50 m<sup>2</sup> mit je 1 Parkplatz.

Nel condominio abitano 4 condomini:

- A al piano terra con 100 m<sup>2</sup> e 2 parcheggi;
- B al 1° piano con 100 m<sup>2</sup> e 2 parcheggi;
- C e D al 2° piano 50 m<sup>2</sup> ed 1 parcheggio ciascuno.

Nr.	Mitbesitzer	M.A.	Zweck	Haus	Heizung	Eingang	Etage	Fläche Wohnung m <sup>2</sup>	Fläche Parkplatz m <sup>2</sup>	Gesamt	Tausendstel
n.	Condomino	P.M.	Destinazione	Casa	Caldaia	Entrata	Piano	Superficie abitazione m <sup>2</sup>	Superficie parcheggio m <sup>2</sup>	Totale	Millesimi
1.	A	1	Wohnung	1	1	1	EG	100,00	8,00	108,00	333,333
2.	B	2	Abitazione	1	1	1	1° piano	100,00	8,00	108,00	333,333
3.	C	3	Wohnung	1	1	1	2. Stock	50,00	4,00	54,00	166,667
4.	D	4	Abitazione	1	1	1	2° piano	50,00	4,00	54,00	166,667
						Summen / Totali		300	24	324	1000

## 2.2 Vorlage Tausendsteltabelle – Fac simile tabella millesimale

### Vorlage Tausendsteltabelle – Fac simile tabella millesimale

Haus/Condominio XY, Adresse/indirizzo

Verwalter/Amministratore: XY

Nr.	Mitbesitzer	M.A.	Zweck	Haus	Heizung	Eingang	Etage	A-1000	B-1000	C-1000	D-1000	E-1000
n.	Condomino	P.M.	Destinazione	Casa	Caldaia	Entrata	Piano					
1.	A	1	Wohnung	1	1	1	EG	333,333	250,000	333,333	350,000	166,667
2.	B	2	Abitazione	1	1	1	1° piano	333,333	250,000	333,333	300,000	266,667
3.	C	3	Wohnung	1	1	1	2. Stock	166,667	250,000	166,667	150,000	283,333
4.	D	4	Abitazione	1	1	1	2° piano	166,667	250,000	166,667	200,000	283,333
							Summen / Totali	1000	1000	1000	1000	1000

Nr.	Mitbesitzer	M. A.	Zweck	Haus	Heizung	Eingang	Etage	F-1000	G-1000	H-1000	I-1000	J-1000
n.	Condomino	P. M.	Destinazione	Casa	Caldaia	Entrata	Piano					
1.	A	1	Wohnung	1	1	1	EG	333,333	333,333	333,333	333,333	350,000
2.	B	2	Abitazione	1	1	1	1° piano	333,333	333,333	333,333	333,333	300,000
3.	C	3	Wohnung	1	1	1	2. Stock	166,667	166,667	166,667	166,667	150,000
4.	D	4	Abitazione	1	1	1	2° piano	166,667	166,667	166,667	166,667	200,000
							Summen / Totali	1000	1000	1000	1000	1000

#### Erläuterungen/Legenda

M.A./P.M.: Materieller Anteil / porzione materiale

Zweck / destinazione: z.B. Wohnung, Büro ... / ad.es. abitazione, ufficio ...

#### Spesenarten/Tipi di spesa:

A: Fixspesen Heizung und Warmwasser / Spese fisse riscaldamento e acqua calda

B: Zusatzspesen Heizungsanlage / Spese complementari caldaia

C: Verwaltungsspesen / Spese amministrative

D: Wasser- und Abwasserspesen / Spese acqua e allontanamento acque

E: Aufzugsspesen / Spese ascensore

F: Reinigungsspesen / Spese pulizie

G: Stromspesen / Spese corrente

H: Ordentliche Spesen (ordentliche Instandhaltung, Reparatur, ...) / Spese ordinarie (manutenzione ordinaria, riparazioni, ...)

I: Außerordentliche Spesen (Außerordentliche Instandhaltung, Anschaffungen, ...) / Spese straordinarie (manutenzione straordinaria, acquisti, ...)

J: Kosten Einzelner (Heizungskosten nach Verbrauch, Warmwasserkosten nach Verbrauch, allgemeine Spesen, ... / Spese riscaldamento a consumo, spese acqua calda a consumo, spese generali, ...)

Die blau markierten Spesenarten werden nach Verbrauch verrechnet / I tipi di spesa evidenziati in blu vengono rendicontati secondo consumo.

Aufzugsspesen: zur Hälfte im Verhältnis der Miteigentumsanteile und zur anderen Hälfte nach Stockwerkanzahl /

Ascensore: a metà in rapporto alle quote millesimali e per l'altra metà in base all'altezza dei piani

## 2.3 Vorlage Spesenaufstellung – Fac simile rendiconconto spese condominiali

### Haus/Condominio XY, Adresse/indirizzo

Verwalter/Amministratore: XY

#### **A: Fixspesen Heizung und Warmwasser / Spese fisse riscaldamento e acqua calda**

Wartung Heizkessel, Firma XY € 1.000,00  
manutenzione caldaia, ditta XY

#### **B: Zusatzspesen Heizungsanlage / Spese complementari caldaia**

Wartung Zähler, Firma XY € 200,00  
manutenzione contatori, ditta XY

#### **C: Verwaltungsspesen / Spese amministrative**

Gebäudeversicherung, Polizza n. 1 € 500,00  
Assicurazione immobile, polizza n.1

#### **D: Wasser- und Abwasserspesen / Spese acqua e allontanamento acque**

Wasserdienst, Rechnung für Wasser nach Verbrauch € 400,00  
Servizio idrico, fattura acqua secondo consumo

#### **E: Aufzugspesen / Spese ascensore**

Wartung Aufzug, Firma YZ € 200,00  
manutenzione ascensore, ditta YZ

Strom für Aufzug (E-Werk) € 1.000,00  
Corrente per ascensore (fornitore corrente, fattura 1)

#### **F: Reinigungspesen / Spese pulizie**

Stiegenhausreinigung, Firma Z € 1.000,00  
Pulizie scale, ditta Z

#### **G: Stromspesen / Spese corrente**

Stromverbrauch allgemein – Treppenhaus, usw. (E-Werk) € 150,00  
Corrente consumo generale – scale, etc. (fornitore elettrico)

#### **H: Ordentliche Spesen (ord. Instandhaltung, Reparatur, ...) / Spese ordinarie (manutenzione ordinaria, riparazioni, ...)**

Reparatur Eingangstür, Firma W € 50,00  
Riparazione portone, ditta W

#### **I: Außerordentliche Spesen (Außerordentliche Instandhaltung, Anschaffungen, ...) / Spese straordinarie (manutenzione straordinaria, acquisti, ...)**

---

**J: Kosten Einzelner (Heizungskosten nach Verbrauch, Warmwasserkosten nach Verbrauch, allgemeine Spesen, ... / Spese riscaldamento a consumo, spese acqua calda a consumo, spese generali, ....)**

Gesamtkosten für Ankauf Erdgas € 5.500,00  
 Costi totale acquisto gas metano

Gesamtkosten Heizung und Warmwasser: € 5.500,00  
 Davon Heizung € 3.000,00  
 Davon Warmwasser € 2.500,00

Eigentümer condominio	Verbrauch Warmwasser Consumi acqua (Tausendstel/millesimi )	Kosten Warmwasser Spese acqua €	Verbrauch Heizung Consumi riscaldamento (Tausendstel/millesimi )	Kosten Heizung Spese riscaldamento €
A	350,000	875,00	350,000	1.050,00
B	300,000	750,00	300,000	900,00
C	150,000	375,00	150,000	450,00
D	200,000	500,00	200,000	600,00
Gesamt/Total e	1000	2.500	1000	3.000

**GESAMT / TOTALE**

**10.000,00 €**

## 2.4 Vorlage Spesenaufstellung – Fac simile rendiconconto spese condominiali

### Beispiel Spesenübersicht für Eigentümer A Esempio riepilogo spese per condomino A

Beschreibung / descrizione	€
<b>A – Fixspesen Heizung / spese fisse riscaldamento e acqua</b>	
Anteil Wartung Heizkessel / quota parte manutenzione caldaia	333,33
<b>B – Zusatzspesen Heizung / spese complementari caldaia</b>	
Anteil Wartung Zähler / quota parte manutenzione contatori	66,67
<b>C: Verwaltungsspesen / Spese amministrative</b>	
Anteil Gebäudeversicherung / quota parte polizza fabbricato	166,67
<b>D: Wasser- und Abwasserspesen / Spese acqua e allontanamento acque</b>	
Wasser nach Verbrauch / aqua secondo consumo	140,00
<b>E: Aufzugspesen / Spese ascensore</b>	
Anteil Wartung / quota parte manutenzione	33,33
Anteil Strom / quota parte corrente	166,67
<b>F: Reinigungsspesen / Spese pulizie</b>	
Anteil Reinigungsspesen / quota parte pulizie	333,33
<b>G: Stromspesen / Spese corrente</b>	
Anteil Strom / quota parte corrente	50,00
<b>H: Ordentliche Spesen (ord. Instandhaltung, Reparatur, ...) / Spese ordinarie (manutenzione ordinaria, riparazioni, ...)</b>	
Anteil Reparatur Eingangstür / quota parte riparazione porta	16,67
<b>I: Außerordentliche Spesen (Außerordentliche Instandhaltung, Anschaffungen, ...) / Spese straordinarie (manutenzione straordinaria, acquisti, ...)</b>	
-----	-----
<b>J: Kosten Einzelner (Heizungskosten nach Verbrauch, Warmwasserkosten nach Verbrauch, allgemeine Spesen, ... / Spese riscaldamento a consumo, spese acqua calda a consumo, spese generali, ....)</b>	
Verbrauch Warmwasser / consumi acqua calda	875,00
Verbrauch Heizung / consumi riscaldamento	1.050,00
<b>GESAMT / TOTALE</b>	<b>3.231,67</b>



## 2.5 Vorlage Hausordnung – Fac simile regolamento

**CONDOMINIO – KONDOMINIUM XY**  
**Via Tal dei tali**  
**39000 BOLZANO**

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – HAUSORDNUNG**

### INDICE – INHALT

DISPOSIZIONI GENERALI - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	2
PARTI DI PROPRIETÀ COMUNE ED ESCLUSIVA – GEMEINSCHFTLICHES UND AUSSCHLISSLICHES EIGENTUM .....	2
DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI – RECHTE UND PFLICHTEN DER MITEIGENTÜMER.....	3
ASSEMBLEA E AMMINISTRAZIONE – VERSAMMLUNG UND HAUSVERWALTUNG .....	6
SPESE CONDOMINIALI – KONDOMINIUMSPESEN.....	8
SANZIONI E LITI – SANKTIONEN UND STREITFÄLLE .....	11

### **DISPOSIZIONI GENERALI - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

<b>Art. 1.1 ) Oggetto del Regolamento</b>	<b>Art. 1.1) Gegenstand der Hausordnung</b>
<p>Il presente regolamento disciplina l'uso delle parti, dei locali, degli impianti e dei servizi di proprietà comune dei Condomini, costituenti la parte della P.ED. XXXX COMUNE comprendente le Porzioni Materiali (P.M.) da 1 a XXXX. Tale complesso prende il nome di "CONDOMINIO XXXX" (di seguito denominato semplicemente Condominio). È definito Condomino chiunque detenga il titolo di proprietà su almeno una P.M. del Condominio.</p> <p>Per quanto non espressamente specificato nel presente Regolamento, vale quanto disposto dal legislatore.</p>	<p>Die vorliegende Hausordnung regelt den Gebrauch der Teile, Räumlichkeiten, Anlagen und anderer Dienste, welche Gemeinschaftsbesitz der Miteigentümer sind und den Teil der BP. XXX GEMEINDE bilden, der die materiellen Anteile (m.A) von 1 bis XXXX einbezieht. Diese Wohnanlage wird "KONDOMINIUM XXXX" genannt (in der Folge einfach als Kondominium bezeichnet). Miteigentümer ist jeder, der das Eigentumsrecht auf mindestens einen m.A. des Kondominiums aufweist.</p> <p>Was nicht ausdrücklich in dieser Hausordnung festgelegt ist, unterliegt den gültigen gesetzlichen Bestimmungen.</p>
<b>Art. 1.2) Obblighi dei singoli componenti</b>	<b>Art. 1.2) Verpflichtungen der einzelnen Miteigentümer</b>
<p>Ogni Condomino si obbliga, in proprio e per i suoi eventuali inquilini, ospiti o dipendenti, come per ditte artigiane o ditte d'altro tipo che dovessero svolgere lavori nei locali di sua proprietà, ad ottemperare a tutte le norme ed a sottostare a tutti i gravami derivanti dal presente regolamento e da eventuali altre disposizioni che, nell'interesse comune, venissero deliberate legalmente dall'Assemblea dei Condomini.</p>	<p>Jeder Miteigentümer verpflichtet sich und seine eventuellen Mieter, Gäste oder Angestellten, sowie Handwerker oder andere Firmen, die innerhalb der eigenen Räumlichkeiten Arbeiten durchführen sollten, alle Vorschriften der vorliegenden Hausordnung und alle eventuellen Bestimmungen die rechtmässig von der Versammlung der Miteigentümer im gemeinsamen Interesse erlassen worden sind, einzuhalten.</p>

### **PARTI DI PROPRIETÀ COMUNE ED ESCLUSIVA – GEMEINSCHFTLICHES UND AUSSCHLISSLICHES EIGENTUM**

<b>Art. 2.1) Proprietà comune</b>	<b>Art. 2.1) Gemeinschaftliches Eigentum</b>
<p>Sono proprietà comune le parti elencate nell'art. 1117 del Codice Civile e tutte le parti che hanno come fine, anche soltanto potenziale, quello di servire più Condomini, se il contrario non risulta dal titolo.</p> <p>Sono in ogni caso proprietà comune:</p> <p>le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità all'edificio;</p> <p>tutti i muri e le recinzioni perimetrali, anche se non hanno funzione portante;</p>	<p>Gemeinschaftliches Eigentum sind die im Art. 1117 des bürgerlichen Gesetzbuches angeführten Teile und all jene Teile, deren Zweck es ist, auch nur potentiell, mehreren Miteigentümern zu dienen, wenn das Gegenteil nicht aus dem Rechtstitel zu entnehmen ist.</p> <p>Gemeinschaftseigentum sind auf jeden Fall:</p> <p>die Grundmauern und alle anderen Einrichtungen, die für die Stabilität des Gebäudes gewähren;</p> <p>alle Mauern und Einfriedungen am Umfang des Gebäudes, auch wenn sie keine Trägerfunktion haben;</p>

<p>e se il contrario non risulta dal titolo:</p> <p>i cortili e tutte le aree verdi (prati, aiuole, piante, ecc.);</p> <p>i tetti, lastrici solari, sottotetti e soffitte;</p> <p>anditi, androni, passi carrai, portoni di ingresso, cancelli;</p> <p>Sono considerati inoltre bene comune dei Condomini:</p> <p>l'estetica delle facciate sia verso la strada sia verso le altre parti, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, tapparelle, tendoni, ringhiere, ecc.;</p> <p>i giardini privati relativamente alla loro igiene e tenuta, per cui è comunque responsabile il rispettivo proprietario;</p> <p>ogni parte o aspetto che chiaramente influisca sull'estetica o sul decoro dell'edificio.</p>	<p>und wenn sich aus dem Rechtstitel nichts anderes ergibt:</p> <p>die Höfe und alle Grünflächen (Gärten, Beete, Pflanzen, usw.);</p> <p>die Dächer, Dachterrassen, Unterdächer und Dachböden;</p> <p>Gänge, Eingänge, Zufahrten, Eingangstore, Tore;</p> <p>Weiters sind folgende Teile als Gemeingut anerkannt:</p> <p>die Fassadenansicht, sowohl in Richtung Strasse als auch in den anderen Richtungen, auch wenn es sich um ausschliesslichen Privatbesitz handelt wie Balkons, Blendrahmen, Rolläden, Sonnenmarkisen, Geländer, usw.;</p> <p>Privatgärten in Bezug auf Hygiene und Instandhaltung, wofür der jeweilige Eigentümer verantwortlich ist;</p> <p>jeder Teil oder Aspekt, welcher die Ästhetik und die Gepflogenheit des Hauses angeht.</p>
<p><b>Art. 2.2) Proprietà esclusive e quote di proprietà comune</b></p>	<p><b>Art. 2.2) Ausschliessliches Privateigentum und Eigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum</b></p>
<p>Le proprietà esclusive iniziano con la porta d'ingresso degli appartamenti, delle cantine, dei garage, o d'altre unità immobiliari e terminano con le murature d'ambito, le tapparelle, le ringhiere dei balconi, ecc.; sono incluse le tubazioni, le condutture elettriche, ed ogni altro impianto interno ad uso esclusivo.</p> <p>La quota di proprietà delle parti comuni in relazione alle singole P.M. che costituiscono oggetto di proprietà esclusiva, viene espressa in millesimi, il cui valore totale è di 1000/1000 e rappresenta il valore delle parti comuni dell'intero edificio ovvero complesso residenziale.</p> <p>La suddivisione in millesimi rimane stabilita nella misura fissata dalla allegata tabella.</p> <p>Il diritto di ciascun Condomino sulle parti comuni è direttamente proporzionale alla sua quota di comproprietà. Nessun Condomino può sottrarsi al contributo delle spese per la conservazione e manutenzione dei beni di proprietà comune.</p>	<p>Das ausschliessliche Privateigentum beginnt an der Eingangstür der Wohnungen, der Keller, Garagen, oder der anderer Immobilieneinheiten und enden an den Abgrenzungsmauern, den Rolläden, Balkongeländer, usw.; inbegriffen sind Rohre, Stromleitungen, und jede weitere interne Anlage für den ausschliesslichen Privatgebrauch.</p> <p>Der Eigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Teilen bezogen auf die einzelnen m.A., welche Privateigentum sind, wird in Tausendstel ausgedrückt, deren Gesamtwert 1000/1000 ist und den Wert der gemeinschaftlichen Teile des gesamten Gebäudes bzw. Der Wohnanlage darstellt.</p> <p>Die Aufteilung in Tausendstel ist in der beigelegten Tabelle festgelegt.</p> <p>Das Recht jedes Miteigentümers auf die gemeinschaftlichen Teile steht im direkten Verhältnis zu seinem Eigentumsanteil. Kein Miteigentümer kann sich dem Spesenbeitrag zur Erhaltung und Wartung der gemeinschaftlichen Teile entziehen,</p>

## DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI – RECHTE UND PFLICHTEN DER MITEIGENTÜMER

<p><b>Art. 3.1) Disciplina e limiti sull'uso delle proprietà esclusive</b></p>	<p><b>Art. 3.1) Regelung und Einschränkung der Benützung des ausschliesslichen Privateigentums</b></p>
<p>a) I locali di proprietà esclusiva non potranno essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento degli appartamenti e locali contigui o che siano contrari alla sicurezza o alla stabilità o al decoro del Condominio.</p> <p>b) Ai Condomini è fatto divieto di eseguire qualsiasi modifica o innovazione nelle parti comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali (ad esempio porte nei muri maestri e simili) ed in genere ogni opera che possa avere attinenza con la struttura dell'edificio tanto da poter menomare o anche variare la statica o l'igiene dello stesso.</p> <p>c) È vietato sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti.</p> <p>d) È vietato apporre tende parasole su finestre e balconi se non con l'autorizzazione da parte dell'Amministratore e comunque in rispetto di quanto deliberato dall'Assemblea.</p> <p>e) Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua</p>	<p>a) Die privaten Räumlichkeiten dürfen nicht zu Zwecken verwendet werden, die den friedlichen Gebrauch der angrenzenden Wohnungen und Räumlichkeiten beeinträchtigen oder die gegen die Sicherheit, die Stabilität oder die Gepflogenheit des Kondominiums verstossen.</p> <p>b) Den Miteigentümern ist es untersagt, jegliche Änderung oder Neuerung an den gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen, auch wenn sie eng mit dem Privateigentum zusammenhängen (z.B. Türen an den Hauptmauern u.a.) und im Allgemeinen jedes Werk, das die Statik oder die Hygiene des Gebäudes beeinträchtigen könnte.</p> <p>c) Es ist verboten, die Böden der eigenen Räumlichkeiten zu überlasten.</p> <p>d) Es ist verboten an Fenstern oder Balkons Sonnenmarkisen anzubringen, die nicht vom Verwalter autorisiert worden sind oder nicht den Bestimmungen der Versammlung entsprechen.</p>

<p>proprietà tutte le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri Condomini ed alle parti comuni; inoltre, su richiesta dell'Amministratore, deve consentire che si proceda alle opportune ispezioni all'interno dei suoi locali per la verifica di eventuali lavori da farsi o in corso d'esecuzione.</p> <p>f) La cura delle aree verdi di proprietà esclusiva (prato, siepi, ecc.), che devono sempre essere tenute in ordine, spetta al rispettivo proprietario. Non sono ammessi depositi di materiali sistemati alla rinfusa e altre situazioni che arrechino disdoro. L'estetica e l'ordine di tali zone a verde, pur essendo di proprietà privata, vengono considerate come bene comune del Condominio.</p>	<p>nicht den Bestimmungen der Versammlung entsprechen.</p> <p>e) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet in den eigenen Räumlichkeiten alle notwendigen Arbeiten und Reparaturen durchzuführen, um Schäden am Besitz der anderen Miteigentümer und an den gemeinschaftlichen Teilen zu verhindern. Weiters muss er, auf Anfrage des Hausverwalters, die angebrachten Untersuchungen in den eigenen Räumlichkeiten zur Feststellung eventuell durchzuführender Arbeiten bzw. ihrer Ausführung gestatten.</p> <p>f) Die Pflege der privaten Grünflächen (Rasen, Hecken, usw.), welche immer ordnungsgemäss gehalten werden müssen, obliegt dem jeweiligen Besitzer. Unordentliche Lagerung von Materialien und andere unanständige Zustände sind nicht zugelassen. Das Aussehen und die Ordnung dieser Grünflächen wird als Gemeingut angesehen.</p>
<p><b>Art. 3.2) Vendita e affitto dei locali di proprietà esclusiva</b></p>	<p><b>Art. 3.2) Verkauf und Vermietung der privaten Räumlichkeiten</b></p>
<p>Nel caso di vendita di P.M., si presume anche la cessione al nuovo proprietario di tutti i debiti o crediti accumulati dalle unità oggetto di compravendita. Ogni Condomino, sia in caso di vendita, sia in caso d'affitto dei locali di sua proprietà, dovrà scegliere persone che diano le più ampie garanzie per il rispetto di tutte le norme del presente Regolamento di Condominio. L'impegno a rispettare il presente Regolamento dovrà far parte integrante dei relativi contratti a vendita o di affitto.</p> <p>I Condomini che non abitano l'edificio rispondono della inosservanza delle norme condominiali e risponderanno in proprio per i danni e le spese provocati dai propri affittuari o conduttori.</p>	<p>Beim Verkauf von m.A. wird die Abtretung aller Schulden oder Guthaben an den neuen Eigentümer der Einheiten, welche verkauft werden, angenommen.</p> <p>Jeder Miteigentümer muss, sowohl im Falle eines Verkaufs, als auch im Falle von Vermietung der eigenen Räumlichkeiten, Personen aussuchen, die die grösstmöglichen Garantien vorweisen, dass Sie alle Bestimmungen dieser Hausordnung einhalten werden. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Hausordnung muss in den jeweiligen Kauf- oder Mietverträgen als verbindlich gelten.</p> <p>Die Miteigentümer, die nicht im Gebäude wohnen, bürgen für die Nichteinhaltung der Kondominiumsatzung und müssen Eigenverantwortung für Schäden und Spesen, welche von ihren Mietern verursacht werden, übernehmen.</p>
<p><b>Art. 3.3) Comunicazioni obbligatorie all'Amministratore</b></p>	<p><b>Art. 3.3) Verbindliche Mitteilungen an den Hausverwalter</b></p>
<p>Ogni Condomino ha l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Amministratore:</p> <p>i propri dati anagrafici (nome e cognome), il proprio indirizzo di residenza e l'eventuale domicilio se diverso dalla residenza, i principali recapiti e qualsiasi modifica di alcuno di questi dati;</p> <p>almeno un recapito degli eventuali affittuari o comunque di una persona in possesso di una copia delle chiavi di accesso ai locali di proprietà esclusiva nel caso di assenza del proprietario o del conduttore;</p> <p>qualsiasi guasto che venisse a manifestarsi nei propri locali che possa arrecare danno ad altri o alle parti comuni (danni riconducibili alla mancata o ritardata comunicazione saranno a carico del proprietario del locale in cui si è verificato il guasto originario);</p> <p>il cambiamento di destinazione dei propri locali;</p> <p>l'eventuale vendita totale o parziale di P.M..</p> <p>Nel caso di compravendita il Condomino cessionario ha l'obbligo di cedere all'acquirente anche eventuali quote di comproprietà di eventuali fondi di riserva del Condominio già accantonati e di darne comunicazione scritta all'Amministratore. Nel caso di compravendita, successione o subentro per altro titolo spetta al nuovo Condomino che subentra al precedente l'obbligo di presentare all'Amministratore gli atti di trapasso delle proprietà.</p>	<p>Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, folgende Informationen kurzfristig dem Verwalter mitzuteilen:</p> <p>die Personaldaten (Vor- und Zuname), die Anschrift der eigenen Residenz und eventuell des Wohnsitzes falls verschieden, die wichtigsten Kontaktinformationen, sowie jede Änderung dieser Daten;</p> <p>mindestens eine Anschrift der eventuellen Mieter oder einer Person, die im Falle einer Abwesenheit des Besitzers oder Hausführers eine Kopie der Zugangsschlüssel zu den privaten Räumlichkeiten besitzt;</p> <p>jeden Schaden, der sich in den eigenen Räumlichkeiten erweist und welcher anderen oder gemeinschaftlichen Teilen Schaden zufügen könnte (Schäden, die auf Fehlende oder Verspätete Mitteilung an den Verwalter zurückzuführen sind, fallen zu Lasten des Eigentümers des Lokals, in dem sich der ursprüngliche Schaden ereignet hat);</p> <p>die Änderung der Zweckbestimmung der eignen Räumlichkeiten;</p> <p>den gesamten oder teilweisen Verkauf von m.A.</p> <p>Im Falle eines Verkaufs muss der Verkäufer dem Käufer auch eventuelle Anteile eventueller Reservefonds des Kondominiums abtreten und es dem Hausverwalter schriftlich mitteilen. Im Falle eines An- bzw. Verkaufs, Erbschaft oder Übernahme aus anderem Rechtsanspruch, ist der neue Miteigentümer dazu verpflichtet, dem Hausverwalter die Akten der Übertragung des Eigentums vorzuweisen.</p>
<p><b>Art. 3.4 Divieti</b></p>	<p><b>Art. 3.4 Verbote</b></p>
<p>A tutti i Condomini e ai loro affittuari o ospiti è fatto espresso</p>	<p>Allen Miteigentümern und ihren Mietern oder Gästen ist es</p>

divieto di:

occupare anche temporaneamente, gli atri, i portici, i vani di deposito, il cortile, il giardino, le scale, i pianerottoli, gli accessi alle cantine e di fatto tutti gli spazi e locali di proprietà ed uso comune con oggetti di qualsiasi specie e tanto meno con installazione di cose fisse; l'occupazione di anzidette parti comuni limitata nel tempo e nello spazio al minimo indispensabile può essere autorizzata dall'Amministratore soltanto per depositi di materiali ed attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva o nelle parti comuni, e sempre se tali lavori non pregiudicano la stabilità delle strutture murarie e l'uso delle cose comuni agli altri Condomini;

usare l'ascensore come montacarichi o farne uso intensivo ad esempio durante un trasloco;

far sostare, anche temporaneamente nelle aree comuni veicoli di qualsiasi genere per qualsiasi motivo, salvo in luoghi comuni eventualmente ed appositamente predisposti per tal fine; in particolare biciclette, motorini e simili non dovranno essere appoggiati a pilastri o ai muri;

applicare targhe o simili nelle parti comuni (all'esterno del portone d'ingresso, vano scale, ecc.) o su qualsiasi altra parte esterna anche se di proprietà esclusiva, tranne che alle porte d'ingresso dei rispettivi appartamenti o salvo autorizzazione da parte dell'Assemblea, la quale tuttavia conserva il diritto di pretendere la rimozione delle stesse in qualsiasi momento a spese di chi le ha fatte montare;

tenere in ogni spazio o locale comune animali di qualunque specie, mentre potranno essere tenuti soltanto nei vani di proprietà esclusiva ed alla condizione che non arrechino danno o disturbo agli altri abitanti; eventuali cani possono essere condotti attraverso le parti comuni purché non le sporchino e soltanto se sono tenuti al guinzaglio da un responsabile;

sbattere tappeti o altra biancheria dai balconi, terrazze, finestre, ecc.;

gettare rifiuti o qualsiasi altro oggetto dalle finestre, balconi e terrazze;

mettere in vista mobili, armadietti o altri oggetti (anche biancheria da asciugare) al di sopra del corrimano delle ringhiere dei balconi;

applicare condizionatori d'aria, antenne o altri apparecchi in zone visibili dall'esterno, salvo che nei luoghi appositamente previsti o dietro autorizzazione dell'Assemblea;

apporre tende parasole su finestre e balconi, se non vi è un accordo sulle modalità di installazione, foggia e colore di tali tende e l'autorizzazione dell'Amministratore;

collocare piante o vasi da fiori sui davanzali e sui balconi se non in appositi siti previsti per tale scopo ed in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque per innaffiare tali piante e fiori possano creare situazioni di stitilicidio o molestia a terzi;

modificare o alterare la funzione di impianti comuni anche nei locali di proprietà esclusiva, senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore;

eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo degli edifici o degli spazi aperti;

lasciare aperti i portoni d'accesso al Condominio, alle cantine, ai garage ed ai locali comuni;

il lavaggio delle automobili o altre macchine e mezzi di grandi dimensioni nei cortili o altre parti comuni;

ausdrücklich untersagt:

auch nur zeitweilig Hallen, Säulengänge, Abstellräume, Hof, Garten, Stiegen, Treppenabsätze, die Zutritte zu den Keller und in der Tat alle Orte und Räume, die gemeinschaftliches Eigentum und die für den gemeinsamen Gebrauch vorgesehen sind, mit Gegenständen jeglicher Art zu besetzen, umso mehr wenn es sich um Installationen von festen Gegenständen handelt; die zeitlich und räumlich auf das Nötigste begrenzte Besetzung der genannten gemeinschaftlichen Teile kann vom Hausverwalter nur für die Hinterlegung von Materialien und Werkzeugen gestattet werden, die für Arbeiten in privaten oder gemeinschaftlichen Teilen bestimmt sind, vorausgesetzt dass die Stabilität der Mauern und der Gebrauch der Gemeingüter von Seiten der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden;

den Fahrstuhl als Lastenaufzug oder ihn intensiv während eines Umzugs zu verwenden;

jegliche Fahrzeuge aus irgend einem Grunde auch nur zeitweilig auf gemeinsames Gelände zu parken, ausser an Gemeinplätzen, die eventuell eigens dafür vorgesehen worden sind; besonders Fahrräder, Motorräder und Ähnliches dürfen nicht an Pfeilern oder Mauern angelehnt werden;

Schilder oder Ähnliches an gemeinschaftliche Teile (ausserhalb des Eingangstores, Treppenhaus, usw.) oder an irgendeinem äusseren Ort, selbst wenn es sich um ausschliessliches Eigentum handelt, anzubringen, ausser an den Eingangstüren der eigenen Wohnung oder nach Genehmigung der Versammlung, welche allerdings das Recht bewahrt, in jedem Moment die Entfernung derselben von dem, der Sie angebracht hat, zu verlangen;

an irgendeinem gemeinsamen Ort oder Raum Tiere jeglicher Art zu halten, wobei Tiere in den privaten Räumen gehalten werden dürfen, vorausgesetzt sie beschädigen nicht und stören nicht die anderen Bewohner; eventuelle Hunde dürfen durch die gemeinschaftlichen Anlagen geführt werden, nur wenn sie diese nicht beschmutzen und wenn sie von einem Verantwortlichen an der Leine gehalten werden;

Teppiche oder andere Wäsche von den Balkons, Terrassen, Fenstern, usw. aus auszuklopfen;

Abfälle oder andere Gegenstände von den Balkons, Terrassen, Fenstern, usw. werfen;

Möbel, Schränke oder andere Gegenstände (auch Wäsche zum Trocknen) sichtbar über dem Handlauf des Balkongeländers aufzustellen;

Klimaanlagen, Antennen oder andere Geräte an von aussen sichtbaren Stellen zu befestigen, ausser an Orten, die eigens dafür vorgesehen sind oder mit Erlaubnis der Versammlung;

Sonnenmarkisen an Fenster oder Balkons anzubringen, wenn die Installationsweise, Form und Farbe derselben nicht vereinbart und vom Verwalter genehmigt worden sind;

Pflanzen oder Blumentöpfe auf den Fensterbrettern oder Balkons aufzustellen, wenn nicht in den für diesen Zweck vorgesehenen Vorrichtungen; es muss immer vermieden werden, dass Giesswasser nach unten abtropft oder für Dritte lästig wird;

die Funktion gemeinschaftlicher Anlagen, auch wenn innerhalb der privaten Räumlichkeiten, ohne vorherige Erlaubnis des Verwalters zu ändern;

im Untergrund der Gebäude oder in den offenen Bereichen Ausgrabungen jeglicher Art durchzuführen;

Eintrittstore zur Wohnanlage, zu den Kellern, Garagen und anderen gemeinsamen Bereichen offen zu lassen;

<p>all'interno delle strutture del Condominio, anche nei locali di proprietà esclusiva, tutte le persone sono tenute a limitare a tal punto qualsiasi attività, strumento o apparecchio rumoroso o che produce cattivi odori, da non recare alcuna molestia a terzi; sono interdette durante l'arco dell'intera giornata le attività, il cui rumore risulti fastidioso per intensità o per durata, tra cui anche i rumori provocati da animali di qualsiasi specie;</p>	<p>Autos oder andere grosse Maschinen und Verkehrsmittel in Höfen oder anderen gemeinsamen Bereichen zu waschen;</p> <p>innerhalb der Kondominiumstrukturen, auch innerhalb der privaten Räumlichkeiten, muss jedwede laute oder Gestank hervorrufende Tätigkeit bzw. laute Instrumente oder Geräte so sehr eingeschränkt werden, dass keine Belästigung Dritter stattfindet; während des gesamten Tages sind Tätigkeiten, deren Lärm wegen der Stärke oder der Dauer lästig wirkt, untersagt, darunter auch der Lärm, den Tiere jeglicher Art verursachen.</p>
<p><b>Art. 3.5) Lavori e modifiche nei locali di proprietà privata e nelle parti comuni</b></p>	<p><b>Art. 3.5) Arbeiten und Änderungen in privaten Räumlichkeiten und an den gemeinschaftlichen Teilen</b></p>
<p>Lavori artigianali rumorosi e straordinari per la ristrutturazione e/o l'arredamento dei propri locali possono avere luogo, dopo averne dato avviso agli altri Condomini e all'Amministratore almeno 5 (cinque) giorni prima del loro inizio e dovranno rispettare i seguenti orari: dalle ore 8 alle 12 e dalle 14 alle 19.</p> <p>Condomini che intendessero intraprendere innovazioni o modifiche delle parti comuni sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio, devono ottenere prima l'autorizzazione dell'Assemblea sia sui tempi e le modalità di esecuzione delle stesse, sia sull'entità e la ripartizione della relativa spesa da affrontare.</p> <p>Per lavori di ordinaria manutenzione o di piccola entità è sufficiente l'autorizzazione da parte dell'Amministratore, il quale deve essere costantemente aggiornato sul loro procedimento.</p> <p>Soltanto lavori che siano necessari e che abbiano carattere d'urgenza possono essere eseguiti immediatamente e autonomamente da ciascun Condomino senza la citata preventiva autorizzazione da parte dell'Assemblea o dell'Amministratore, rimanendo tuttavia l'obbligo di darne comunicazione all'Amministratore il prima possibile. L'onere della prova sull'urgenza delle opere compete al Condomino che ha fatto o ordinato i lavori e soltanto nei casi sopra citati gli spetta il rimborso delle spese sostenute, escludendo tuttavia qualsiasi altra somma a titolo di compenso per l'opera da lui prestata. Nel caso al Condomino venisse notificata un'opposizione da parte dell'Amministratore per la prosecuzione di tali lavori, egli dovrà provvedere alla loro interruzione, pur conservando il diritto al rimborso delle spese sostenute ed anche quelle derivanti dall'ordinata sospensione, quando risultasse lecita ed ammissibile l'esecuzione delle opere da lui eseguite.</p>	<p>Aussergewöhnliche laute Handwerksarbeiten zur Renovierung und/oder Einrichtung der eigenen Räumlichkeiten dürfen stattfinden, wenn die anderen Miteigentümer und der Hausverwalter mindestens 5 (fünf) Tage vor ihrem Beginn benachrichtigt worden sind; solche Arbeiten müssen folgende Uhrzeit einhalten: von 8 bis 12 und von 14 bis 19 Uhr.</p> <p>Miteigentümer, die Neuerungen oder Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen vornehmen wollen, sei es aus privatem Interesse, sei es zum Gemeinwohl des Kondominiums, müssen zuvor die Genehmigung der Versammlung bezüglich Zeitraum und Vorgehensweise der geplanten Arbeiten, als auch bezüglich der Höhe der Aufwendungen und der Spesenaufteilung einholen.</p> <p>Für ordentliche bzw. kleinere Eingriffe genügt die Erlaubnis des Verwalters, welcher stets bezüglich ihrer Durchführung informiert werden muss.</p> <p>Lediglich notwendige Arbeiten, die den Charakter der Dringlichkeit aufweisen, können unverzüglich und selbstständig von jedem einzelnen Miteigentümer ohne genannte vorherige Erlaubnis der Versammlung oder des Hausverwalters ausgeführt werden, wobei jedoch der Miteigentümer verpflichtet ist, den Verwalter so früh als möglich darüber zu benachrichtigen. Die Dringlichkeit der Arbeiten muss vom Miteigentümer, der die Arbeiten durchgeführt oder bestellt hat, bewiesen werden und nur in den oben genannten Fällen steht ihm eine Rückerstattung der getragenen Aufwendungen zu, wobei ein Entgelt für die geleistete Arbeit ausgeschlossen ist. Falls sich der Verwalter der Fortsetzung jener Arbeiten entgegensetzt, muss der Miteigentümer für ihre Unterbrechung sorgen, wobei er, falls die Ausführung jener Arbeiten berechtigt und zulässig war, das Recht zur Rückerstattung der getragenen und den aus der angeordneten Unterbrechung folgenden Spesen bewahrt.</p>

## ASSEMBLEA E AMMINISTRAZIONE – VERSAMMLUNG UND HAUSVERWALTUNG

<p><b>Art. 4.1) Assemblea condominiale e Verbale</b></p>	<p><b>Art. 4.1) Kondominiumversammlung und Protokoll</b></p>
<p>L'assemblea condominiale deve avere luogo almeno una volta ogni anno. A parziale integrazione e specificazione delle disposizioni di Legge e nella misura in cui non siano in contrasto con esse, valgono le seguenti regole:</p> <p>L'Assemblea è convocata dall'Amministratore o, in caso di sua negligenza, da parte di almeno 2 (due) Condomini, mediante avviso individuale scritto, da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano o tramite altro mezzo ritenuto idoneo e stabilito di comune accordo tra l'Amministratore e ciascun Condomino (anche con il supporto di nuove tecnologie) almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata in prima convocazione. Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il Condomino interessato non abbia notificato con raccomandata all'Amministratore il corretto domicilio o recapito almeno 15 (quindici) giorni prima dell'Assemblea.</p> <p>A maggioranza semplice l'Assemblea nomina un Presidente, che ha il compito di verificare la regolare costituzione della stessa e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Segretario, al</p>	<p>Die Kondominiumversammlung muss mindestens ein Mal pro Jahr stattfinden. Zur teilweisen Ergänzung und näheren Bestimmung der Gesetzesvorschriften und solange nicht im Widerspruch zu diesen, gelten folgende Regeln:</p> <p>Die Versammlung wird vom Hausverwalter oder, im Falle seiner Nachlässigkeit, von mindestens 2 (zwei) Miteigentümern durch eine individuelle schriftliche Mitteilung per Einschreiben oder persönlich abgegeben oder durch andere dazu geeignete Mittel (auch mit Unterstützung neuer Technologien), die der Verwalter und der einzelne Miteigentümer vereinbart haben, einberufen und zwar mindestens 5 (fünf) Tage vor dem Termin der ersten Einberufung. Die Gültigkeit der Versammlung ist durch den Versand der Einladung an eine falsche Adresse nicht entkräftigt, wenn der betroffene Miteigentümer nicht mindestens 15 (fünfzehn) Tage vor der Versammlung dem Verwalter seinen richtigen Wohnsitz oder Anschrift mitgeteilt hat.</p> <p>Mit einfacher Mehrheit ernennt die Versammlung einen Vorsitzenden, dessen Aufgabe es ist, die Gültigkeit der</p>

<p>quale viene affidato il compito di redigere il Verbale, è nominato dal Presidente con il consenso della maggioranza semplice dei partecipanti all'Assemblea. Né il Presidente, né il Segretario dell'Assemblea percepiscono un compenso per l'opera svolta.</p> <p>Dopo l'Assemblea l'Amministratore è tenuto ad inviare, attraverso raccomandata postale o a mano o tramite altro mezzo ritenuto idoneo e stabilito di comune accordo tra l'Amministratore e ciascun Condomino (anche con il supporto di nuove tecnologie, purché sia consentita una facile stampa), una copia del Verbale a tutti i Condomini sia presenti che assenti entro 30 (trenta) giorni dalla data del suo svolgimento.</p> <p>Anche l'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve consegnare al suo successore entro 30 (trenta) giorni dal termine del suo mandato, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio, tutti i documenti e gli atti della sua gestione e quelli presi in consegna dalle precedenti gestioni, nonché le giacenze di cassa.</p> <p>Fatta eccezione per le spese legate alla trasmissione (posta, fax, e-mail, ecc.) dei documenti inerenti l'Assemblea, che devono essere addebitate ai singoli destinatari in base ai rispettivi costi, tutte le altre spese legate allo svolgimento dell'Assemblea condominiale (compreso l'affitto di una sala o di eventuali apparecchiature, il consumo di bevande durante l'assemblea, il materiale di cancelleria necessario, ecc.) sono a carico della generalità del Condominio.</p>	<p>Versammlung festzustellen und die Diskussion der Tagesordnungspunkte zu leiten. Der Protokollführer, der das Protokoll abfassen muss, wird vom Vorsitzenden mit der Zustimmung der einfachen Mehrheit ernannt. Weder der Präsident, noch der Protokollführer erhalten eine Entschädigung für ihre Leistung.</p> <p>Innerhalb von 30 (dreissig) Tagen nach der Versammlung muss der Verwalter allen Miteigentümern, sowohl den Anwesenden, als auch den Abwesenden, eine Kopie des Protokolls per Einschreiben oder persönlich oder durch andere dazu geeignete Mittel (auch mit der Unterstützung von neuen Technologien, vorausgesetzt es lässt sich auf einfache Weise ausdrucken), die der Verwalter und der einzelne Miteigentümer vereinbart haben, zukommen lassen.</p> <p>Auch der Verwalter, der widerrufen worden ist oder der sein Amt niedergelegt hat, muss über seine Verwaltung Rechenschaft ablegen und muss innerhalb von 30 (dreissig) Tagen ab Ende seines Mandats, ganz unabhängig von eventuellen Beanstandungen gegenüber dem Kondominium, alle Dokumente und Akten seiner Verwaltung, als auch jene der vorhergehenden Verwaltungen, die er entgegengenommen hat, sowie den Kassabestand, dem Nachfolger übergeben.</p> <p>Mit Ausnahme der Spesen zur Übermittlung der Versammlungsakten (per Post, Fax, E-Mail, usw.), die den einzelnen Empfängern aufgrund der jeweiligen Kosten angerechnet werden müssen, fallen alle anderen Spesen, die mit der Abhaltung der Kondominiumversammlung zusammenhängen (inbegriffen Saalmiete oder Miete eventueller Geräte, Getränkeverbrauch während der Sitzung, der notwendige Kanzleibedarf, usw.) zu Lasten der Allgemeinheit des Kondominiums.</p>
<b>Art. 4.2) Diritto di voto e di delega</b>	<b>Art. 4.2) Stimmrecht und Vollmacht</b>
<p>Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio con delega scritta. Non è valida la delega a terzi da parte del delegato stesso.</p> <p>Qualora una unità del Condominio appartenga in proprietà indivisa a più soggetti, questi hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi procederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.</p> <p>I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare al voto su questioni che abbiano per oggetto cose o servizi di cui non siano proprietari o alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il Condominio. Qualora un Condomino sia allo stesso tempo l'Amministratore, egli si deve astenere dalle deliberazioni in merito al conto della sua gestione e dalle deliberazioni che in altro modo riguardino la sua carica o procedimenti da lui adottati.</p>	<p>Jeder Miteigentümer hat das Recht in der Versammlung von einer anderen und dazu schriftlich bevollmächtigten, auch dem Kondominium fremden, Person vertreten zu lassen. Die Bevollmächtigung eines Dritten von Seiten eines Bevollmächtigten ist nicht zugelassen.</p> <p>Falls eine Einheit des Kondominiums ungeteiltes Eigentum mehrerer Besitzer ist, so haben diese das Recht auf nur einen Vertreter, der von ihnen ernannt oder andernfalls, bei Uneinigkeit, vom Vorsitzenden der Versammlung aus einem unter ihnen ausgelost wird.</p> <p>Die einzelnen Miteigentümer müssen sich der Teilnahme bei der Abstimmung über Punkte, die zum Gegenstand Dinge oder Dienste haben, die nicht zu ihrem Eigentum gehören oder deren Erhaltung oder Verwaltung nicht in ihrem Interesse liegt oder für die ein Leistungs- / Lieferungsverhältnis zwischen ihnen und dem Kondominium besteht, zu enthalten. Falls ein Miteigentümer zugleich auch der Verwalter ist, darf er nicht an Beschlussfassungen teilnehmen, die seine Verwaltung oder in irgendeiner Weise sein Amt oder von ihm eingeleitete Verfahren angehen.</p>
<b>Art. 4.3) L'Amministratore</b>	<b>Art. 4.3) Der Verwalter</b>
<p>L'Assemblea deve nominare un Amministratore che ha le funzioni ed i compiti previsti dal Codice Civile e ne fissa il compenso. Al termine di ciascun esercizio l'Amministratore deve rendere conto all'Assemblea della sua gestione attraverso un bilancio consuntivo entro massimo 4 (quattro) mesi dal termine dell'Esercizio stesso.</p> <p>L'Amministratore non è tenuto ad alcuna prestazione o assistenza nei rapporti tra i Condomini e gli eventuali loro inquilini o conduttori.</p>	<p>Die Versammlung muss einen Verwalter ernennen, der die Funktionen und Aufgaben hat, die vom bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehen sind, und sein Entgelt festlegen. Nach jedem Haushaltsjahr muss der Verwalter innerhalb von 4 (vier) Monaten in einer Schlussbilanz für seine Verwaltung vor der Versammlung Rechenschaft ablegen.</p> <p>Der Verwalter ist zu keiner Leistung oder Betreuung der Miteigentümer in ihrem Verhältnis zu den eventuellen Mietern oder Hausführern verpflichtet.</p>
<b>Art. 4.4) Revisori dei Conti e altri incarichi</b>	<b>Art. 4.4) Rechnungsprüfer und andere Aufträge</b>
<p>Ogni anno l'Assemblea deve nominare almeno 2 (due) Revisori dei Conti, cui è affidato il compito di controllare, sulla base della</p>	<p>Jedes Jahr muss die Versammlung mindestens 2 (zwei) Rechnungsprüfer ernennen, die die Abschlussrechnung aufgrund</p>

<p>documentazione giustificativa raccolta, conservata ed esibita dall'Amministratore, il bilancio consuntivo prima dello svolgimento dell'Assemblea atta a deliberare sullo stesso. L'incarico di Revisore dei Conti può essere affidato anche a soggetti esterni al Condominio.</p> <p>È facoltà dell'Assemblea nominare Commissioni di Condomini da affiancare all'Amministratore per l'elaborazione di progetti o proposte da sottoporre ad una successiva Assemblea o con l'incarico di deliberare provvisoriamente su determinate questioni.</p> <p>L'Assemblea deve inoltre provvedere a nominare tutti i soggetti e le figure professionali previsti dalla Legge.</p>	<p>der vom Verwalter eingesammelten, aufbewahrten und vorgewiesenen Belege vor der Versammlung überprüfen müssen.</p> <p>Die Versammlung ist auch dazu befugt, Kommissionen von Miteigentümern zu ernennen, die bei der Ausarbeitung von Projekten oder Vorschlägen, welche einer folgenden Versammlung vorgelegt werden müssen, dem Verwalter beistehen sollen oder die den Auftrag erhalten, vorläufige Beschlüsse für Problemlösungen zu fassen.</p> <p>Die Versammlung muss desweiteren alle anderen vom Gesetz vorgesehenen Subjekte und Berufstätigen ernennen.</p>
<b>Art. 4.5) Assemblee parziali</b>	<b>Art. 4.5) Teilversammlungen</b>
<p>È prevista la possibilità di Assemblee condominiali parziali per trattare e deliberare su punti e questioni che riguardano esclusivamente gli interessi di una parte dei Condomini. L'avviso di convocazione di queste assemblee può essere inviato ai soli Condomini interessati. A tutela dei Condomini non convocati e dell'interesse comune di tutti i Condomini, le deliberazioni delle Assemblee parziali, anche se prese nel rispetto delle maggioranze previste dalla Legge, hanno validità provvisoria fino alla successiva Assemblea, che le potrà assumere definitivamente.</p>	<p>Es ist die Möglichkeit von Teilversammlungen vorgesehen, um Punkte und Probleme zu behandeln, welche ausschliesslich die Interessen eines Teils der Miteigentümer betreffen. Das Einberufungsschreiben kann nur den interessierten Miteigentümern zugesandt werden. Zum Schutz der nicht einberufenen Miteigentümer und des gemeinsamen Interesses aller Miteigentümer, haben die Beschlüsse der Teilversammlungen, auch wenn sie nach den gesetzlich vorgesehenen Mehrheiten gefasst worden sind, nur vorläufige Gültigkeit bis zur darauffolgenden Versammlung, welche sie dann endgültig übernehmen kann.</p>

## SPESE CONDOMINIALI – KONDOMINIUMSPESEN

<b>Art. 5.1) Spese condominiali in generale</b>	<b>Art. 5.1) Kondominiumspesen im Allgemeinen</b>
<p>Per la gestione economica del Condominio deve essere predisposto un conto presso un istituto di credito riconosciuto dallo Stato. Tale conto deve essere destinato esclusivamente alla gestione del Condominio.</p> <p>Ogni anno l'entità delle spese comuni ovvero condominiali previste deve essere approvata dall'Assemblea condominiale secondo le maggioranze stabilite dal Codice Civile. I singoli Condomini sono tenuti a versare puntualmente sul conto del Condominio gli importi di propria competenza secondo il piano rateale predisposto dall'Amministratore. È compito dell'Amministratore provvedere, sulla base del preventivo di spesa approvato dall'Assemblea, alla riscossione dei contributi condominiali, che dovranno essere versati dai singoli Condomini sotto forma di anticipo. Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese citate anche se intendesse rinunciare alla proprietà od ai servizi da essa derivanti.</p> <p>Il bilancio consuntivo è valido e non più modificabile una volta che è stato approvato dall'Assemblea secondo le maggioranze previste dalla Legge.</p> <p>L'Assemblea deve inoltre ratificare la suddivisione di spesa del bilancio consuntivo, effettuata dall'Amministratore e, in caso contrario, definire attraverso le maggioranze previste, le dovute correzioni.</p> <p>In generale le spese condominiali sono suddivise in proporzione ai millesimi di proprietà di cui è titolare ciascun Condomino.</p> <p>La ripartizione delle spese comuni tra i Condomini è fatta secondo le disposizioni e le interpretazioni vigenti del diritto Italiano e la prassi corrente degli amministratori di condominio.</p> <p>I seguenti articoli del Regolamento disciplinano la ripartizione delle spese condominiali laddove il Codice Civile Italiano non individua precisi criteri di ripartizione; per 'uso' o 'servizio' si intende anche l'uso potenziale che ciascun Condomino può fare di certe parti o servizi comuni.</p>	<p>Für die ökonomische Verwaltung des Kondominiums muss ein Konto bei einem vom Staat anerkannten Kreditinstitut eröffnet werden. Dieses Konto darf ausschliesslich für die Hausverwaltung verwendet werden.</p> <p>Jedes Jahr muss die Höhe der vorgesehenen gemeinsamen Spesen bzw. der Kondominiumspesen von der Versammlung der Miteigentümer mit den vom Zivilgesetzbuch festgelegten Mehrheiten genehmigt werden. Die einzelnen Miteigentümer müssen auf das Kondominiumkonto die ihnen zustehenden Beträge nach dem vom Hausverwalter erstellten Ratenplan pünktlich einzahlen. Es ist Aufgabe des Verwalters, anhand des von der Versammlung genehmigten Haushaltsplanes, für die Erhebung der Kondominiumsbeiträge zu sorgen, die von den einzelnen Miteigentümern vorausgezahlt werden müssen. Kein Miteigentümer kann sich dem Spesenbeitrag entziehen, selbst wenn er auf das Miteigentumsrecht oder den daraus folgenden Diensten Verzicht leisten würde.</p> <p>Die Abschlussbilanz ist gültig und nicht mehr widerrufbar, wenn sie von der Versammlung mit den vom Gesetz vorgesehenen Mehrheiten genehmigt worden ist.</p> <p>Die Versammlung muss ebenso die vom Verwalter berechnete Spesenaufteilung der Abschlussbilanz genehmigen, andernfalls muss sie mit den vorgesehenen Mehrheiten die notwendigen Berichtigungen festlegen.</p> <p>Im Allgemeinen werden die Kondominiumspesen im Verhältnis zu den Tausendstel, die jeder einzelne Miteigentümer besitzt, aufgeteilt.</p> <p>Die Aufteilung der gemeinschaftlichen Aufwendungen unter den Miteigentümern erfolgt nach den Vorschriften und gültigen Auslegungen des italienischen Rechts und der bestehenden Gebräuche der Hausverwalter.</p> <p>Die folgenden Artikel der Hausordnung regeln die Aufteilung der Kondominiumspesen, wo das italienische Zivilgesetzbuch keine genauen Aufteilungskriterien bestimmt; unter 'Gebrauch' oder 'Dienst' versteht man auch den potentiellen Gebrauch, den jeder</p>

	<p>individuale Miteigentümer von bestimmten Sachen oder Diensten machen kann.</p>
<p><b>Art. 5.2) Ripartizione delle spese generali</b></p>	<p><b>Art. 5.2) Spesenauteilung der allgemeinen Aufwendungen</b></p>
<p>Le spese per la conservazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti di proprietà comune o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi e impianti e condutture comuni, ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio, l'Amministrazione condominiale, la manutenzione e riparazione delle facciate e del tetto, la cura delle piante e delle zone verdi comuni, dello sgombero della neve, dalla pulizia ed illuminazione esterna in genere, ecc., sono da ripartire fra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi fissati nella tabella millesimale generale, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti del presente Regolamento.</p> <p>La somma dei valori della tabella dei millesimi generale è pari a 1000 (mille) e rappresenta il valore dell'intero edificio. Devono essere suddivise secondo questa tabella tutte le spese che abbiano carattere di generalità e che non siano chiaramente attribuibili ad una parte soltanto dei Condomini.</p>	<p>Die Ausgaben für die ordentliche und ausserordentliche Instandhaltung und Wartung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Teile, die dem gemeinsamen Gebrauch dienen, sowie für gemeinschaftliche Dienste und Anlagen bzw. Leitungen und weiter für die Versicherung des Gebäudes, die Hausverwaltung, die Instandhaltung und Reparatur der Fassaden und des Daches, die Pflege der gemeinschaftlichen Pflanzen und Grünflächen, die Schneeräumung, die Aussenbeleuchtung und -reinigung, usw., werden im Verhältnis zu den in der Tausendsteltabelle festgelegten Tausendstel aufgeteilt, wenn nicht in den folgenden Artikeln dieser Hausordnung anders bestimmt.</p> <p>Die Summe der Werte der allgemeinen Tausendsteltabelle ergibt 1000 (tausend) und stellt den Wert der gesamten Wohnanlage dar. Nach dieser Tabelle müssen alle Aufwendungen aufgeteilt werden, die einen Charakter der Allgemeinheit aufweisen und nicht in klarer Weise nur einem Teil der Miteigentümer angerechnet werden können.</p>
<p><b>Art. 5.3) Spese per parti e servizi di proprietà comune solo a gruppi di Condòmini</b></p>	<p><b>Art. 5.3) Spese per parti e servizi di proprietà comune solo a gruppi di Condòmini</b></p>
<p>Le spese per la conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti, il cui uso è comune soltanto a determinati gruppi di Condòmini, vengono ripartite in proporzione ai valori fissati nelle particolari tabelle millesimali appositamente previste e allegate e, in mancanza delle stesse, in base alla tabella generale rapportata ai millesimi tra le sole P.M. del gruppo interessato.</p> <p>Questa regola si applica a:</p> <p>pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti e servizi che servono soltanto una parte dei Condòmini (colonne di scarico, eventuali camini comuni, tetti autonomi che ricoprono edifici singoli, ecc.);</p> <p>la manutenzione straordinaria delle scale e dei vani scala (ristrutturazione, riparazione di danni gravi);</p> <p>la manutenzione straordinaria degli ascensori (sostituzione dell'impianto o altri interventi gravosi);</p> <p>la manutenzione ordinaria degli ingressi comuni, che servono soltanto alcuni Condomini.</p>	<p>Aufwendungen für die ordentliche und ausserordentliche Instandhaltung und Wartung der Teile, deren Gebrauch nur bestimmten Gruppen von Miteigentümern gemein ist, werden im Verhältnis zu den in den besonderen Tausendsteltabellen festgelegten Werten aufgeteilt oder, falls letztere fehlen sollten, im Verhältnis zu den Werten der allgemeinen Tausendsteltabelle, aber nur unter den in diese Gruppe fallenden m.A..</p> <p>Dieser Regel unterliegen:</p> <p>ordentliche und ausserordentliche Reinigung und Wartung aller Anlagen und Dienste, die nur einem Teil der Miteigentümer von Nutzen sind (Abflussrohre, eventuelle Kamine, selbständige Dächer, die nur ein einzelnes Gebäude decken, usw.);</p> <p>die ausserordentliche Instandhaltung des Treppenhauses (Renovierung, Ausbesserung schwerwiegender Mängel);</p> <p>die aussergewöhnliche Instandhaltung der Fahrstühle (Ersetzung der Aufzugsanlage oder andere gravierende Eingriffe);</p> <p>die ordentliche Instandhaltung der gemeinsamen Eingänge, die nur bestimmten Miteigentümern dienen.</p>
<p><b>Art. 5.4) Pulizia e manutenzione ordinaria delle scale</b></p>	<p><b>Art. 5.4) Reinigung und ordentliche Instandhaltung der Treppenhäuser</b></p>
<p>Le spese relative alla pulizia e alla manutenzione ordinaria delle scale vanno suddivise per metà in base ai millesimi di proprietà delle porzioni materiali coinvolte e per metà in ragione dell'altezza del piano su cui si trova ciascuna unità immobiliare. L'Amministratore o un tecnico specializzato può predisporre una tabella millesimale apposita, che rispecchi questo principio di riparto.</p> <p>Le spese relative alla pittura dei vani scala sono considerate manutenzione ordinaria delle scale.</p>	<p>Die Ausgaben für die Reinigung und ordentliche Instandhaltung der Stiegenhäuser werden zur einen Hälfte nach den Besitztausendstel der betroffenen materiellen Anteile, zur anderen Hälfte im Verhältnis zur Höhe des Stockwerkes auf dem sich die Immobilieneinheiten befinden, aufgeteilt. Es kann hierfür vom Verwalter oder einem Fachmann eine besondere Tausendsteltabelle, welche dieses Aufteilungsprinzip widerspiegelt, ausgearbeitet werden.</p> <p>Die Aufwendungen zum Malen der Treppenhäuser fallen unter die ordentliche Instandhaltung.</p>
<p><b>Art. 5.5) Impianti comuni</b></p>	<p><b>Art. 5.5) Gemeinsame Anlagen</b></p>
<p>Le spese ordinarie o per consumi (combustibile, acqua) relative ad impianti comuni vanno suddivise secondo le proporzioni dei consumi rilevate dai contatori o, in assenza di questi ultimi, in proporzione ai millesimi di proprietà delle P.M. coinvolte. Nel caso di una ripartizione secondo i consumi rilevati dai contatori è facoltà dell'Assemblea fissare una percentuale di spesa da ripartire comunque in base ai millesimi di proprietà.</p>	<p>Ordentlichen Ausgaben oder Spesen für Materialverbrauch (Brennstoff, Wasser, usw.) bezogen auf gemeinsame Anlagen werden im Verhältnis zum Verbrauch, der von Zählern gemessen wird, aufgeteilt oder, falls keine Zähler vorhanden sind, nach den Tausendstel der betroffenen m.A. Im Falle einer Aufteilung nach von Zählern gemessenen Verbrauch, ist die Versammlung dazu befugt, trotzdem einen Prozentsatz der diesbezüglichen Spesen</p>



<p>comunque in base ai millesimi di proprietà.</p> <p>Tutte le spese straordinarie relative a impianti o servizi comuni vanno ripartite secondo i millesimi di proprietà delle P.M. coinvolte.</p>	<p>nach Tausendstel aufteilen zu lassen.</p> <p>Alle ausserordentlichen Ausgaben für gemeinschaftliche Anlagen oder Dienste, werden nach den Besitztausendstel der betroffenen m.A. aufgeteilt.</p>
<p><b>Art. 5.6) Spese che riguardano sia parti comuni, sia proprietà esclusive</b></p>	<p><b>Art. 5.6) Spesen, die sowohl gemeinschaftliche Teile als auch Privateigentum betreffen</b></p>
<p>Le spese che riguardano o coinvolgono contemporaneamente interventi su parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune (come nel caso di molte parti il cui scopo principale è quello di dividere e delimitare la proprietà esclusiva dei singoli Condomini dalle parti comuni, come steccati, muri non portanti, ringhiere, ecc.) sono suddivise nella seguente proporzione:</p> <p>2/3 (due terzi) delle spese vanno a carico dei singoli proprietari delle proprietà esclusive confinanti o comunque direttamente coinvolte;</p> <p>1/3 (un terzo) delle spese va a carico del condominio e suddivise secondo i criteri di ripartizione per i specifici lavori in oggetto.</p> <p>Qualora tuttavia lo scopo principale dell'intervento fosse la prevenzione di danni alle proprietà esclusive di singoli Condomini, tali spese vanno suddivise nella proporzione inversa, ossia 1/3 (un terzo) a carico dei proprietari delle unità immobiliari coinvolte e 2/3 (due terzi) a carico del Condominio (o relativo sottogruppo); ivi ricadono spese relative all'impermeabilizzazione di parti comuni sopra garage o altri locali privati.</p>	<p>Ausgaben für Eingriffe die sich zugleich auf ausschliessliches Eigentum und auf gemeinschaftliche Teile beziehen (wie es oft der Fall ist bei Teilen, deren Hauptzweck eine Abgrenzung zwischen Privatbesitz des Einzelnen und Gemeineigentum ist, wie z.B. Zäune, Grenzmauern, Geländer, usw.) werden nach folgendem Verhältnis aufgeteilt:</p> <p>2/3 (zwei Drittel) der Spesen gehen zu Lasten der einzelnen Eigentümer der angrenzenden oder direkt verwickelten privaten Einheiten;</p> <p>1/3 (ein Drittel) der Spesen fallen zu Lasten des Kondominiums und werden nach den jeweiligen Aufteilungskriterien der besonderen Arbeiten aufgeteilt.</p> <p>Falls jedoch der Hauptzweck des Eingriffs die Vorbeugung von Schäden am privaten Eigentum einzelner Mitbesitzer ist, müssen diese Spesen im umgekehrtem Verhältnis aufgeteilt werden, also 1/3 (ein Drittel) zu Lasten der Eigentümer der betroffenen Immobilieneinheiten, 2/3 (zwei Drittel) zu Lasten des Kondominiums (oder Untergruppe); darunter fallen Spesen zur Abdichtung von gemeinschaftlichen Bereichen über Garagen oder andere privaten Räumlichkeiten.</p>
<p><b>Art. 5.7) Spese su proprietà esclusive nell'interesse comune</b></p>	<p><b>Art. 5.7) Spesen am ausschliesslichen Privateigentum und im allgemeinen Interesse</b></p>
<p>Le spese per la manutenzione, le riparazioni e la ricostruzione ordinaria e straordinaria delle proprietà esclusive sono a carico dei rispettivi proprietari. Nella proprietà esclusiva sono comprese anche parti confinanti come: porte, finestre, avvolgibili, cornici di porte e finestre, davanzali, balconi, terrazze, ringhiere, ecc..</p> <p>Lavori decisi dall'Assemblea per la totalità dell'edificio vanno addebitati ai singoli proprietari in ragione delle effettive superfici trattate o, qualora questo non fosse possibile, in parti uguali.</p>	<p>Die ordentlichen und ausserordentlichen Ausgaben für die Instandhaltung, die Reparatur und den Wiederaufbau des privaten Eigentums der Einzelnen geht zu Lasten der jeweiligen Eigentümer. Zum ausschliesslichen Privateigentum gehören auch angrenzende Teile wie: Türen, Fenster, Rolläden, Tür- und Fensterrahmen, Fensterbrett, Balkons, Terrassen, Geländer, usw..</p> <p>Arbeiten, die von der Versammlung für das gesamte Gebäude beschlossen worden sind, müssen den einzelnen Eigentümern im Verhältnis zu den effektiv bearbeiteten Oberflächen angerechnet werden oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in gleichen Teilen.</p>
<p><b>Art. 5.XXX) Consumo di acqua</b></p>	<p><b>Art. 5.XXX) Wasserverbrauch</b></p>
<p>Per i consumi comuni di acqua (irrigazione del prato, fontane, pulizie, ecc.) le relative spese vanno addebitate ai singoli Condomini proporzionalmente ai millesimi di proprietà o, nel caso di spese chiaramente distinguibili, secondo i criteri fissati nell'art. 5.3 del presente Regolamento.</p> <p>Le spese per consumi di acqua individuali sono ripartiti in proporzione ai valori misurati da appositi contatori.</p>	<p>Die Aufwendungen für den gemeinschaftlichen Wasserverbrauch (Gartenbewässerung, Brunnen, Reinigung, usw.) werden den einzelnen Miteigentümern nach Tausendstel angerechnet oder, im Falle von klar unterscheidbaren Spesen, nach den in Art. 5.3 dieser Hausordnung festgelegten Kriterien.</p> <p>Spesen für den individuellen Wasserverbrauch werden im Verhältnis zu den von den Wasserzählern gemessenen Werten aufgeteilt.</p>
<p><b>Art. 5.XXX) Spese per il riscaldamento e la produzione di acqua calda</b></p>	<p><b>Art. 5.XXX) Heizungs- und Warmwasserspesen</b></p>
<p>Le spese per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono addebitate dall'Ente Erogatore direttamente a chi ne fa uso, senza alcun addebito per la generalità del condominio. Eventuali spese riguardanti la presenza di cisterne o altre spese accessorie (ad esempio la manutenzione di sale di comando, ecc.) devono essere suddivise secondo i millesimi di proprietà oppure, ove appropriato, secondo le regole fissate nell'art. 5.3 del presente Regolamento.</p>	<p>Heizungs- und Warmwasserspesen werden direkt vom Lieferanten dem Verbraucher angerechnet, ohne Spesenbelastung für die Allgemeinheit des Kondominiums.</p> <p>Eventuelle Aufwendungen, welche die Anwesenheit von Zisternen oder andere Nebenkosten (z.B. Wartung von Schaltzentralen, usw.) betreffen, müssen nach Tausendstel oder, falls angebracht, nach den in Art. 5.3 dieser Hausordnung festgelegten Regeln</p>

	aufgeteilt werden.
<b>Art. 5.XXX) Condomini morosi</b>	<b>Art. 5.XXX) Zahlungsverzug der Miteigentümer</b>
<p>In caso di mora nei pagamenti dei contributi condominiali che si sia protratta per oltre 30 (trenta) giorni, l'Amministratore deve calcolare gli interessi di mora sulla base del tasso di interesse ufficiale per i giorni trascorsi a decorrere dal 31. (trentunesimo) giorno della scadenza fissata per il versamento. È facoltà dell'Amministrazione richiedere un indennizzo, a carico esclusivo del Condomino moroso, per tutte le attività legate alle pratiche relative ai ritardati pagamenti.</p> <p>Qualora il mancato pagamento dei contributi condominiali si dovesse protrarre per oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza fissata dall'Amministratore, quest'ultimo ha la facoltà di sospendere al Condomino moroso l'erogazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.</p> <p>Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o tardati pagamenti previsti dalla Legge, dal presente Regolamento e dagli altri atti che l'Assemblea dei Condomini ha deliberato.</p>	<p>Im Falle eines Verzugs von mehr als 30 (dreissig) Tagen in den Einzahlungen der Kondominiumbeiträge muss der Verwalter ab dem 31. (einunddreissigsten) Tag nach der Einzahlungsfrist die Verzugszinsen in der Höhe des offiziellen Zinssatzes berechnen. Der Verwalter kann für alle Massnahmen, die er gegen säumige Miteigentümer unternehmen muss, eine Entschädigung fordern, welche ausschliesslich zu Lasten der einzelnen betroffenen Miteigentümer gehen muss..</p> <p>Falls die Einzahlung für mehr als 60 (sechzig) Tage ab dem vom Verwalter festgelegten Fälligkeitstermin ausstehen sollte, ist der Verwalter befugt, dem säumigen Miteigentümer die Lieferung/Verwendung von gemeinsamen Diensten, für die eine separate Nutzung möglich ist, zu unterbinden.</p> <p>All dies unbeschadet aller anderen Massnahmen, die aus säumigen oder verspäteten Einzahlungen folgen und die vom Gesetz, von dieser Hausordnung und von den Bestimmungen der Versammlung der Miteigentümer vorgesehen sind.</p>

### **SANZIONI E LITI – SANKTIONEN UND STREITFÄLLE**

<b>Art. 6.1 ) Sanzioni</b>	<b>Art. 6.1) Sanktionen</b>
È facoltà dell'Amministratore comminare sanzioni pecuniarie a carico di singoli Condomini che non rispettano il presente Regolamento Condominiale. Tali sanzioni devono essere, pena la loro nullità, singolarmente ratificate dall'Assemblea prima della loro riscossione e in nessun caso potranno superare per ciascun Condomino complessivamente in un anno più del 20% delle spese condominiali a carico dello stesso.	Der Verwalter ist dazu befugt, einzelnen Miteigentümern, die sich nicht an die vorliegende Hausordnung halten, Sanktionen in der Form von Geldstrafen anzudrohen. Zu ihrer Gültigkeit müssen diese Sanktionen einzeln von der Versammlung bestätigt werden, bevor das Geld eingetrieben wird; in keinem Falle dürfen in einem Jahr diese Geldstrafen insgesamt höher sein als 20% der zu Lasten des Miteigentümers anfallenden Kondominiumspesen.
<b>Art. 6.2) Liti</b>	<b>Art. 6.2) Streitfälle</b>
Le liti tra il Condominio e singoli Condomini possono essere risolte anche per via stragiudiziale.	Streitigkeiten zwischen dem Kondominium und einzelne Miteigentümer können auch durch ein Schlichtungsverfahren gelöst werden.

### 3. Lettere tipo

#### **3.1 Inserimento ordine del giorno assemblea condominiale**

Volete far inserire una tematica all'ordine del giorno della prossima assemblea condominiale. Mandate all'amministratore una raccomandata AR.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome*  
*Condominio „X”*  
*Indirizzo*

*Raccomandata AR*

*Spett.le*  
*Amministrazione Condominiale*  
*Signor/a Amm.re XXX*  
*Indirizzo*

#### **Oggetto: richiesta ordine del giorno**

Gentile Amministratore,

con la presente La prego di inserire all'ordine del giorno della prossima assemblea ordinaria del Condominio la/e seguente/i tematica/che:

- *A*
- *B*
- *(ad esempio: revisione tabelle millesimali)*

La ringrazio e saluto cordialmente

*Data*

*Firma*

### **3.2 Convocazione assemblea condominiale straordinaria**

Volete convocare un'assemblea condominiale straordinaria. Mandate una raccomandata AR all'amministratore.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome  
Condominio „X”  
Indirizzo*

#### **Raccomandata AR**

*Spett.le  
Amministrazione Condominiale  
Signor/a Amm.re XXX  
Indirizzo*

#### **Oggetto: richiesta convocazione assemblea straordinaria**

Gentile Amministratore,

a causa di \_\_\_\_\_ (*ad esempio: necessità impellenti di spesa non preventivate per il rifacimento del tetto*) i sottoscritti Condomini XXXXXX e YYYYYYYY (*almeno 2, che costituiscano almeno 167 millesimi di proprietà*) Le chiedono ai sensi dell'Art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, di convocare entro 10 giorni un'assemblea straordinaria del Condominio.

*Fanno presente sin d'ora che, in mancanza di un Suo intervento, provvederanno autonomamente a tale convocazione.*

*La ringraziano e salutano cordialmente*

*Data*

*Firma XXXX    Firma YYYYY*

### **3.3 Nullità deliberazione assemblea a causa della mancata maggioranza**

Non siete stati informati della data di convocazione dell'assemblea condominiale. Chiedete all'amministratore di riconvocare l'assemblea tramite raccomandata AR.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome*  
*Condominio „X”*  
*Indirizzo*

*Raccomandata AR*

*Spett.le*  
*Amministrazione Condominiale*  
*Signor/a Amm.re XXX*  
*Indirizzo*

#### **Oggetto: nullità deliberazioni assembleari**

Gentile Amministratore,

con la presente Le comunico di non essere stato informato rispetto alla data di convocazione dell'ultima assemblea ordinaria del Condominio.

Sono pertanto intenzionato/a a chiedere giudizialmente la pronuncia di nullità delle deliberazioni assembleari ivi assunte, se entro 10 giorni non si provvederà a riconvocare l'assemblea.

La ringrazio e saluto cordialmente

*Data*

*Firma XXXX*

### **3.4 Nullità deliberazione assemblea condominiale**

Da un controllo del verbale dell'assemblea condominiale emerge che non si era costituita la maggioranza per deliberare. Chiedete all'amministratore di avvertire i condomini della nullità della stessa.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome*

*Condominio „X”*

*Indirizzo*

*Raccomandata AR*

*Spett.le*

*Amministrazione Condominiale*

*Signor/a Amm.re XXX*

*Indirizzo*

#### **Oggetto: nullità deliberazioni assembleari**

Gentile Amministratore,

con la presente Le comunico che dall'esame dell'ultimo verbale assembleare non risulta essersi costituita la maggioranza necessaria a deliberare.

Sono pertanto intenzionato/a a chiedere giudizialmente la pronuncia di nullità delle deliberazioni assembleari così assunte, se non provvederà Lei stesso ad avvertire i Condomini della nullità delle stesse.

La ringrazio e saluto cordialmente

*Data*

*Firma XXXX*

### **3.5 Dubbi in merito all'attribuzione delle spese**

Avete dei dubbi in merito all'attribuzione delle spese condominiali. Chiedete delucidazioni all'amministratore mediante raccomandata AR.

NB: Le parti del testo in corsivo e/o vuote (\_\_\_\_) sono da compilare e adattare.

*Nome Cognome  
Condominio „X”  
Indirizzo*

Raccomandata AR

*Spett.le  
Amministrazione Condominiale  
Signor/a Amm.re XXX  
Indirizzo*

#### **Oggetto: richiesta chiarimenti in merito ad attribuzione spese**

Gentile Amministratore,

In riferimento alla ripartizione delle spese per l'esercizio 20XX/20XX da Lei inviatami, chiedo gentilmente che mi venga chiarito il meccanismo di attribuzione della spesa per \_\_\_\_ (*ad esempio: consumo acqua calda*).

Si tratta infatti \_\_\_\_ (*ad esempio: di un valore basato su una lettura errata*) e credo che la corretta attribuzione dovrebbe essere la seguente: \_\_\_\_

*La ringrazio per le delucidazioni e saluto cordialmente*

*Data*

*Firma XXXX*

## 4. Link utili

### **Condominio: le maggioranze per deliberare**

Quale maggioranza è necessaria per quale tipo di delibera?

La tabella con le informazioni dettagliate è disponibile per il [Download](#); la Tabella è messa a disposizione da ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari.

(<http://www.centroconsumatori.it/download/35v25393d31223.pdf>)

### **Ripartizione delle spese tra proprietario ed inquilino**

[Download tabella](#) (<http://www.centroconsumatori.it/download/35v25393d26867.pdf>)