

DIZIONARIO del CONDOMINIO

di ALESSANDRO GALLUCCI - *Avvocato del Foro di Lecce*



DIZIONARIO PRATICO DEL CONDOMINIO

A cura dell'Avv. Alessandro Gallucci - Gennaio 2017

oltre 400 voci

Prima edizione - Gennaio 2017

Isbn: 9788899197209

Autore: **Avv. Alessandro Gallucci**

Copyright © 2017 - **GRUPPO CONDOMINIOWEB S.R.L.**

Email: info@condominioweb.com

Sito Web: www.condominioweb.com

tutti i diritti riservati

La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo e-book sono riservati per tutti i Paesi.

La riproduzione, la pubblicazione e la distribuzione, totale o parziale, e la memorizzazione digitale sono espressamente vietati, salvo precisa autorizzazione scritta rilasciata dall'Editore.

L'elaborazione dei testi contenuti in questo e-book, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

Copertina, impostazione grafica e impaginazione: Alessandro Cavalieri

Indice

Definizioni generali	20
Caposcala	20
Condominio	20
Condominio minimo	21
Condominio orizzontale	22
Condominio verticale	23
Condominio parziale	23
Condomino	24
- condomino apparente	24
Consiglio dei condòmini (o consiglio di condominio)	25
Divisione delle parti comuni	25
Piano di ripartizione	25
Preventivo di gestione	26
Registri condominiali	26
Rendiconto di gestione	27
Scioglimento del condominio	28
Supercondominio	28
Usufrutto	29
Usufruttuario	30
 Amministratore di condominio	 31
Amministratore interno	31
Assicurazione dell'amministratore	31
Associazioni di categoria	32
Attribuzioni	32
- esecuzione delle delibere e convocazione dell'assemblea annuale	32
- cura dell'osservanza del regolamento	34
- disciplina dell'uso delle cose comuni	35
- riscossione contributi	35
- erogazione spese	36
- compimento atti conservativi	36
- esecuzione adempimenti fiscali	37

- cura registro di anagrafe condominiale	38
- cura registro dei verbali	39
- cura registro nomina e revoca	40
- cura registro di contabilità	40
- conservazione documentazione tecnico-amministrativa	41
- attestazione stato dei pagamenti e liti	41
- redazione rendiconto annuale di gestione	42
- redazione preventivo annuale di gestione	43
- legittimazione attiva e passiva nei giudizi d'interesse condominiale	43
- provvedimenti dell'amministratore	44
- erogazione spese straordinarie	45
- convocazione assemblea ordinaria e straordinaria	45
- obbligo di convocazione	46
- facoltà di convocazione	46
- conseguenze per l'omessa convocazione	46
Compenso dell'amministratore	47
Conflitto d'interesse	47
Durata dell'incarico dell'amministratore	48
Nomina dell'amministratore	49
Nozione e obbligatorietà dell'amministratore	50
Obblighi dell'amministratore	51
- comunicazione dei propri dati	51
- comunicazioni relative ai registri	52
- obbligo di stipula polizza assicurativa individuale	52
- obbligo di adeguamento massimali polizza nel caso di esecuzione di lavori straordinari	53
- targa dell'amministratore	53
- targa del così detto facente funzione	54
- obbligo di apertura di un conto corrente intestato al singolo condominio	54
- obbligo di utilizzazione del conto corrente	55
- obbligo di consegna della documentazione	56
- obblighi nelle more della consegna (e <i>prorogatio imperii</i>)	57
- obbligo di agire per la riscossione forzata	58

- obblighi relativi alla comunicazione del compenso	59
- obblighi connessi alle cause condominiali	59
- obblighi connessi alla formazione	60
- obbligo di formazione iniziale ed esenzioni	61
- obbligo di formazione periodica ed esenzioni	61
Ratifica dell'operato dell'amministratore	62
Reati dell'amministratore	63
Requisiti per l'assunzione dell'incarico	64
- perdita (e mancanza) dei requisiti	65
Responsabilità dell'amministratore	66
- responsabilità civile	66
- responsabilità penale	67
Revoca dell'amministratore	68
- revoca assembleare	68
- revoca giudiziale	69
- gravi irregolarità comportanti la revoca giudiziale: casistica	70
Società di capitali e amministrazione condominiale	72
Società di persone e amministrazione condominiale	72
Assemblea di condominio	73
Nozione e competenza generale	73
Assemblea ordinaria	73
- assemblea straordinaria	74
Assemblea indetta per le modificazioni delle destinazioni d'uso	75
Autoconvocazione	75
Avviso di convocazione	76
- contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione	76
- convocazione di più riunioni con unico avviso	77
- forma dell'avviso di convocazione	77
Competenza dell'assemblea	78
- approvazione opere di manutenzione straordinaria, innovazioni e deliberazione di un fondo speciale	78
- approvazione preventivo di gestione	79

- approvazione regolamento e tabelle millesimali	80
- approvazione rendiconto consuntivo di gestione	80
- “multe” condominiali	80
- nomina, conferma e revoca dell’amministratore	81
- ratifica dell’operato dell’amministratore	81
- revisione regolamento e tabelle millesimali	82
Composizione dell’assemblea	82
- conduttore	83
- eredità giacente e partecipazione all’assemblea	83
- fallimento e partecipazione all’assemblea	84
- leasing immobiliare e partecipazione all’assemblea	84
- proprietario e pluralità di proprietari	84
- rent to buy e partecipazione all’assemblea	85
- unità immobiliare all’asta e partecipazione all’assemblea	85
- usufruttuario	85
Convocazione dell’assemblea	86
- convocazione da parte dell’amministratore	86
- convocazione da parte dei condòmini	87
- convocazione da parte dell’Autorità Giudiziaria	87
Delega	88
Delibera	88
- delibera annullabile	89
- delibera nulla	89
Omessa convocazione	90
Ordine del giorno	90
Presidente dell’assemblea	91
Prima convocazione	91
Quorum costitutivi	92
Quorum deliberativi	93
Seconda convocazione	97
Segretario dell’assemblea	97
Sostituzione di delibera	97

Tardiva convocazione	98
Verbale	98
Cause condominiali	100
Accertamento tecnico preventivo	100
ADR (alternative dispute resolution)	100
Arbitrato	101
Azioni di nunciazione	101
- denuncia di nuova opera	102
- denuncia di danno temuto	102
Azioni petitorie	103
- azione di rivendicazione	103
- azione negatoria	103
- azione di regolamento dei confini	104
- azione di apposizione di termini	104
Azioni possessorie	104
Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite	105
Dissenso dalla lite	105
Immissioni intollerabili	105
Impugnazione delibera assembleare	106
Mediazione civile e commerciale	107
Mediazione tributaria	107
Negoziiazione assistita	107
Procedimento di sfratto	108
Procedimento di volontaria giurisdizione	108
Querela	109
Ricorso d'urgenza <i>ex</i> art. 700 c.p.c.	109
Ricorso per decreto ingiuntivo	110
Soccombenza virtuale	110
Contabilità condominiale	111
Criterio di cassa	111
Criterio di competenza	111
Revisore condominiale	111

Contratti condominiali	112
Appalto (contratto di)	112
- difformità e vizi dell'opera	113
- rovina e difetti	113
Nozione di consumatore	114
Nozione di professionista	115
Obbligazioni di mezzi	115
Obbligazioni di risultato	115
Opera (contratto di)	115
 Detrazioni fiscali condominiali	 117
Detrazioni per ristrutturazioni edilizie	117
Detrazioni per il risparmio energetico	117
 Edilizia e condominio	 119
Attività edilizia libera	119
Cambio di destinazione d'uso	119
CIL	120
CILA	120
Comunicazione alla ASL	121
Condono edilizio	121
Demolizione	122
DIA	122
Direttore dei lavori	123
DURC	123
Manutenzione ordinaria	124
Manutenzione straordinaria	124
Permesso di costruire	124
Ponteggi	125
POS (piano operativo di sicurezza)	125
Responsabile dei lavori	125
Ricostruzione	126
SCIA	126
Uomini-giorno	126

Parti e servizi comuni	127
- presunzione di condominialità	127
- uso delle cose comuni	128
Abbaino	129
Albero	129
Alloggio del portiere	130
Altana	130
Andito	130
Androne	131
Antenna	131
Ascensore	131
Atrio d'ingresso	132
Autoclave	132
Autorimessa	132
Balcone	133
- balcone aggettante	133
- balcone incassato	133
Barriere architettoniche	134
Beni comuni censibili	134
Beni comuni non censibili	135
Bidoni per i rifiuti	135
Bocca di lupo	135
Box	136
Braga	136
Bruciatore	136
Cancello	137
- cancello automatico	137
Cantina	137
Cartelloni pubblicitari	137
Cassetta postale	138
Cavedio	138
Chiavi di beni e/o impianti comuni	138
Chiostrina	139

Cisterna	139
Colonna d'aria sovrastante parti comuni	139
Colonna montante di scarico	139
Contatore	140
- contatore di sottrazione	140
Corridoio	140
Cortile	141
Decoro architettonico	141
Dichiarazione di conformità degli impianti	142
Dichiarazione di rispondenza degli impianti	142
Diramazioni	142
Estintore	143
Facciata	143
Fascia marcapiano	144
Finestre	144
Fondazioni	145
Frontalino	145
Giardino	145
Impianto antincendio	146
Impianto citofonico	147
Impianto di videosorveglianza	147
Impianto fognario	148
Impianto idrico	148
Impianto per il condizionamento dell'aria	149
Impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili	149
Impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo	149
Impianto termico	150
Innovazioni	150
Innovazioni gravose e/o voluttuarie	151
Intercapedine	152
Lastrico solare	152
- lastrico solare in uso o proprietà esclusiva	153

Lavanderia	153
Locale caldaia	154
Lucernario	154
Muri maestri	154
Muri perimetrali	154
Muro di confine	155
Muri di tamponamento	155
Parcheggio	156
Passo carrabile	156
Pensilina	156
Pianerottolo	157
Pianta	157
Pilastro	158
Pilotis (piano)	158
Piscina	158
Pompa sommersa	158
Porta	159
Portico	159
Portiere	160
Portineria	160
Portone di ingresso	160
Pozzo luce	161
Ringhiera	161
Ripostiglio	161
Sala riunioni	162
Sbarra automatica	162
Scale	162
Scannafosso	163
Servoscala	163
Siepe	163
Solaio interpiano	164
Sottoscala	164

Sottosuolo	164
Sottotetto	165
Stenditoio	165
Strada	165
Suolo	166
Terrazza	167
Tetto	167
Travi portanti	168
Utenze condominiali	168
Vanella	168
Vestiboli	168
Volume tecnico	168
Regolamento di condominio	170
Approvazione del regolamento	170
Regolamento assembleare	170
Regolamento contrattuale	171
Regolamento giudiziale	172
Revisione del regolamento	172
Trascrizione del regolamento	172
Ripartizione spese	174
Contestazione delle spese	174
Contestazione delle spese attribuite	174
Criteri convenzionali di ripartizione	175
Criteri legali di ripartizione	175
Imputazione del pagamento	183
Luogo del pagamento	183
Modalità del pagamento	183
Obbligazione	184
Obbligazione <i>propter rem</i>	184
Obbligazione solidale e parziaria	185
Persona obbligata al pagamento	186
Quietanza del pagamento	186

Spese in base al consumo	186
- spese per il riscaldamento	187
- spese per l'acqua	187
Spese individuali	187
- spese legali	187
- spese per la ricerca anagrafica	188
- spese postali	188
Spese per l'uso	188
Spese per la conservazione	189
Spese prededucibili	189
Spese urgenti	189
Tabelle millesimali	190
Tempo del pagamento	191
Supercondominio	192
Amministratore del supercondominio	192
Assemblea del supercondominio	193
Delegato per l'assemblea del supercondominio	193
Regolamento del supercondominio	194
Tabelle millesimali del supercondominio	194
Tasse e imposte condominiali	195
ICI	195
IMU	195
IUC	196
TARES	196
TARI	197
TARSU	197
TASI	197
TOSAP	198
Varie	199
Accatastamento	199
Agibilità (o abitabilità)	199

Amianto	200
Anno civile	201
Anno solare	201
Appartamento	201
Appropriazione indebita	201
Assegno bancario	202
Assegno circolare	202
Assegno senza autorizzazione	203
Assegno senza provvista	203
Autocertificazione	204
Bed and breakfast	204
Cambiale	205
Cancellazione protesto	206
Catasto	206
Certificato di prestazione energetica (attestato di prestazione energetica, APE)	207
Certificato di prevenzione incendi (CPI)	208
Certificazione unica	208
Codice fiscale	208
- codice fiscale del condominio	209
Collaudo statico	209
Commissione (contratto di)	209
Comodato (contratto di)	210
Compravendita (contratto di)	210
Comunione	210
Condensa	211
Conduttore	211
Contratto	212
Costituzione in mora del creditore	212
Costituzione in mora del debitore	212
Costruzione	213
Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio (sopraelevazione)	213
Danno da cose in custodia (art. 2051 c.c.)	214

- custode	215
Deontologia professionale	215
Deblattizzazione	216
Derattizzazione	216
Detenzione	216
Diffamazione	216
Diffida ad adempiere	217
Dimora	217
Distanze tra costruzioni	217
Divieto di emettere assegni	218
Divieto di fermata	218
Divieto di sosta	219
Domicilio	219
DUVRI	219
DVR	220
Eccesso di potere	220
Edificio	220
Esercizio arbitrario delle proprie ragioni	221
Fallimento (e procedure concorsuali)	221
Fascicolo del fabbricato	221
Fattura	222
Firma digitale	222
Frutti civili	223
Frutti naturali	223
Furto	223
Illecito amministrativo	223
Imposta di registro	224
Impresa di pulizie	224
Infiltrazioni	224
Mandato (contratto di)	224
Locazione (contratto di)	225
Locatore	225

Luci e vedute	226
Minaccia	226
Modello 770	227
Muffa	227
Notifica	227
Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina	228
Oneri reali	228
Perimento totale o parziale dell'edificio	228
Perizia giurata	229
Piano ammezzato	230
Pignoramento	230
Possesso	230
Posta elettronica	231
Posta elettronica certificata	231
Privacy	232
Protesto	232
Provvigione	232
Quadro AC	233
Raccomandata	233
- raccomandata a mani	234
- raccomandata con avviso di ricevimento	234
Reato	234
- delitti	234
- contravvenzioni	235
Regolamenti comunali	235
Residenza	235
Responsabilità civile	235
Ritenuta d'acconto	236
Segnalazione centrale di allarme interbancaria	236
Servitù	236
- servitù di passaggio	237
Sicurezza sul lavoro	238

Sostituto d'imposta	238
Stalking	238
Superficie (diritto di)	239
Unità immobiliare	239
Usi e consuetudini	239
Usucapione	240

IL DIZIONARIO DEL CONDOMINIO

DI ALESSANDRO GALLUCCI, AVVOCATO DEL FORO DI LECCE

Definizioni generali

Caposcala

Figura di coordinamento delle istanze dei condòmini in relazione alla gestione delle parti comuni dell'edificio. Il caposcala non è una figura disciplinata dal codice civile. Esso, può essere anche considerato un sostituto del mandatario, ai sensi dell'art. 1717 c.c. A tale riguardo è stato affermato che *“l'amministratore di condominio può farsi coadiuvare da un sostituto o un c.d. "caposcala" che ha il compito di eseguire le incombenze a lui delegate - come ad esempio la riscossione degli oneri condominiali - ferma restando la responsabilità dell'amministratore che lo ha nominato, che rimane il titolare del mandato conferitogli dall'assemblea e, dunque, risponde anche delle azioni poste in essere dal suo sostituto”* (App. Lecce, sezione distaccata di Taranto, 13 aprile 2015 n. 163).

Condominio

Il condominio può essere definito sotto due aspetti:

- a) avendo riguardo al contenuto del diritto;
- b) facendo riferimento all'organizzazione.

In entrambi i casi si tratta di definizioni coniate dalla dottrina e dalla giurisprudenza, poiché il codice civile non fornisce alcuna nozione in merito.

Partiamo dal diritto: il condominio è una particolare forma di comunione, detta forzosa, che s'instaura per il solo fatto che due o più unità immobiliari siano in proprietà di distinte persone ed abbiano in comune uno o più beni e/o servizi tra quelli elencati dall'art. 1117 del codice civile o comunque elementi strumentali e funzionali al godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva (si veda sul punto, ad es. Trib. Varese 16 giugno 2011 n. 1273). La comunione forzosa, il condominio per l'appunto, non è soggetta ad accettazioni preventive da parte dei diretti interessati: si tratta di una forma di comunione incidentale e irrinunciabile. Salvo ben specifiche ipotesi (vedasi divisione e scioglimento del condominio), infatti, in condominio non si può rinunciare al diritto sulle cose comuni, né lo stesso può venire meno.

Dal punto di vista dell'organizzazione, la definizione è molto più incerta: tale incertezza dipende dal fatto che la legge non si occupa di delineare la figura giuridica del condominio. Ed allora? Altro non si può fare che dare spazio alle definizioni più ricorrenti in seno alla dottrina ed alla giurisprudenza.

Il condominio è più volte stato definito quale ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica distinta dai propri partecipanti e privo di autonomia patrimoniale rispetto ad essi (cfr. tra le tante Cass. 24 luglio 2001, n. 10086). Questa definizione ha resistito anche alla sentenza delle Sezioni Unite n. 9148/08 che, al contrario, sancì la totale erroneità del riferimento al così detto ente di gestione, concludendo, sia pur implicitamente, che il condominio non esiste. A porre rimedio a questa drastica presa di posizione giunse una pronuncia del 2009 – sempre della Cassazione –

nella quale si affermò che il condominio, pur privo di autonomia rispetto ai suoi partecipanti è comunque centro d'imputazione giuridica da essi differente (cfr. Cass. 19 marzo 2009, n. 6665). Con l'approvazione della così detta riforma del condominio (legge n. 220 del 2012) in ragione di alcuni riferimenti al patrimonio del condominio è tornata a farsi strada in giurisprudenza l'idea che il condominio sia soggetto distinto dai propri partecipanti (cfr. Trib. Reggio Emilia ord. 16 maggio 2014 e in via incidentale sul concetto di condominio Cass. SS.UU. 18 settembre 2014 n. 19663). Ad ogni buon conto – al di là delle implicazioni connesse all'imputazione degli effetti giuridici degli atti compiuti dall'amministratore e deliberati dall'assemblea – è certo che il condominio rappresenti un'organizzazione di persone cui è demandata la gestione delle parti comuni dell'edificio.

Il condominio non ha bisogno di formali atti costitutivi; esso sorge non appena l'originario unico proprietario cede la proprietà anche di una sola delle unità immobiliari che vanno a comporlo (cfr. in tal senso tra le tante Cass. 4 ottobre 2004, n. 19829).

È utile comprendere perché il Legislatore del 1942 (anno di approvazione del codice civile) abbia previsto una disciplina *ad hoc* per il condominio, cosa che non esisteva nel codice civile del 1865. Ebbene, come acutamente affermato dalla Corte di Cassazione, *“il ricorso ad una disciplina speciale per il condominio negli edifici è stato determinato da motivi di carattere obiettivo, data l'inadeguatezza delle regole generali della comunione a soddisfare le esigenze normative di una forma di comproprietà, che presenta caratteristiche peculiari, le quali non consentono, per alcuni aspetti, il puro e semplice inquadramento nel regime della comunione”* (Cass. 5 gennaio 1980 n. 65).

Condominio minimo

È il condominio al quale partecipano due sole persone. Non ha importanza il numero di unità immobiliari da essi possedute (possono essere solamente due o anche di più), al fine della configurabilità del così detto condominio minimo è necessario e sufficiente che vi siano due distinti proprietari.

La figura del condominio minimo è stata oggetto di contrasti giurisprudenziali fino all'anno 2006. Precedentemente, infatti, non era unanime in dottrina e giurisprudenza il fatto che a queste particolari compagini potessero applicarsi le norme dettate in materia di condominio negli edifici, trovando voce quella tesi che ad esse si applicassero le norme sulla comunione. Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 2046 del 31 gennaio 2006, hanno aderito alla tesi che, invece, considerava il condominio minimo soggetto alle ordinarie regole dettate dagli artt. 1117 e ss. c.c., argomentando questa presa di posizione – che non è stata mai più messa in discussione – anche in ragione della funzione svolta dai beni comuni ai due condòmini, funzione differente da quella svolta nella comunione, nella quale le cose in comproprietà rappresentano l'oggetto principale del diritto, mentre nel condominio esse sono solamente strumentali al godimento delle unità immobiliari di esclusiva proprietà. L'art. 1117-bis c.c. non ponendo limiti numerici all'applicazione delle norme sul condominio ha sostanzialmente recepito il *dictum* delle Sezioni Unite.

La gestione del condominio minimo, che può essere demandata ad un amministratore, prevede

quindi decisioni prese all'unisono (per l'evidente impossibilità di deliberare a maggioranza); nel caso di *empasse* – come per qualunque altro condominio – le decisioni necessarie possono essere richieste all'Autorità Giudiziaria (art. 1105, quarto comma, c.c.).

Come ogni altro condominio, anche il condominio minimo deve avere un proprio codice fiscale, delle tabelle millesimali e, laddove sia presente l'amministratore, un proprio conto corrente.

Condominio orizzontale

Il condominio parziale è quella forma di comunione di beni, servizi ed impianti tra unità immobiliari che non si sviluppano in senso verticale, ma sono tra di esse affiancate e non per forza materialmente aderenti. Tipico esempio di condominio orizzontale è quello delle villette a schiera.

Oltre alla definizione è utile verificare se e perché ai così detti condominii orizzontali sia applicabile la disciplina del condominio.

Prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio s'è discusso sull'applicabilità della normativa dettata in materia di condominio negli edifici anche ad ipotesi in cui esso non si sviluppava in senso verticale.

Motivo? L'art. 1117 c.c. vigente fino al 17 giugno 2013 faceva riferimento ai *“piani o porzioni di piano di un edificio”* con ciò evidentemente indicando un edificio che si sviluppa in senso verticale. Dopo qualche soluzione contrastata, nel 2005 la Corte di Cassazione ebbe modo di chiarire in maniera impeccabile che *“la varietà delle tipologie costruttive è tale, da non consentire di affermare aprioristicamente [...] la configurabilità come condominio in senso proprio «solamente negli edifici che si estendono in senso verticale»: anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come in particolare proprio le case “a schiera”) possono ben essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come quelli che sono elencati nell'art. 1117 cod. civ., peraltro esemplificativamente e con la riserva «se il contrario non risulta dal titolo»”* (Cass. 18 aprile 2005 n. 8066).

La legge n. 220 del 2012 ha chiarito inequivocabilmente la vicenda; essa ha, infatti, inserito nel codice civile l'art. 1117-bis c.c. che recita: *“le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117”*.

Quand'anche non fosse esistita questa norma, è lo stesso art. 1117 c.c. – per come novellato dalla riforma del condominio – che mantenendo un riferimento alle unità immobiliari e non più *“ai piani o porzioni di piano”* elimina ogni dubbio. Come dire: il condominio orizzontale, sebbene non espressamente menzionato dal codice civile, è sicuramente disciplinato dalle norme dettate in materia di condominio negli edifici.

Condominio verticale

Il condominio verticale è quell'edificio che si sviluppa in senso verticale e rispetto al quale esistono piani o porzioni di piano (altrimenti dette unità immobiliari, si veda Voce, Unità immobiliare) in proprietà a diverse persone.

Il condominio verticale è la prima forma di condominio cui si fa riferimento guardando alle norme sul condominio. In effetti l'art. 1117 c.c. nella sua originaria formulazione lasciava intendere che le norme condominiali riguardassero specificamente i così detti condominii verticali, stante l'inequivocabile riferimento ai piani o porzioni di essi.

Ben presto, nel corso degli anni passati, ci si domandò se tali norme (quelle condominiali) fossero applicabili solamente ai suddetti condominii verticali. La risposta dottrinario-giurisprudenziale fu negativa e successivamente recepita in legge al momento della modifica della normativa condominiale (si veda Voce, Condominio orizzontale).

Condominio parziale

Il condominio parziale è quella particolare forma di comunione nella quale i beni, servizi e/o impianti elencati nell'art. 1117 c.c. o quelli comunque utili al godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva non sono in condominio tra tutti i condòmini, ma solamente ad un gruppo ristretto di essi.

Tipico esempio di condominio parziale è quello dell'edificio con più scale. In tali ipotesi, gli ingressi e tutto ciò che dopo di essi viene – salvo differenti indicazioni dei titoli di acquisto – è in condominio tra i soli condòmini che ne traggono utilità. Per chiarire ancora meglio: l'ascensore installato nella Scala A è oggetto di condominio parziale e quindi in comproprietà tra i soli condòmini della Scala A, ecc.

Come per altre forme di condominio (si veda Voce, Condominio orizzontale), per lungo tempo è stato dibattuto in dottrina e giurisprudenza se fosse configurabile l'esistenza del così detto condominio parziale. La Corte di Cassazione ha dato risposta affermando che *“l'esistenza del condominio parziale è ritenuta possibile sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza (cfr. ex plurimis: Cass. 27.2.1995 n. 7885; 2.2.1995 n. 1255; 29.10.1992 n. 11775; Sez. Un. 7.7.1993 n. 7449) allorché all'interno del cd. condominio allargato talune cose - qualificate come comuni ex art. 1117 c.c. - siano per oggettivi caratteri materiali e funzionali necessarie per l'esistenza o per l'uso, ovvero siano destinate all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di alcune unità abitative di esso”* (così Cass. 12 febbraio 2001 n. 1959 e in senso conf. Cass. 18 aprile 2005 n. 8066).

L'addentellato normativo dell'esistenza del condominio parziale è costituito dall'art. 1123, terzo comma, c.c. dettato in materia di ripartizione delle spese condominiali, che recita: *“qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae*

utilità”.

È sempre importante tenere presente che la configurabilità del condominio parziale ha valore meramente interno ai rapporti tra condòmini (cfr. Cass. 17 giugno 2016 n. 12641). Salvo casi particolari (si veda Voce, Scioglimento del condominio), al condominio parziale non corrisponderà un autonomo codice fiscale. Per tornare all'esempio del palazzo con più scale, scale “A, B, e C” saranno tutte identificate da un unico codice fiscale.

Sebbene a livello interno le decisioni riguardanti i beni in condominio parziale siano adottate dai soli condòmini interessati (le così dette assemblee di condominio parziale), verso l'esterno tali decisioni rappresentano una decisione imputabile all'intera compagine.

In tal senso la Corte di Cassazione ha chiarito che *“nel caso in cui la controversia riguardi cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio, il condominio parziale non incide sulla legittimazione sostanziale o processuale dell'amministratore (dell'intero condominio). Non sussiste, quindi, il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore, posto che non viene meno la rappresentanza processuale dell'amministratore in carica, quale unico soggetto che può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condòmini interessati)”* (Cass. 21 gennaio 2000 n. 651).

Condomino

Il condomino è il proprietario (o comproprietario) di un'unità immobiliare facente parte di un edificio in condominio. La qualità di condomino si acquista e si perde con l'acquisto o la cessione a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare che fa parte del condominio. La compressione del diritto del condomino sulla propria unità immobiliare, ad esempio per la costituzione di un diritto di usufrutto (si vedano, Voci, Usufrutto e usufruttuario) o di altro diritto reale di godimento su cosa altrui, non fa venire meno la qualità di condomino. Nemmeno la locazione e qualunque altro contratto che costituisce diritti personali di godimento sulle predette unità immobiliari fa venire meno la qualità di condomino. Tali diritti (reali e personali) incidono eventualmente sulla partecipazione all'assemblea e sulla ripartizione delle spese (nel caso della locazione solamente nell'ambito dei rapporti interni tra proprietario e conduttore (si veda Voce, conduttore).

Sebbene sia frequente l'utilizzo del termine *condomine*, per individuare il singolo condomino, tale forma deve ritenersi errata, poiché tale sostantivo si riferisce solamente al plurale femminile.

- condomino apparente

Persona che nell'ambito dei rapporti condominiali si comporta come se fosse condomino (es. esegue pagamenti, partecipa a proprio nome alle assemblee), ma che in realtà non vanta alcun diritto reale sull'unità immobiliare ubicata in condominio. Rispetto a queste persone, la legge non dispone nulla se i rapporti restano nell'ambito stragiudiziale. Con riferimento alle azioni legali contro i

così detti condòmini apparenti (si pensi su tutte al recupero crediti nel caso di morosità), invece, la giurisprudenza ha chiarito (Cass. SS.UU. n. 5035/02) che non può equipararsi tale figura a quella del reale condomino, in quanto mediante accesso ai pubblici registri immobiliari è sempre possibile sapere chi sia il reale proprietario di un immobile. Ne discende che per la Cassazione non si ha possibilità di agire giudizialmente contro il così detto condomino apparente.

Consiglio dei condòmini (o consiglio di condominio)

È un organismo collegiale con funzioni consultive e di controllo sull'operato dell'amministratore. Il secondo comma dell'art. 1130-*bis* c.c. stabilisce che *“l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo”*. Non sfugge, rispetto alla nomina dell'amministratore e all'approvazione del regolamento, che con riferimento al consiglio di condominio la norma faccia riferimento alle unità immobiliari e non al numero dei condòmini (se non avendo riguardo al numero minimo dei componenti l'organismo). Deve ritenersi che l'attività di consigliare sia gratuita, salvo differente disposizione. Quanto ai condominii con numero di unità immobiliari inferiore, deve ritenersi sempre possibile la nomina del consiglio.

Divisione delle parti comuni

Si tratta di un'operazione di natura materiale e giuridica oppure solamente giuridica, tesa a far venire meno la condominialità di un bene assegnandolo in proprietà esclusiva ad uno o più condòmini.

Si pensi, ad esempio, alla divisione della proprietà del sottotetto, oppure di altre parti comuni. La regola generale dettata dal codice civile in materia di divisione è contenuta nell'art. 1119, rubricato *Indivisibilità*, che recita: *“le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio”*. Due i principi che si possono estrapolare dalla norma citata:

- a) la regola di base prevede l'indivisibilità delle parti comuni;
- b) per addivenire alla divisione è sempre necessario il consenso di tutti i condòmini e che la stessa non renda l'uso delle cose oggetto di divisione più scomodo anche ad un solo condomino.

Piano di ripartizione

Documento nel quale è indicata la suddivisione di una spesa approvata dall'assemblea o comunque disposta dall'amministratore in ragione dei propri poteri (artt. 1130-1135 c.c.). E' solitamente unito al preventivo ed al rendiconto di gestione, ma esso può essere (anzi è bene che sia sempre) predisposto in relazione a tutte le spese sulle quali l'assemblea è chiamata a deliberare. Tale approvazione, infatti,

consente all'amministratore di ricorrere all'Autorità giudiziaria per ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

L'amministratore o comunque chi predispone il piano di ripartizione delle spese deve farlo osservando i criteri previsti dalla legge o quelli applicabili in ragione di particolari accordi intercorsi tra tutti i condòmini (art. 1123, primo comma, c.c.).

Preventivo di gestione

È il documento che deve essere esaminato dall'assemblea in sede di riunione annuale, la cui funzione è quella di indicare, in modo preciso e dettagliato, le spese che il condominio andrà ad affrontare nel corso dell'anno futuro. L'anno di gestione può ma non deve per forza coincidere con l'anno di calendario. È quindi lecito che vi siano gestioni "interannuali". La legge non prevede, invece, la possibilità di aumentare oltre il termine annuale la gestione del condominio. Tale conclusione la si ricava dagli obblighi posti in capo all'amministratore in relazione alla tempistica di presentazione all'assemblea del rendiconto consuntivo di gestione (art. 1130 n. 10 c.c.).

Sebbene la legge non faccia espresso riferimento al soggetto obbligato a redigere il preventivo di gestione (a differenza del consuntivo, cfr. art. 1135 c.c.), non vi sono dubbi sul fatto che nel caso di condominio in cui sia presente un amministratore, la competenza spetti a questo soggetto: chiaramente rientra nella piena facoltà dell'assemblea modificarlo inserendo e/o eliminando voci di spesa in ragione delle valutazioni emerse in corso di riunione. Quello dell'amministratore, dunque, si può più correttamente qualificare come un progetto di preventivo. Parte fondamentale del preventivo di gestione è rappresentata dal piano di ripartizione delle spese (si veda Voce, Piano di ripartizione) che, laddove approvato unitamente al primo documento, consente all'amministratore di chiedere all'Autorità Giudiziaria un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (art. 63 disp. att. c.c.).

Registri condominiali

I registri condominiali sono una serie di documenti, la cui cura è rimessa all'amministratore condominiale (si veda voce Attribuzioni in Amministratore di condominio), contenenti un insieme di informazioni utili alla corretta gestione condominiale. Il codice civile individua quattro registri:

a) **r. dei verbali delle assemblee** (art. 1130 n. 7 c.c.): in esso oltre alle informazioni utili ai fini della valu

tazione della legittimità della delibera devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni, le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne facciano richiesta. Ad esso, ove esistente, dev'essere allegato il regolamento condominiale;

b) **r. di anagrafe condominiale:** esso deve contenere *“le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio”* (art. 1130 n. 6 c.c.). La sua cura è demandata all'amministratore il quale vi provvede anche grazie alla collaborazione dei condòmini;

c) **r. di contabilità:** in esso devono essere *“annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate”* (art. 1130 n. 7 c.c.);

d) **r. di nomina e revoca dell'amministratore:** in esso devono essere *“annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale”* (art. 1130 n. 7 c.c.). Tale registro deve contenere le nomine e le revoche a far data dal 18 giugno 2013, data di entrata in vigore della disposizione che ne prevede l'obbligatorietà (la legge non è retroattiva, art. 11 disposizioni preliminari al codice civile).

Rendiconto di gestione

Il rendiconto di gestione è quel documento composto di più elementi attraverso il quale l'amministratore di condominio, per l'appunto, rende il conto della gestione appena trascorsa all'assemblea condominiale.

Il rendiconto di gestione, in osservanza di quanto stabilito dall'art. 1130-*bis*, primo comma, c.c. deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, indicazioni in merito ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve. Il tutto deve essere espresso in modo da consentire l'immediata verifica. Il rendiconto di gestione si compone:

- a) di un registro di contabilità;
- b) di un riepilogo finanziario;
- c) di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Al rendiconto accede, altresì, il piano di ripartizione delle spese (si veda Voce, Piano di ripartizione) utile a individuare la quota di partecipazione di ogni singolo condomino. Nel rendiconto di gestione e nell'allegato piano di ripartizione sono contenuti i saldi negativi o positivi di ciascun condomino verso la compagine.

Il rendiconto di gestione deve essere presentato dall'amministratore all'assemblea entro centottanta

giorni (art. 1130 n. 10 c.c.) decorrenti dalla chiusura dell'anno di gestione (la legge non si pronuncia espressamente in questo senso, ma tale conclusione la si desume dalla lettura coordinata di tutte le disposizioni in materia condominiale); la mancata osservanza del suddetto termine può portare alla revoca giudiziale su ricorso anche di un solo condomino (art. 1129, dodicesimo comma n. 1, c.c.).

Scioglimento del condominio

Risultato di una deliberazione o di un provvedimento giudiziale che consente ad un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi che si possano dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, di sciogliere il condominio e ai comproprietari di ciascuna parte di costituirsi in condominio separato (art. 61, primo comma, disp. att. c.c.).

In ragione di quanto disposto dal secondo comma dell'art. 61 disp. att. c.c. *“lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione”*. Il *quorum* deliberativo cui si fa riferimento è il seguente: voto favorevole della maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi.

Lo scioglimento può essere deliberato o disposto dall'Autorità Giudiziaria anche se in seguito ad esso gli edifici mantengono dei beni in comune (art. 62, primo comma, disp. att. c.c.); in tal caso a questi elementi si applicherà la disciplina del supercondominio (si veda Supercondominio), in relazione alle assemblee (art. 67 disp. att. c.c.) ed in generale alla loro gestione.

Se per addivenire allo scioglimento sono necessarie modifiche materiali, lo scioglimento dev'essere deliberato dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti in assemblea che rappresentino almeno due terzi del valore dell'edificio (art. 62, secondo comma, disp. att. c.c.). In tale ultima ipotesi non sono mancate prese di posizione della Cassazione tese a negare la possibilità di disporre lo scioglimento tramite provvedimento dell'Autorità Giudiziaria (si veda Cass. 19 dicembre 2011, n. 27507).

I condominii che risultano dallo scioglimento dell'originario unico condominio devono richiedere il proprio codice fiscale all'Agenzia delle entrate.

Supercondominio

Codice civile e legge più in generale non forniscono la definizione di supercondominio, fattispecie che ha trovato riconoscimento prima da parte della giurisprudenza (cfr. Cass. 7 luglio 2000 n. 9096) e successivamente sia pur non con questa dizione, dallo stesso Legislatore (cfr. art. 1117-*bis* c.c. e 67 disp. att. c.c.).

La Corte di Cassazione ormai da anni afferma che *“per supercondominio s'intende la fattispecie legale*

che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con fabbricati. Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria nè la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, nè quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente come si è detto che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ.” (Cass. 14 novembre 2012 n. 19939).

Si può avere un supercondominio composto da edifici che non sono in condominio o ipotesi di supercondomini misti, ossia compagini che al loro interno contengano condomini o edifici in unica proprietà. Il supercondominio è dotato di propri centri decisionali ed esecutivi regolati dalle stesse norme dettate in materia di condominio negli edifici (si veda in tal senso art. 1117-*bis* c.c.) o in determinate circostanze da specifiche norme (si veda art. 67 disp. att. c.c. e Voci, Amministratore del supercondominio, Assemblea del supercondominio, ecc.).

Come un qualunque condominio, anche il supercondominio dev'essere dotato di un proprio codice fiscale.

Usufrutto

L'usufrutto è un diritto reale di godimento su cosa altrui che può avere una durata corrispondente alla vita dell'usufruttuario ed in caso di costituzione in capo ad una persona giuridica, una durata non superiore a trent'anni.

Come tutti i contratti che costituiscono diritti reali, anche il contratto di costituzione di usufrutto dev'essere redatto sotto forma di scrittura privata o atto pubblico e – per essere opponibile a terzi – dev'essere trascritto presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari: la trascrizione necessita di atto pubblico o scrittura privata autenticata (art. 2643 e ss. c.c.)

È consentito costituire un diritto di usufrutto su beni comuni (si pensi all'alloggio del portiere) purché tutti i condòmini manifestino in forma scritta il loro consenso.

L'esistenza del diritto di usufrutto deve essere portata a conoscenza dell'amministratore di condominio, quale dato da inserirsi all'interno del registro di anagrafe condominiale (si veda Voce, Registri condominiali e cura registro anagrafe condominiale). All'esistenza del diritto di usufrutto accede il diritto dell'usufruttuario di partecipare a specifiche assemblee condominiali (art. 67 disp. att. c.c.) nonché la sua responsabilità solidale con il nudo proprietario per il pagamento degli oneri condominiali a qualunque titolo richiesti (art. 67 disp. att. c.c.)

Usufruttuario

L'usufruttuario è il titolare del diritto di usufrutto costituito dal proprietario (che in costanza di usufrutto prende il nome di nudo proprietario). Alla qualità di usufruttuario in capo ad una persona (sia essa fisica o giuridica) accedono una serie di diritti ed obblighi rispetto al condominio nel quale è ubicata l'unità immobiliare (leggasi partecipazione all'assemblea anche in sostituzione del nudo proprietario e obbligo di pagamento delle spese, con responsabilità solidale verso il condominio tra esso ed in nudo proprietario, cfr. art. 67 disp. att. c.c.).

Amministratore di condominio

Amministratore interno

L'amministratore interno è quella persona (fisica o giuridica) scelta tra i condòmini dell'edificio. E' bene mettere in evidenza alcuni aspetti connessi alla definizione per evitare d'incorrere in errori comuni.

Tecnicamente per condomino (si veda Voce, Condomino) s'intende il proprietario dell'unità immobiliare, sicché se l'amministratore è scelto tra uno degli abitanti (es. conduttore) non si potrà parlare di amministratore interno. Al proprietario ai fini che ci occupano, stante il diretto coinvolgimento nella gestione del condominio, può essere equiparato l'usufruttuario.

In quanto scelto tra i condòmini dello stabile, l'amministratore interno non deve possedere i requisiti di professionalità previsti dalla legge (art. 71-*bis* disp. att. c.c.) e quindi non è tenuto ad aver (quanto meno) conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (scuola superiore), né deve avere frequentato corsi di formazione iniziale e non deve frequentare corsi di aggiornamento.

Al di là di queste (non trascurabili) differenze, una volta nominato, l'amministratore interno assume gli stessi obblighi e le medesime responsabilità di un qualunque amministratore.

La legge non prevede limiti numerici – riferiti ai condòmini – per la nomina dell'amministratore interno: stando così le cose questa figura può essere presente tanto nel condominio minimo (si veda Voce, Condominio minimo), quanto nelle compagini con centinaia di partecipanti.

Nulla osta alla nomina di un amministratore interno anche nell'ipotesi di supercondominio.

Assicurazione dell'amministratore

L'assicurazione, dice l'art. 1882 c.c., *“è il contratto col quale l'assicuratore, verso pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro, ovvero a pagare un capitale o una rendita al verificarsi di un evento attinente alla vita umana”*.

L'assicurazione dell'amministratore di condominio è quel contratto che egli stipula di propria iniziativa o su richiesta dell'assemblea (art. 1129, terzo e quarto comma, c.c.) al fine di cautelarsi in relazione ai rischi connessi all'attività professionale svolta.

L'assicurazione professionale può essere generale oppure laddove il condominio lo richieda, individuale in relazione allo specifico incarico assunto. In tal caso la stipula del contratto rappresenta condizione per la nomina. Trattandosi di contratto a favore dell'assicurato (l'amministratore), la relativa spesa è a suo carico.

La polizza professionale generale non è attualmente obbligatoria per l'amministratore di condominio,

lo diventa (il riferimento è a quella individuale) qualora vi sia espressa richiesta da parte dell'assemblea ai fini della nomina (art. 1129, terzo comma, c.c.).

Associazioni di categoria

La legge disciplina differenti tipologie di associazione, a seconda dello scopo perseguito e delle caratteristiche delle associazioni medesime. Un'associazione, secondo quella che è la comune definizione, consiste in un insieme di persone che si uniscono e riuniscono al fine di perseguire uno scopo comune.

Nel caso degli amministratori di condominio, le associazioni di categoria hanno lo scopo di riunire gli amministratori ai fini, tra gli altri, di consentire l'accrescimento individuale e collettivo dei professionisti e della categoria, di rappresentarli in relazione alle istanze ed agli scopi statutari nei rapporti con le istituzioni e con i terzi.

Con l'approvazione della legge n. 4 del 2013, recante *Disposizioni in materia di professioni non organizzate*, sono stati introdotti una serie di elementi – da adottarsi esclusivamente su base volontaria – tesi ad incentivare l'associazionismo finalizzato alla promozione e tutela di quei professionisti non organizzati in albi e collegi. Data la successiva adozione da parte del Ministero della Giustizia del decreto ministeriale n. 140 del 2014 (recante regolamento sui corsi di formazione iniziale e periodica), da più parti si è sollevato il dubbio della effettiva utilità della legge n. 4 rispetto alla figura dell'amministratore condominiale e delle sue associazioni.

Attribuzioni

Le attribuzioni dell'amministratore di condominio, altro non sono che i compiti attribuitigli dalla legge con riferimento all'incarico che è chiamato a svolgere a seguito della nomina. Il codice civile differenzia i compiti dell'amministratore in attribuzioni – rispetto alle quali egli ha potere d'iniziativa entro certi limiti autonomi – e obblighi (art. 1129 c.c., si veda Voce, Obblighi dell'a.) cui è sempre tenuto ad adempiere. Così, ad esempio, l'amministratore è sempre obbligato ad aprire (ove non già presente) ed utilizzare uno specifico conto corrente per ogni condominio amministrato, mentre è tenuto a compiere gli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio (è un'attribuzione) solamente quando se ne ricorrono le circostanze. Gli obblighi, inoltre, sono inderogabili (art. 1138, quarto comma, c.c.), mentre le attribuzioni possono essere estese o comunque specificate da parte dell'assemblea condominiale. Di seguito la definizione delle specifiche attribuzioni che la legge riconosce all'amministratore di condominio. Nel declinare le definizioni per maggiore chiarezza espositiva anche in relazione alla lettura del codice, si è ritenuto di seguire l'ordine indicato dall'art. 1130 c.c. seguendo ad esse quelle connesse e residuali ivi non direttamente indicate.

- esecuzione delle delibere e convocazione dell'assemblea annuale

Eseguire le delibere assembleari (art. 1130 n. 1 c.c.) vuol dire porre in essere tutte le attività ivi indicate.

Se l'assemblea ha deliberato di far eseguire interventi di riparazione del portone dell'edificio alla ditta Alfa, l'amministratore deve attivarsi affinché ciò avvenga. L'esecuzione delle delibere, quindi, è un'attività complessa finalizzata alla realizzazione del deliberato. Restando all'esempio appena indicato, l'amministratore deve contattare la ditta e prendere accordi circa modalità e tempi dell'intervento, raccogliere le somme dovute dai condòmini in ragione del piano di riparto approvato dall'assemblea (o comunque del riparto predisposto), eseguire il pagamento all'impresa secondo quanto pattuito o comunque una volta effettuato il lavoro e sempre avendo cura di verificare la corretta esecuzione dell'opera stessa.

Questa esemplificazione consente di specificare ulteriormente la definizione dell'attività di esecuzione delle delibere. In quanto mandatario del condominio (sul punto si veda Voce, Nozione e obbligatorietà dell'a.), l'amministratore deve adempiere al proprio incarico osservando la diligenza del buon padre di famiglia, che diviene vera e propria diligenza professionale, ove l'incarico venga assunto da un professionista (cfr. art. 1176, secondo comma, c.c.). Ciò, quindi, fa sì che nella esecuzione della delibera l'amministratore debba osservare l'attenzione necessaria a far sì che quella decisione assembleare trovi chiara, completa e corretta applicazione. Restando all'esempio che ci ha occupato, quindi, le fasi di raccordo con la ditta e quelle di esecuzione dei lavori dovranno essere realizzate dall'amministratore avendo cura di verificare la corretta esecuzione dell'intervento: in tali casi, nell'ipotesi di contestazioni, all'amministratore non potrà mai essere rimproverata la qualità del lavoro dell'impresa, quanto piuttosto non aver vigilato affinché tutto fosse corretto (*culpa in vigilando*). In quanto mandatario dei condòmini, l'amministratore, oltre ad eseguire le delibere (che rappresentano in un certo qual modo dei veri e propri ordini), deve compiere “*non solo gli atti per i quali stato è conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento*” (art. 1708, primo comma, c.c.). Nel dare esecuzione alla delibera, quindi, è compresa tutta l'attività strettamente connessa alla realizzazione della decisione. La diligenza nell'esecuzione delle delibere dev'essere tale da poter arrivare alla decisione di non portare ad esecuzione una decisione evidentemente nulla, la cui realizzazione potrebbe comportare responsabilità per l'amministratore stesso e per il condominio.

In definitiva l'esecuzione di una delibera è l'attività che l'amministratore di condominio deve porre in essere per realizzare le decisioni dell'assemblea condominiale, osservando la diligenza del buon padre di famiglia (o quella che si richiede ai professionisti, se l'attività di amministrazione è svolta in contesto professionale); essa comprende quanto specificamente deliberato in riunione e tutte le attività accessorie e strumentali alla corretta realizzazione di tale deliberazione.

L'attività di esecuzione delle delibere assembleari, infine, si spinge fino alla difesa giudiziale della loro validità. Com'è stato in più occasioni affermato dalla Corte di Cassazione, infatti, “*spetta all'amministratore del condominio in via esclusiva la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condòmini per l'annullamento delle delibere assembleari (Cass. 12379/92; Cass. 12204/97; Cass. 13331/2000) con la conseguenza che, nei casi in cui egli può resistere in giudizio, è anche legittimato a proporre impugnazione, nel caso di soccombenza del condominio da lui rappresentato, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea (Cass. 7474/97; Cass. 3773/2001)*” (Cass. 20 aprile 2005 n. 8286, in senso conf. Cass. 23 aprile 2015, n. 8309). Poiché l'impugnazione della delibera dev'essere preceduta dall'esperimento obbligatorio di un tentativo di mediazione (cfr. art. 5 d.lgs.

n. 28/2010 e 71-*quater* disp. att. c.c.), è utile rammentare che rispetto a questa procedura, è invece necessario che l'amministratore si faccia autorizzare dall'assemblea a parteciparvi.

L'art. 1130 n.1 c.c. specifica che l'amministratore, oltre ad eseguire le delibere, deve anche convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del rendiconto. Il combinato disposto tra questa disposizione e quella di cui al successivo n. 10 dello stesso art. 1130 (si veda Voce, redazione del rendiconto) chiarisce la tempistica per la convocazione di quest'assemblea.

- cura dell'osservanza del regolamento

Curare l'osservanza del regolamento condominiale vuol dire rispettare e fare rispettare le norme regolamentari ivi contenute. Il regolamento è quella sorta di statuto del condominio (si veda Voce, Regolamento di condominio), nel quale sono contenute una serie di norme che a seconda della natura dell'atto hanno come minimo lo scopo di disciplinare l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese l'amministrazione ed il decoro dell'edificio.

Il regolamento condominiale, ad esempio, può sicuramente regolamentare l'uso del parcheggio condominiale in proprietà indivisa, prevedendo l'utilizzazione turnaria dei posti ivi presenti. Allo stesso modo nel regolamento condominiale possono essere prescritte regole in merito alle misure delle targhe professionali da apporre sulla facciata in prossimità del portone d'ingresso dell'edificio. Del pari il regolamento può specificare che l'avviso di convocazione dell'assemblea debba essere inviato più giorni prima di quelli indicati dalla legge (art. 66 disp. att. c.c.).

Curare l'osservanza del regolamento, quindi, vuol dire far sì che i condòmini rispettino l'assegnazione turnaria in relazione a tempi e spazi da occupare, che non ledano l'estetica dell'edificio in relazione agli aspetti disciplinati dal regolamento, ma anche osservare direttamente le tempistiche indicate in relazione all'attività di amministrazione.

Con l'approvazione della legge n. 220 del 2012 e del correttivo introdotto con il d.l. n. 145 del 2013 (così detto decreto Destinazione Italia), l'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile – quello che prevede sanzioni per l'inosservanza di norme del regolamento condominiale – è tornato ad avere una certa rilevanza pratica, in quanto sono stati aggiornati gli importi irrogabili a titolo di sanzione. Sebbene la così detta multa condominiale possa essere deliberata solamente dall'assemblea, è evidente che per l'amministratore di condominio curare l'osservanza del regolamento stia a significare anche raccogliere ogni elemento utile alla valutazione del comportamento illecito e quindi darne comunicazione all'assemblea al fine di consentire la valutazione dell'irrogazione di una sanzione.

Nel caso di insuccesso del tentativo bonario di richiamo all'osservanza del regolamento, la Corte di Cassazione ha chiarito che per agire in giudizio ai fini che ci occupano *“l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1: ex plurimis, cfr. Cass. 14088/1999; Cass. 9378/1997) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio”* (Cass. 26 giugno 2006 n. 14735). Sebbene non sia necessaria alcuna autorizzazione per l'azione giudiziale, non

può sfuggire che sia, invece, obbligatorio il *placet* assembleare per la partecipazione al procedimento di mediazione che deve necessariamente precedere l'azione giudiziaria tesa ad ottenere l'osservanza del regolamento (cfr. art. 71-*quater* disp. att. c.c.).

- disciplina dell'uso delle cose comuni

Disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini (art. 1130 n. 2 c.c.) vuol dire operare per far sì che le manutenzioni siano regolari, che tutti godano al meglio dei beni e servizi comuni e che nessuno dei condòmini prevarichi sugli altri. L'attività di disciplina dell'uso delle cose comuni è strettamente connessa con:

- a) le delibere assembleari, che possono contenere disposizioni sull'argomento;
- b) il regolamento di condominio che ha tra i principali contenuti proprio quello della disciplina dell'uso delle cose comuni;
- c) la riscossione dei contributi, per l'evidente ragione che l'erogazione della maggior parte dei servizi condominiali può essere garantita solamente in presenza di regolari versamenti da parte dei condòmini, che consentano, quindi, i regolari flussi di cassa.

Residua in capo all'amministratore un potere autonomo e discrezionale di disciplina dell'uso delle cose comuni in tutti quei casi in cui le delibere e/o il regolamento non contengano indicazioni.

- riscossione contributi

Riscuotere i contributi (art. 1130 n. 3 c.c.) dovuti in relazione alla gestione condominiale, vuol dire mettere a disposizione il proprio studio o comunque attivarsi per fare in modo che i condòmini versino le proprie quote, ossia le somme dovute sulla base di un atto approvato dall'assemblea (leggasi preventivo, consuntivo, ecc.) o comunque emanato dall'amministratore sulla base di un proprio provvedimento (si veda Voce, provvedimenti dell'a.). E' possibile distinguere due tipologie di riscossione:

- a) la riscossione su base volontaria, ossia quella che si ottiene con lo spontaneo adempimento da parte dei condòmini;
- b) la riscossione su base coattiva, ossia quella che si ottiene a seguito d'ingiunzione da parte dell'Autorità Giudiziaria e rispetto alla quale la legge impone precise tempistiche di attivazione (si veda Voce, obbligo di agire per la riscossione forzata).

Alla riscossione delle quote deve seguire la pronta registrazione delle stesse sul registro di contabilità (art. 1130 n. 7 c.c.) nonché il loro versamento sul conto corrente condominiale (art. 1129, settimo comma, c.c.). Allo stato attuale non esiste alcun obbligo per i condòmini di versare direttamente sul conto corrente condominiale le loro quote, potendo gli stessi eseguire il pagamento nelle mani dell'amministratore anche in contanti, salvo, per questa ultima ipotesi, il caso di pagamenti sopra la soglia di legge (€ 3.000,00) superata la quale è vietato l'uso del denaro contante.

L'attività di riscossione stragiudiziale delle somme non è attività rispetto alla quale è obbligatoria

l'assistenza di un legale ed il relativo costo non può essere unilateralmente addebitato al condomino moroso, che avrebbe diritto a contestarlo.

- erogazione spese

Erogare le spese, per l'amministratore condominiale, vuol dire effettuare i pagamenti dovuti in relazione ai contratti in essere tra il condominio ed i suoi fornitori e più in generale provvedere a corrispondere ciò che è deliberato dall'assemblea o comunque dovuto dalla compagine (art. 1130 n. 3 c.c.).

L'erogazione delle spese è materia strettamente connessa con la disciplina dell'uso delle cose comuni e la riscossione dei contributi (si vedano Voci, disciplina dell'uso delle cose comuni e riscossione contributi). L'erogazione delle spese avviene:

- a) in via generale, in ragione di una deliberazione adottata dall'assemblea; si pensi alle spese contenute nel preventivo annuale di gestione, agli interventi deliberati con una decisione adottata *ad hoc*, ecc.;
- b) in via straordinaria, sulla base di provvedimenti propri dell'amministratore, il quale può ordinare lavori di manutenzione straordinaria nel caso di urgenza degli stessi (art. 1135, secondo comma, c.c.).

E' dubbio se l'amministratore possa erogare spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dei servizi comuni in assenza di specifica deliberazione assembleare: l'incertezza sorge in ragione del fatto che la competenza in materia di gestione ordinaria (e relative spese) è rimessa all'assemblea condominiale. Non sono mancate pronunce giurisprudenziali tese ad attribuire all'amministratore il compito di mero esecutore della volontà assembleare (si veda ad es. Trib. Milano 7 novembre 2012 n. 12409). Questa presa di posizione va comunque letta in relazione al ruolo effettivamente svolto dall'amministratore. Così, la Cassazione ha fatto notare che vi sono degli "*esborsi indeclinabili connessi con la vita stessa del condominio o con i servizi comuni essenziali che vanno fronteggiati come oneri correnti indipendentemente da qualsiasi autorizzazione, in quanto decorrono automaticamente a scadenze fisse (contributi, utenze, premi assicurativi e simili)*" (Cass. 18 agosto 1996 n. 5068).

In definitiva: l'amministratore ha il potere di erogare le spese approvate dall'assemblea e tutte quelle che, sebbene non preventivamente assentite dall'organismo deliberativo, siano comunque inscindibilmente connesse con la gestione del condominio. Così, se per un qualunque motivo nel preventivo ordinario non è inserita la voce di costo inerente il contratto di assicurazione del fabbricato, ben potrà l'amministratore chiedere ai condòmini, sulla base di un proprio provvedimento (si veda Voce, provvedimenti dell'a.), le somme necessarie a far fronte a quella spesa. Nel caso in cui l'amministratore abbia erogato una spesa ordinaria non ottenendo la successiva approvazione (ratifica) da parte dell'assemblea, egli potrà sempre intentare una causa (previo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione) per vedere riconosciuta la correttezza del proprio operato.

- compimento atti conservativi

Compiere gli atti conservativi (art. 1130 n. 4 c.c.) vuol dire porre in essere ogni attività utile a

salvaguardare l'integrità dell'edificio e dei relativi impianti e servizi.

Come tradurre in termini pratici questa definizione generale e (per certi versi) generica? In sostanza data la definizione, è utile precisarla rispondendo ad un quesito: quali sono gli atti conservativi? Autorevole dottrina ha brillantemente specificato che le cose comuni possono essere conservate *“sia difendendone l'integrità con atti materiali (ad es. intervenendo sul muro comune per evitarne la caduta) sia agendo anche in giudizio contro turbative o spogli o minacce di terzi”* (Branca, Comunione Condominio negli edifici, Zanichelli, 1982).

Compiere gli atti conservativi, dunque, vuol dire porre in essere attività materiali e giurisdizionali o stragiudiziali (es. diffide, ecc.) utili ad evitare danni o situazioni ulteriormente pregiudizievoli.

L'attività giurisprudenziale che s'è sviluppata attorno alla nozione di atti conservativi ha escluso, ad esempio, che la stipula di un contratto di assicurazione del fabbricato (senza alcuna autorizzazione assembleare) possa essere annoverata tra i così detti atti conservativi (cfr. Cass. 3 aprile 2007 n. 8233). Di contro è considerato legittimo per l'amministratore agire in giudizio, senza preventiva autorizzazione assembleare, contro il costruttore, per i difetti dei lavori di costruzione/manutenzione delle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. 8 novembre 2010 n. 22656), nonché più in generale rispetto a comportamenti illeciti di condòmini o terzi rispetto alle parti comuni dell'edificio (Cass. 21 febbraio 2013 n. 4338).

La legge n. 220 del 2012 ha parzialmente modificato l'art. 1130 n. 4 c.c.; nella versione previgente, infatti, si faceva riferimento agli *“atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio”*, mentre nella norma attualmente in vigore il riferimento è agli *“gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio”*. La espunzione del riferimento ai diritti, in sede di prima lettura della norma ha portato alcuni autori ad avanzare l'ipotesi che tale rimozione possa aver eliminato l'autonoma legittimazione ad agire in giudizio, limitando il compimento degli atti conservativi ai meri atti materiali.

- esecuzione adempimenti fiscali

Eseguire gli adempimenti fiscali vuol dire porre in essere quelle attività di carattere fiscale connesse alla gestione ordinaria/straordinaria del condominio (art. 1130 n. 5 c.c.).

Il condominio, ad esempio, è sostituto d'imposta (si veda Voce, Sostituto d'imposta): ciò vuol dire che ad ogni pagamento soggetto a ritenuta d'acconto (si veda Voce, Ritenuta d'acconto), l'amministratore deve trattenere una parte dell'imponibile della somma dovuta al fornitore (impresa individuale, in forma societaria o professionista) per poi versarla allo Stato, entro i termini fissati dalla legge (il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è avvenuto il pagamento) a titolo di acconto sulle imposte dovute dal fornitore medesimo.

Qui di seguito i principali adempimenti fiscali cui è tenuto a dar seguito l'amministratore di condominio:

Agevolazioni fiscali per opere di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico (vedi voce relativa)

Certificazione unica (si veda Voce relativa)

Modello 770 (si veda Voce relativa)

Quadro AC (si veda Voce relativa)

Quando dovuto, l'amministratore, in relazione alle parti comuni, deve versare le imposte Imu, Tares e Tosap (si vedano Voci relative).

L'omesso adempimento può portare all'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge o, in assenza di sanzioni (si pensi alla certificazione delle somme versate nell'anno d'imposta in relazione alle opere che possono usufruire delle agevolazioni fiscali in ambito edilizio), a richieste di risarcimento danno da parte dei condòmini. Le sanzioni tributarie sono sempre irrogate nei confronti del condominio, quale soggetto responsabile ai fini fiscali. Spetterà (eventualmente) ai condòmini rivalersi sull'amministratore e revocarlo.

- cura registro di anagrafe condominiale

Attività consistente nella formazione ed aggiornamento di quel volume (art. 1130 n. 6 c.c.) contenente le informazioni su generalità dei condòmini, dati identificativi dell'unità immobiliare, diritti reali o personali di godimento esistenti e dati sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio (si veda Voce, r. di anagrafe condominiale).

La cura del registro di anagrafe condominiale avviene sia attraverso la formazione iniziale di tale atto, sia attraverso il suo aggiornamento. In entrambi i casi è fondamentale la collaborazione dei condòmini – che hanno l'obbligo di rispondere alle richieste dell'amministratore – la cui inadempienza può portare all'acquisizione delle informazioni su iniziativa dell'amministratore e con spese a carico degli inadempimenti. Dal combinato disposto dell'art. 1130 n. 6 c.c. e dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. inerente al compenso dell'amministratore di condominio (si veda Voce, Compenso dell'a.) deve dedursi che le spese per la ricerca dei dati da inserire nel registro possano essere accompagnate da una voce di compenso per l'amministratore, se questa sia stata indicata al momento dell'accettazione/rinnovo dell'incarico.

Questo il procedimento previsto dalla legge in relazione alla tenuta del registro di anagrafe condominiale: *“L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili”* (art. 1130 n. 6 c.c.). La norma lascerebbe intendere che prima della raccomandata d'intimazione debba esserci stato un'altra richiesta rimasta inevasa. Appare ragionevole poter considerare sufficiente, quanto meno nei casi in cui si stia provvedendo alla prima formazione del registro di anagrafe condominiale che sia sufficiente un'unica richiesta a mezzo raccomandata per poi attivare la ricerca d'ufficio con addebito dei costi.

Alla cura del registro di anagrafe condominiale si affianca l'obbligo di consentirne la consultazione ai condòmini, che possono esercitare tale loro diritto, previo appuntamento, nei giorni, alle ore e

nei luoghi indicati dall'amministratore al momento della nomina e ad ogni suo rinnovo.

Omettere la cura di tale registro secondo le disposizioni di legge o comunque impedire ai condòmini di prenderne visione secondo le condizioni dettate dalla legge, è indice di gravi irregolarità nella gestione che possono portare alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (art. 1129, dodicesimo comma n. 7, c.c.).

- cura registro dei verbali

Attività consistente nella trascrizione in un unico volume di tutti i verbali (si veda Voce, Verbale) dell'assemblea condominiale con attenzione a riportare tra le altre cose, le deliberazioni, le brevi dichiarazioni dei condòmini che ne abbiamo chiesto la trascrizione (art. 1130 n. 7 c.c.) ed in generale tutte le informazioni utili a rendere il verbale assembleare valido e non contestabile per via giudiziaria.

L'attività di tenuta del registro dei verbali può apparire singolare a chi, da sempre, ha scritto in originale il verbale su apposito registro già acquistato a tale scopo. Per chi utilizza il pc per la redazione del verbale, non si pone alcun problema di sorta, poiché la norma così come formulata non vieta in alcun modo che il registro dei verbali possa consistere in un mero catalogo di fogli ognuno rappresentante una specifica deliberazione, né come spesso accade, che la trascrizione manuale della deliberazione possa essere sostituita da una copia fotostatica o dallo stesso originale incollato o comunque allegato al medesimo registro.

È obbligatorio tenere il registro dei verbali nelle modalità sopraindicate a far data dal 18 giugno 2013, ossia dalla data in cui è entrata in vigore la legge n. 220 del 2012. Le modalità pratiche di conservazione, tuttavia, fanno sì che il registro dei verbali sia di fatto esistente così come descritto dalla norma da molto tempo prima della sua vigenza.

Alla cura del registro dei verbali si affianca l'obbligo di consentire la consultazione ai condòmini, che possono esercitare questo diritto, previo appuntamento, nei giorni, alle ore e nei luoghi indicati dall'amministratore al momento della nomina e ad ogni suo rinnovo. Dal combinato disposto dell'art. 1130 n. 7 c.c. e dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. inerente al compenso dell'amministratore di condominio (si veda Voce, Compenso dell'a.) deve dedursi che le spese per l'estrazione delle copie possano essere accompagnate da una voce di compenso per l'amministratore in relazione a tale attività, qualora essa sia stata indicata al momento dell'accettazione/rinnovo dell'incarico.

L'omessa cura di tale registro secondo le disposizioni di legge o comunque non consentite ai condòmini di prenderne visione secondo le condizioni dettate dalla legge sono indici di gravi irregolarità nella gestione che possono portare alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (art. 1129, dodicesimo comma n. 7, c.c.).

- cura registro nomina e revoca

Si tratta di quell'attività connessa alla tenuta di quel documento (art. 1130 n. 7 c.c., vedi voce, registro di nomina e revoca in Registri condominiali) nel quale vanno indicate in ordine cronologico tutte le nomine (alle quali vanno equiparate le conferme, siano esse tacite o esplicite, sul punto si veda Voce, Conferma dell'a.) e le revoche; se queste sono avvenute per via giudiziale assieme alla data vanno indicati anche gli estremi identificativi del provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

È obbligatorio tenere il registro di nomina e revoca nelle modalità sopraindicate a far data dal 18 giugno 2013, ossia dalla data in cui è entrata in vigore la legge n. 220 del 2012. La particolare utilità di questo registro è constatabile in relazione alle revoche giudiziali. Per espressa disposizione legislativa, infatti, l'amministratore revocato per via giudiziale non può più essere rinominato (art. 1129, tredicesimo comma, c.c.). L'iscrizione nel registro, allora, facilita l'individuazione della causa ostativa, specie in quei casi in cui possono essere passati diversi anni da quel provvedimento giudiziale.

Alla cura del registro di nomina e revoca corrisponde l'obbligo di consentire la consultazione ai condòmini, che possono prenderne ed estrarne copia da lui firmata, previo appuntamento, nei giorni, alle ore e nei luoghi indicati dall'amministratore al momento della nomina e ad ogni suo rinnovo. Dal combinato disposto dell'art. 1130 n. 7 c.c. e dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. inerente al compenso dell'amministratore di condominio (si veda Voce, Compenso dell'a.) deve dedursi che le spese per l'estrazione delle copie possano essere accompagnate da una voce di compenso per l'amministratore in relazione a tale attività, se questa sia stata indicata al momento dell'accettazione/rinnovo dell'incarico.

Non curare di tale registro secondo le disposizioni di legge o comunque impedire ai condòmini di prenderne visioni secondo le condizioni dettate dalla legge sono condotte che rappresentano gravi irregolarità nella gestione che possono portare alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (art. 1129, dodicesimo comma n. 7, c.c.).

- cura registro di contabilità

È l'attività connessa alla regolare tenuta di quel libro contabile (da non intendersi nell'accezione giuridico-fiscale del termine) nel quale sono annotate entrate e spese inerenti lo specifico condominio amministrato (art. 1130 n. 7 c.c.).

Il codice civile indica in che modo dev'essere tenuto tale registro, chiarendo che ogni singola operazione in entrata ed in uscita deve essere annotata su di esso non oltre trenta giorni dalla data di effettuazione.

Esempio: Tizio versa presso lo studio dell'amministratore condominiale la quota condominiale mensile il giorno 16 ottobre. L'amministratore deve registrare quell'operazione entro trenta giorni da quello di effettuazione. Tale registro, specifica il codice civile, può essere tenuto anche con modalità informatiche (si veda Voce, registro di nomina e revoca).

Alla cura del registro di nomina e revoca si affianca l'obbligo di consentire la consultazione ai condòmini, che possono esercitare tale loro diritto, previo appuntamento, nei giorni alle ore e nei luoghi indicati dall'amministratore al momento della nomina e ad ogni suo rinnovo. La consultazione è gratuita mentre l'estrazione di copia comporta il pagamento di spese. Dal combinato disposto dell'art. 1130 n. 7 c.c. e dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. inerente al compenso dell'amministratore di condominio (si veda Voce, Compenso dell'a.) deve dedursi che le spese per l'estrazione delle copie possano essere accompagnate da una voce di compenso per l'amministratore in relazione a tale attività, nel caso in cui essa sia stata indicata al momento dell'accettazione/rinnovo dell'incarico.

L'omessa cura di tale registro secondo le disposizioni di legge o comunque impedire ai condòmini di prenderne visione secondo le condizioni dettate dalla legge rappresentano gravi irregolarità nella gestione che possono portare alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (art. 1129, dodicesimo comma n. 7, c.c.).

- conservazione documentazione tecnico-amministrativa

La legge (art. 1130 n. 8 c.c.) impone all'amministratore la conservazione della documentazione riferibile al rapporto con i condòmini (es. corrispondenza) sia quella tecnico-amministrativa inerente all'edificio.

Si tratta di un'attività di mera custodia con obbligo di consegna al momento della passaggio di documentazione susseguente alla cessazione dell'incarico per dimissioni o revoca.

A differenza delle così dette pezze giustificative poste alla base del rendiconto di gestione (art. 1130-*bis*, primo comma, c.c.) rispetto alle quali vige un obbligo di conservazione decennale, la documentazione inerente ai rapporti con i condòmini e quella tecnico-amministrativa riguardante l'edificio devono essere sempre conservate senza scadenza.

Alla conservazione di questa documentazione, si affianca l'obbligo di consentire la consultazione ai condòmini, sebbene non espressamente previsto dal codice civile, in virtù del fatto che gli stessi debbono considerarsi diretti interessati rispetto alla gestione del condominio. A differenza dei registri condominiali, tuttavia (si vedano Voci relative ai registri), non è posto in capo all'amministratore alcun obbligo d'indicazione del giorno in cui tale consultazione, previo appuntamento, può essere effettuata, sicché deve ritenersi che la stessa necessiti solamente dell'accordo tra gli interessati. Come per i registri condominiali (si vedano Voci relative alla cura dei registri) deve dedursi che le spese per l'estrazione delle copie possano essere accompagnate da una voce di compenso per l'amministratore in relazione a tale attività, se questa sia stata indicata al momento dell'accettazione/rinnovo dell'incarico.

- attestazione stato dei pagamenti e liti

Si tratta di una dichiarazione in merito a fatti noti all'amministratore, che lo stesso deve rilasciare a qualunque condomino gliene faccia richiesta (art. 1130 n. 9 c.c.).

Si tratta di un documento di cui si sente spesso parlare nell'ambito dei contratti di compravendita. È prassi che la parte venditrice, sollecitata in tal senso dall'acquirente, fornisca un'attestazione dell'amministratore che alla data di rilascio tutte le spese sono state saldate.

La norma che prevede l'attestazione, inserita nel codice civile dalla legge n. 220 del 2012, specifica che la stessa può riguardare altresì lo stato delle liti in corso (ricorsi per decreti ingiuntivi, ecc.).

Non fornire le informazioni richieste dai condòmini rappresenta una grave irregolarità nella gestione che può portare alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (art. 1129, dodicesimo comma n. 7, c.c.).

- redazione rendiconto annuale di gestione

Si tratta dell'attività strettamente collegata alla gestione dell'annualità appena trascorsa e serve a rendere edotti i condòmini riuniti in assemblea dell'attività svolta nell'anno di gestione, delle spese sopportate (in ragione del preventivo precedentemente approvato o comunque quelle occorse) nonché di tutta l'attività connessa all'incarico in precedenza affidato (art. 1130 n. 10 c.c.).

Il codice civile specifica che il rendiconto di gestione (da redigersi secondo le indicazioni contenute nell'art. 1130-*bis* c.c., si veda Voce, Rendiconto di gestione) deve essere redatto in modo tale da *“convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”* (art. 1130 n. 10 c.c.).

Si badi: la convocazione deve avvenire entro centottanta giorni, ma l'assemblea può tenersi anche successivamente.

La norma, tuttavia, non chiarisce esplicitamente un aspetto: da quando devono essere conteggiati i centottanta giorni cui si fa riferimento?

La lettura coordinata dell'art. 1130 nn. 1 e 10 c.c. e dell'art. 1135 c.c. riguardante l'assemblea ordinaria annuale lascia intendere che il conteggio debba avvenire prendendo come punto di partenza la data di chiusura dell'esercizio di riferimento. Così, ad esempio, se l'esercizio si chiude al 31 dicembre, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea per la discussione in merito al rendiconto entro il 30 giugno dell'anno successivo.

L'omessa convocazione dell'assemblea condominiale per la discussione in merito al rendiconto rappresenta una grave irregolarità nella gestione che può portare alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (art. 1129, dodicesimo comma n. 1, c.c.). E' tutt'ora dibattuto in dottrina e giurisprudenza se il superamento del termine comporti automaticamente la revoca, oppure se la stessa debba comunque essere valutata in concreto alla luce degli effettivi pregiudizi causati al condominio. Non sono mancati provvedimenti giudiziali in entrambe le direzioni. Quelli che richiedono comunque la prova di un reale pregiudizio appaiono più aderenti al dettato normativo, stante anche il fatto che la legge (art. 1129, undicesimo comma, c.c.) specifica che l'Autorità Giudiziaria può e non deve revocare l'amministratore che abbia commesso gravi irregolarità e che l'elencazione aperta delle gravi irregolarità contenuta nel comma successivo non contiene alcun automatismo rispetto alla revoca, ma solamente un'esemplificazione delle circostanze nelle quali

possono ricorrere le suddette gravi irregolarità.

- redazione preventivo annuale di gestione

L'attività di redazione del preventivo annuale di gestione consiste nella redazione di un documento e relativo piano di riparto utili a delineare le spese che si dovranno affrontare nell'anno di gestione a venire e il relativo peso in capo ai singoli condomini.

A leggere le norme dettate dal codice civile in materia di condominio negli edifici, si nota subito che non esiste alcun articolo che preveda espressamente l'obbligo in carico all'amministratore di redigere il preventivo di gestione. Anzi: mentre per il rendiconto gli artt. 1130 e 1135 c.c. fanno espresso riferimento ad un adempimento in tal senso dell'amministratore, l'art. 1135 c.c., quando si riferisce al preventivo si limita a specificare che l'assemblea deve valutarne l'approvazione. Tale adempimento lo si ricava dal complesso generale delle norme dettate in materia condominiale. È l'amministratore che eroga le spese per la gestione ordinaria ed è sempre l'amministratore cui è demandato il potere di disciplinare l'uso delle cose comuni. In questo contesto è a lui che spetta valutare le spese che dovranno essere sostenute per l'attività di gestione al fine di ottenere dai condòmini il *placet* ad operare ed erogarle. Chiaramente l'assemblea, in quanto organo sovrano preposto alla gestione del condominio, ha sempre il potere di emendare il preventivo di gestione presentato dall'amministratore o addirittura di bocciarlo.

Mentre il rendiconto consuntivo ha lo scopo di chiudere l'esercizio, meglio di chiudere la gestione ad esso riferita, il preventivo – questa è l'opinione della Cassazione – mantiene il proprio valore anche oltre l'anno di riferimento e fintanto che non sia sostituito dal rendiconto approvato (cfr. Cass. 29 settembre 2008 n. 24299).

- legittimazione attiva e passiva nei giudizi d'interesse condominiale

La legittimazione attiva e passiva rappresenta la titolarità del potere di promuovere una causa e del corrispettivo dovere di resistervi. In quanto legale rappresentante del condominio, l'amministratore è investito del potere/dovere di iniziare un giudizio o di resistervi nell'interesse del condominio. Una norma del codice civile, l'art. 1131, si occupa di questo aspetto.

Si tratta, attualmente, di una di quelle regole che sollevano maggiori problematiche applicative, e poiché la norma ha fondamentale importanza ai fini della regolare instaurazione del contraddittorio in tutti i giudizi, siano essi civili, penali o amministrativi, è evidente che l'incertezza interpretativa su una norma di larga applicazione altro non fa che tradursi in soventi decisioni contraddittorie e comunque penalizzanti della certezza del diritto.

Il problema che ci si è posti in relazione alla legittimazione attiva e passiva dell'amministratore condominiale è il seguente: posto che le cause per interesse condominiale devono essere iniziate e devono chiamare in causa l'amministratore di condominio, in quali circostanze questi deve farsi autorizzare dall'assemblea a promuoverle/resistervi? Quali le conseguenze in caso di mancanza di una deliberazione assembleare di autorizzazione?

La questione dei limiti della legittimazione attiva e passiva fu affrontata nel 2010 dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, le quali espressero il seguente principio di diritto: *“l'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione”* (Cass. SS.UU. 6 agosto 2010 n. 18331).

Ciò che si dovrebbe fare è guardare alle competenze delineate dall'art. 1130 c.c. e quindi valutare se l'azione iniziata o rispetto alla quale si resiste è tra quelle rientranti nelle competenze dell'amministratore; così fosse non si dovrebbero porre problemi in merito alla necessità di una autorizzazione dell'assemblea. Si è utilizzato il condizionale, poiché nonostante la sentenza delle Sezioni Unite sia stata chiara nello specificare che l'autorizzazione serve nelle controversie rispetto alle quali l'amministratore può autonomamente agire e resistere in giudizio, non sono mancate prese di posizione tese a richiederla anche per queste controversie (es. per i giudizi d'impugnazione delle delibere).

Sebbene la soluzione più prudentiale porti a ritenere opportuno munirsi di delibera ogni qual volta sia necessario intraprendere/resistere ad una controversia, sarebbe comunque utile mettere mano alla legge per chiarire definitivamente la questione della legittimazione attiva e passiva autonoma dell'amministratore condominiale. In termini pratici, poiché tutte le cause condominiali (cioè quelle riguardanti gli artt. 1117-1139 c.c., si veda Voce, Definizione in cause condominiali) sono soggette al tentativo di mediazione, rispetto al quale è sempre necessaria l'autorizzazione a partecipare dell'assemblea, è da considerare utile quando si ottiene questa autorizzazione far eventualmente autorizzare l'amministratore anche per il successivo eventuale giudizio.

- provvedimenti dell'amministratore

Sono tutti quegli atti/decisioni assunti dall'amministratore nell'ambito dell'espletamento del proprio incarico. La categoria del provvedimento dell'amministratore è omnicomprensiva di tutte le sue iniziative: dal sollecito di pagamento alla richiesta di somme per l'erogazione dei servizi comuni, al piano di ripartizione delle stesse. Tutti questi e tanti altri sono provvedimenti dell'amministratore.

I provvedimenti dell'amministratore di condominio, a dirlo è l'art. 1133 c.c., sono obbligatori. Se l'amministratore – in virtù del suo potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni – vieta l'uso di una zona comune a parcheggio, tutti i condòmini devono osservare quel precetto.

Tali provvedimenti sono comunque contestabili. Due le modalità previste:

a) il ricorso all'assemblea;

b) il ricorso all'Autorità Giudiziaria nel rispetto dei termini previsti dall'art. 1137 c.c. In tal caso l'azione giudiziaria dev'essere preceduta dal tentativo di mediazione.

Il ricorso all'assemblea, invece, non deve necessariamente precedere quello al giudice.

- erogazione spese straordinarie

Si tratta di quell'attività connessa con il potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria. Il codice civile in materia condominiale non specifica che cosa debba intendersi per manutenzione ordinaria e straordinaria: il criterio distintivo non può essere solamente quello dell'inserimento della spesa nell'ambito del preventivo di gestione, ma deve guardare anche alla tipologia d'intervento, valutandone la natura in relazione al bene che lo riguarda. Sostituire una lampadina delle scale che si rompe in ragione dell'uso è sicuramente un intervento di manutenzione ordinaria. Sostituire il serbatoio dell'autoclave anche in relazione alla spesa da erogare, invece, può essere considerato intervento di manutenzione straordinaria (l'ordinarietà vuole che questa parte d'impianti sia periodicamente pulita, non sostituita).

L'urgenza dell'intervento straordinario autorizza l'amministratore all'erogazione della spesa, *ergo* alla sua richiesta ai condòmini (o comunque alla sua erogazione diretta in presenza di fondi spese per simili interventi). Urgente, come ha chiarito la giurisprudenza in relazione all'art. 1134 c.c. (si veda Voce, Spese urgenti), è la spesa *“la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia”* (Cass. 12 settembre 1980, n. 5256). Non vi sono ragioni che ostino a considerare simile il concetto di urgenza della spesa sostenuta dal condomino (art. 1134 c.c.) rispetto a quella erogata straordinaria dall'amministratore. In relazione a quest'ultima anche per valutarne compiutamente la validità è necessario domandarsi: l'amministratore avrebbe potuto agire diversamente, ad esempio ponendo un correttivo temporaneo e convocando l'assemblea per fare scegliere la soluzione definitiva?

In caso di contestazione o di mancata ratifica da parte dell'assemblea della spesa straordinaria erogata dall'amministratore di condominio, la competenza a decidere sulla sua legittimità, in mancanza di accordo nell'ambito della procedura di mediazione (obbligatoria in questi casi), è rimessa all'Autorità Giudiziaria territorialmente competente (quella del luogo in cui è ubicato l'immobile), ossia al Giudice di Pace per controversie di valore non superiore a € 5.000,00 o al Tribunale per quelle di valore maggiore a tale cifra.

- convocazione assemblea ordinaria e straordinaria

Attività consistente nel recapito – nelle forme previste dalla legge (art. 66, terzo comma, disp. att. c.c.) – di un documento, chiamato avviso di convocazione (si veda Voce, Avviso di convocazione), nel quale sono contenute le informazioni necessarie a consentire la corretta partecipazione all'assemblea degli aventi diritto a partecipare. La convocazione è atto proprio dell'amministratore che deve e/o può compierlo di propria iniziativa o su sollecitazione dei condòmini che possono surrogarsi a lui nel compimento solamente a determinate condizioni.

- obbligo di convocazione

Nel caso di assemblea ordinaria annuale la convocazione è atto dovuto ai fini dell'approvazione del rendiconto consuntivo. Si tratta di un vero e proprio obbligo previsto dalla legge (art. 1129 c.c. e 66 disp. att. c.c.) e l'inadempimento può portare alla revoca giudiziale su ricorso anche di un solo condomino. L'assemblea ordinaria annuale per l'approvazione del rendiconto dev'essere convocata entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio (si veda voce, Redazione rendiconto annuale).

La legge n. 220 del 2012 ha introdotto nel codice civile un'altra ipotesi di obbligo di convocazione, ossia quello previsto dall'art. 1120, secondo e terzo comma, c.c. con riferimento a specifiche innovazioni (si veda Voce, Innovazioni) e che impone all'amministratore di convocare l'assemblea anche su richiesta – che sia dettagliata rispetto agli interventi da eseguire – di un solo condomino. In tal caso la convocazione dev'essere eseguita entro trenta giorni dalla suddetta richiesta; anche in questo caso all'inadempimento può seguire una richiesta di revoca giudiziale (art. 1129, dodicesimo comma n. 1, c.c.).

L'amministratore è altresì tenuto a convocare l'assemblea allorquando il condominio sia citato in giudizio in relazione a materie che esulano dalle sue attribuzioni (es. giudizio di revisione delle tabelle millesimali, cfr. art. 69 disp. att. c.c.) e in tutti quei casi di notificazione di provvedimenti amministrativi rispetto ai quali, ugualmente, non ha alcun potere autonomo di decisione.

- facoltà di convocazione

Si tratta di un potere di convocazione esercitabile in modo discrezionale dall'amministratore di condominio, egli, dice l'art. 66 disp. att. c.c., può convocare l'assemblea (straordinaria, vedi voce, A. straordinaria):

- a) tutte le volte che lo ritenga necessario;
- b) quando viene avanzata richiesta da almeno due condòmini che rappresentino quanto meno un sesto del valore millesimale dell'edificio.

Nella prima ipotesi il potere è libero ed assoluto: nel secondo caso, nessun obbligo è posto in capo all'amministratore, ma l'omessa convocazione entro dati termini consente ai condòmini richiedenti di convocare l'assemblea di cui s'era sollecitata la convocazione.

- conseguenze per l'omessa convocazione

Rappresenta l'effetto scaturente dall'omessa convocazione.

Nei casi in cui v'è obbligo di convocazione, s'è detto, l'inadempimento può portare alla revoca giudiziale. Il provvedimento revocatorio giudiziale non accede automaticamente all'inadempimento, spettando al giudice adito valutare se la grave irregolarità contestata (omessa convocazione) sia tale anche nel caso concreto.

Qualora, invece, l'amministratore non convochi l'assemblea straordinaria richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore millesimali dell'edificio, questi, trascorsi dieci giorni dalla richiesta, possono autoconvocare un'assemblea in sostituzione dell'amministratore (art. 66, primo comma, disp. att. c.c.).

Compenso dell'amministratore

Retribuzione spettante all'amministratore di condominio in relazione all'incarico da svolgere.

Poiché l'incarico ha durata annuale, il compenso dell'amministratore si riferisce ad un anno di gestione. Non esistono tariffari di riferimento, né le associazioni di categoria possono imporre ai loro iscritti di rispettare eventuali tariffari predisposti per lo svolgimento dell'attività.

A differenza delle professioni regolamentate, inoltre, non esistono tariffari di riferimento per il caso di controversie tra amministratore e condominio in merito alla misura della retribuzione. In considerazione di ciò ed in ragione del fatto che ai rapporti tra amministratori e condomini si applicano le norme sul mandato, deve ritenersi che in mancanza di accordo sul compenso, qualora la controversia finisca nelle aule di giustizia, questo debba essere stabilito dal giudice (art. 1709 c.c.).

Quanto alla misura l'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. specifica che *“l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”*.

In sostanza chi amministra un condominio, al termine dell'anno di gestione, non può chiedere un compenso maggiore rispetto a quello indicato al momento dell'assunzione dell'incarico o del suo rinnovo. Deve ritenersi possibile per l'amministratore:

- a) chiedere un compenso indicando un'unica voce omnicomprensiva;
- b) chiedere un compenso indicando una voce generale e tante voci quanti sono gli adempimenti pagabili a parte;
- c) chiedere un compenso indicando esclusivamente singole voci di spesa.

Si badi: come ha specificato il Tribunale di Roma, l'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. prevede che la comunicazione del compenso debba essere eseguita anche al momento del rinnovo dell'incarico, a nulla valendo quella effettuata per l'anno precedente. In questo contesto il giudice capitolino ha ordinato la sospensione della delibera di rinnovo dell'incarico ritenendo *“quanto alla nomina dell'amministratore, che la stessa sia illegittima perché non accompagnata dalla indicazione del compenso, come espressamente prescritto dalla legge, a nulla valendo la circostanza che sia noto quell'anno precedente in ragione sia del fatto che lo stesso può variare, sia del fatto che la novella legislativa è stata chiara nel prevedere detta indicazione come necessaria a pena di nullità”* (Trib. Roma 15 giugno 2016).

Conflitto d'interesse

Condizione di potenziale o effettivo contrasto d'interessi in capo ad una parte rispetto agli interessi di un'altra parte con la quale ha rapporti.

Classico esempio del conflitto d'interessi riguardante l'amministratore rispetto al condominio è il voto riguardante il rendiconto di gestione. Anche in considerazione di questa possibile

situazione confliggente, il Legislatore ha previsto – con la riforma del condominio – il divieto per l'amministratore di prendere deleghe per partecipare a qualunque assemblea (art. 67 disp. att. c.c.).

Altra ipotesi di conflitto d'interesse è quella in cui l'amministratore, in qualità di legale rappresentante del condominio, conclude un contratto per conto del rappresentato nonostante abbia un interesse proprio o di terzi contrastante con quello del rappresentato. Si pensi all'ipotesi dell'amministratore che conclude un contratto per la prestazione di servizi per conto del condominio con una società che effettua pulizia scale e della quale è socio o addirittura amministratore. In tal caso la preventiva informazione ed autorizzazione del rappresentato (condominio) esclude alla radice ogni ipotesi di contestazione del conflitto d'interessi.

Durata dell'incarico dell'amministratore

Periodo di tempo entro il quale deve considerarsi valevole l'incarico affidato all'amministratore del condominio (si veda Voce, Nomina dell'a.).

La questione della durata dell'incarico dell'amministratore è oggetto di discussione in seno alla dottrina e di pronunciamenti giurisprudenziali in ragione dell'infelice formulazione dell'art. 1129, decimo comma, c.c. che recita: *“L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata”*.

Il problema non riguarda la durata in sé, che evidentemente è annuale, ma la questione del rinnovo. La questione che si pone in termini pratici è questa: in seguito alla prima nomina, quando l'amministratore è tenuto ad inserire nell'ordine del giorno l'argomento relativo alla sua conferma/revoca con nuova nomina?

Al riguardo, come si suole dire, sono sostanzialmente due le posizioni in campo:

- a) da un lato, c'è chi ritiene che la norma succitata preveda una sorta di mandato annuale con rinnovo tacito per un altro anno, cioè una specie di contratto 1+1, laddove prima della convocazione dell'assemblea non intervenga una richiesta di revoca;
- b) dall'altro, c'è chi ritiene che nulla sia cambiato e che, quindi, ogni anno l'amministratore debba inserire nell'ordine del giorno la questione inerente il suo rapporto con la compagine con proroga se non viene revocato.

Non è mancato chi ha ipotizzato una sorta di rinnovo tacito *sine die*.

Le prime pronunce giurisprudenziali in materia propendono per la soluzione del così detto 1+1 (si veda in tal senso Trib. Milano 7 ottobre 2015, Trib. Cassino 21 gennaio 2016, n. 1186). Stando a questa interpretazione, quindi, l'amministratore di condominio ha pieno titolo, per il primo anno successivo alla “prima nomina” a non inserire all'ordine del giorno nessun riferimento in merito a quest'argomento. Se i condomini gli chiederanno di discutere della sua revoca in quell'occasione (chiaramente la richiesta dovrà essere precedente), l'amministratore dovrà inserire il punto all'o.d.g.

Nomina dell'amministratore

Deliberazione con cui l'assemblea di condominio individua la persona cui affidare l'incarico annuale di gestione della compagine.

La deliberazione di nomina è validamente adottata se riporta – sia in prima, sia in seconda convocazione – il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio (art. 1136, quarto comma, c.c.). Le due maggioranze devono concorrere (si veda voce, *Quorum* deliberativi). L'adozione della delibera con maggioranze inferiori a quelle appena indicate comporta l'annullabilità della stessa (art. 1137 c.c.)

La legge n. 220 del 2012, introducendo nelle disposizioni di attuazione l'art. 71-*bis*, ha recepito quell'orientamento giurisprudenziale che riteneva possibile la nomina ad amministratore condominiale di società di persone o di capitali (cfr. Cass. 24 ottobre 2006 n. 22840 ed anche Cass. 23 gennaio 2007 n. 1406).

Deliberare la nomina di una persona non sta a significare che la stessa debba essere da quel momento considerata amministratore del condominio. Poiché tra amministratore e condòmini s'instaura un rapporto contrattuale, affinché quel contratto possa dirsi perfezionato, è necessario che la nomina sia accettata. Si tratta di quello che più generalmente viene riconosciuto come procedimento di conclusione del contratto (art. 1326 c.c.), il quale necessita che la proposta giunga all'interessato e che questi l'accetti comunicando tale accettazione alla controparte nei modi e nei termini contenuti nella proposta o vevoli secondo gli usi.

Tant'è vera quest'affermazione che, ad esempio, la legge prevede che al momento dell'accettazione dell'incarico l'amministratore debba comunicare il proprio compenso per l'attività che andrà a svolgere (si veda Voce, *Compenso dell'a.*). Insomma la deliberazione di nomina, in questo caso, altro non è che una proposta di concludere un contratto. In quanto proposta, la deliberazione di nomina può contenere un termine per la comunicazione dell'accettazione da parte della persona nominata.

Può altresì accadere che la deliberazione di nomina altro non sia che l'accettazione del preventivo di gestione precedentemente presentato dall'amministratore. In tal caso saranno i condòmini (o eventualmente l'amministratore revocato) a dover comunicare l'accettazione del preventivo. In questo caso, quindi, la deliberazione di nomina altro non è che accettazione della proposta (preventivo dell'amministratore). La prassi dice che questa è la modalità di conclusione del contratto più ricorrente.

Nozione e obbligatorietà dell'amministratore

L'amministratore di condominio è il legale rappresentante della compagine sia nei rapporti tra i condòmini, sia nei rapporti con i terzi.

La giurisprudenza ha specificato che in ragione del fatto che il condominio non è dotato di una propria personalità, l'amministratore debba essere considerato il legale rappresentante dei singoli condòmini in relazione alle loro quote di compartecipazione al condominio (cfr. Cass. SS.UU. n. 9148/08). La tesi della rappresentanza diretta trova smentita, sia pur non esplicitamente, in quell'orientamento che valutati gli effetti della legge n. 220 del 2012 sulla figura del condominio, finisce per riconoscere a quest'ultimo una propria soggettività autonoma dai condòmini (sia pur senza parlare espressamente di personalità giuridica, cfr. Cass. SS.UU. 18 settembre 2014 n. 19663).

Ciò che appare certo è che l'amministratore è un mandatario del condominio, ossia una persona alla quale la collettività condominiale affida l'incarico di compiere in sua rappresentanza ed in relazione alle parti comuni una serie di atti giuridicamente vincolanti.

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condòmini sono almeno nove (art. 1129, primo comma, c.c.); la norma che stabilisce tale soglia (prima dell'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012 il numero dei condòmini che rendeva la nomina obbligatoria era pari a cinque) è considerata inderogabile dall'art. 1138, quarto comma, c.c. (tale inderogabilità è considerata assoluta, ossia nemmeno un regolamento contrattuale può modificare la soglia in esame, si veda Voce, Regolamento di condominio). E' da ritenersi, invece, possibile che un regolamento condominiale possa prevedere l'obbligo di nomina anche in presenza di meno condòmini.

Quanto al conteggio ai fini della soglia è utile rammentare che:

- a) il numero delle unità immobiliari è assolutamente ininfluenza, si possono avere venti unità immobiliari e due soli condòmini e ciò non comporta alcun obbligo di nomina;
- b) nel caso di unità immobiliari in comproprietà, ai fini del conteggio del numero dei condòmini questi valgono al pari di uno; riprova di questa affermazione sta nel fatto che essi hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea (cfr. art. 67 disp. att. c.c.);
- c) nel caso di discesa sotto la soglia di obbligatorietà in corso di mandato non v'è alcuna decadenza dall'incarico dell'amministratore in carica.

Solamente nel caso di nomina obbligatoria è possibile per ciascun condomino, oltre che per l'amministratore dimissionario, provvedere alla richiesta giudiziale di nomina dell'amministratore (con un procedimento così detto di volontaria giurisdizione) a condizione che vi sia stato un preventivo infruttuoso tentativo assembleare (sull'Autorità Giudiziaria competente, si veda voce Revoca dell'a.). La procedura giudiziale di nomina dell'amministratore non è soggetta al tentativo di mediazione in quanto annoverabile tra i procedimenti in camera di consiglio (cfr. in tal senso art. 5 d.lgs n. 28/2010).

Obblighi dell'amministratore

Si tratta di una serie di adempimenti, di varia natura, cui l'amministratore è tenuto a prestare in costanza di mandato ed anche al momento della cessazione dell'incarico.

L'inadempimento agli obblighi previsti dalla legge rappresenta nella maggior parte dei casi grave irregolarità che può comportare la revoca giudiziale ed in ogni caso fonte di responsabilità di natura contrattuale che può preludere ad una richiesta risarcitoria da parte del condominio, qualora dall'inadempimento sia derivato un danno.

Di seguito verranno definiti singolarmente gli obblighi cui l'amministratore è tenuto a dar seguito, con attenzione anche alle conseguenze per il caso di inadempimento.

- comunicazione dei propri dati

Attività consistente nella trasmissione ai condòmini di una serie d'informazioni riguardanti la persona dell'amministratore. L'adempimento è a carico dell'amministratore stesso che al momento della nomina e ad ogni suo rinnovo deve comunicare:

- a) i propri dati anagrafici (nome, cognome, data di nascita)
- b) professionali (partita IVA, indirizzo studio, recapiti)
- c) il codice fiscale
- d) nel caso si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione (oltre alla partita IVA della stessa).

La legge non fa specifica indicazione dei destinatari di tale comunicazione (si veda art. 1129, secondo comma, c.c.), ma dal complesso normativo dettato in materia condominiale non può dubitarsi che questi siano rappresentati dai condòmini. Il codice civile non fa alcun riferimento alle modalità di comunicazione. È da ritenersi, pertanto, che l'amministratore abbia adempiuto correttamente anche solamente indicando tali dati nelle carte intestate contenenti, ad esempio, l'avviso di convocazione, oppure – per maggiore scrupolo, riportando a verbale quanto richiesto dalla norme in esame e testé elencato. Nel caso in cui l'amministratore presenti un preventivo ai fini della sua approvazione in sede assembleare (si veda Voce, Nomina e obbligatorietà dell'a.) la comunicazione dei dati in esame può ritenersi soddisfatta anche se contenuta nel suddetto preventivo.

L'omessa comunicazione dei dati all'accettazione dell'incarico e ad ogni rinnovo rappresenta una grave irregolarità nella gestione che può comportare la revoca giudiziale su ricorso anche solamente di un condomino.

- comunicazioni relative ai registri

Attività che si sostanzia nella trasmissione ai condòmini di un insieme di informazioni atte a consentire la visione e l'eventuale estrazione di copia dei registri condominiali (si veda Voce, Registri condominiali). L'art. 1129, secondo comma, c.c. specifica che al momento dell'accettazione dell'incarico e ad ogni suo rinnovo l'amministratore deve comunicare:

a) il locale ove si trovano i registri condominiali (registro di anagrafe, dei verbali, di contabilità e di nomina e revoca dell'amministratore);

b) *“i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata”*.

Sebbene la norma non imponga la comunicazione dell'esatto ammontare del rimborso della spesa, è buona pratica indicare anch'esso. In virtù di quanto stabilito dall'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. in materia di compenso (si veda Voce, Compenso dell'a.) deve ritenersi che, invece, se per l'attività di estrazione copia dei registri è prevista una remunerazione questa debba essere indicata con le modalità indicate dalla predetta norma.

Come per la comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali (si veda Voce, comunicazione dei propri dati), la legge non indica espressamente i destinatari di tale comunicazione (si veda art. 1129, secondo comma, c.c.), ma dal complesso normativo dettato in materia condominiale non può dubitarsi che questi siano rappresentati dai condòmini. Il codice civile non fa alcun riferimento alle modalità di comunicazione. È da ritenersi, pertanto, che l'amministratore abbia adempiuto correttamente anche solamente indicando tali dati nelle carte intestate contenenti, ad esempio, l'avviso di convocazione, oppure – per maggiore scrupolo, riportando a verbale quanto richiesto dalla norme in esame e testé elencato. Nel caso in cui l'amministratore presenti un preventivo ai fini della sua approvazione in sede assembleare (si veda voce, Nomina e obbligatorietà dell'a.) la comunicazione dei dati in esame può ritenersi soddisfatta anche se contenuta nel suddetto preventivo.

L'omessa comunicazione delle informazioni inerenti alla consultazione e all'estrazione di copia dei registri, come sopra indicate, all'accettazione dell'incarico e ad ogni rinnovo rappresenta una grave irregolarità nella gestione, che può comportare la revoca giudiziale su ricorso anche solamente di un condomino.

- obbligo di stipula polizza assicurativa individuale

Si tratta di un adempimento al quale è necessario dar seguito, ai fini della corretta assunzione dell'incarico, solamente se richiesto dell'assemblea.

Al riguardo è chiarissimo il terzo comma dell'art. 1129 c.c. che recita:

“L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato”.

Secondo l'interpretazione più accreditata, si è dinanzi ad una condizione sospensiva della conclusione del contratto (nel caso alla nomina debba seguire la sua accettazione). L'assicurazione ivi indicata riguarda il singolo condominio richiedente e non ha nulla a che vedere con quella generale per la responsabilità civile eventualmente stipulata dall'amministratore (si veda Voce, Assicurazione dell'a.).

- obbligo di adeguamento massimali polizza nel caso di esecuzione di lavori straordinari

Si tratta di un adempimento teso ad adeguare i massimali della polizza assicurativa al valore dei lavori di manutenzione straordinaria.

Questa attività riguarda tanto la polizza individuale per il singolo condominio (ove richiesta), tanto quella generale per la responsabilità professionale dell'amministratore. Il terzo comma dell'art. 1129, quarto comma, c.c. riguardo a questa ultima ipotesi specifica che *“Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio”*.

Non è chiaro se questa dichiarazione sia necessaria ogni qualvolta che si eseguano lavori e soprattutto se sia obbligatoria in assenza di richiesta del condominio (così parrebbe visto che la polizza di Rc professionale è stipulata dall'amministratore di propria iniziativa), ma soprattutto se sia di ritenersi superflua laddove la polizza includa sicuramente la responsabilità professionale connessa alle opere di manutenzione straordinaria.

- targa dell'amministratore

Lastra di metallo o di altro materiale, sottile e di ridotte dimensioni, sulla quale sono riportati una serie di informazioni e dati utili allo scopo chiamato ad assolvere.

Nel caso dell'amministratore condominiale, l'art. 1129, quinto comma, c.c. specifica che sul luogo di accesso al condominio (es. vicino al portone o vicino ai citofoni) o su quelli di maggior uso comune, purché accessibili a terzi, devono essere indicate le generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita), il domicilio (indirizzo studio professionale) ed i recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

La legge non fa esplicito riferimento ad una targa, ma solamente alle informazioni che devono essere indicate anche al fine di essere conosciute da terzi: in assenza di un'anagrafe pubblica degli amministratori di condominio in relazione ai condomini amministrati si tratta, indubbiamente, di un utile adempimento ai fini della conoscibilità di questo non secondario aspetto. La mancanza di una espressa sanzione (l'inadempimento all'obbligo non è di per sé considerato grave irregolarità di gestione) ha fatto sì che l'obbligo di indicare le suddette informazioni sia restato, in molti casi, inapplicato. Non mancano chiaramente realtà più o meno diffuse, nelle quali – anche per precedenti disposizioni in tal senso delle Autorità comunali – la situazione è completamente differente ed il precetto in esame viene rispettato.

L'applicazione concreta del dettato normativo ha fatto sì che tutte queste informazioni fossero contenute in una targa, ma nulla vieta che le stesse siano indicate su di un semplice foglio da fissare nei luoghi indicati. Trattandosi di adempimento riguardante l'amministratore quale legale rappresentante del condominio e non la sua figura professionale a sé stante, deve ritenersi che la spesa per la realizzazione e l'installazione della targa debba gravare sui condòmini ed essere ripartita tra di essi in ragione dei millesimi di proprietà (criterio generale di spesa), salvo diverso accordo (art. 1123, primo comma, c.c.).

- targa del così detto facente funzione

Lastra di metallo o di altro materiale, sottile e di ridotte dimensioni, sulla quale sono riportati una serie di informazioni e dati utili allo scopo chiamato ad assolvere.

Nel caso del condominio senza amministratore – ad esempio i condominii fino ad otto partecipanti (art. 1129, primo comma, c.c.) – sul luogo di accesso al condominio o comunque nei locali di maggior utilizzo comune accessibili anche ai terzi, la legge impone l'indicazione *“delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore”* (art. 1129, sesto comma, c.c.). Il così detto facente funzioni di amministratore è quella persona che pur non essendo stata formalmente investita dell'incarico di gestione (in pratica in assenza di delibera di nomina) svolge attività assimilabile a quella del legale rappresentante dell'edificio. Non è detto espressamente che questa figura debba essere individuata tra i condòmini, ma non pare possa concludersi diversamente.

Si tratta di un adempimento che ricade su ciascun condomino, ivi compreso il facente funzione, la cui *ratio* è identica a quella che riguarda la così detta targa dell'a.: consentire l'individuazione di una persona con la quale interfacciarsi. In assenza di nomina, tuttavia, il facente funzione non può essere considerato legale rappresentante, sicché, ad esempio, le citazioni e le altre azioni giudiziali concernenti il condominio non possono essere notificate unicamente ad esso, ma devono essere indirizzate a tutti i condòmini, salva la richiesta di nomina di un procuratore ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c.

Come per la targa dell'amministratore, deve ritenersi che la spesa per la realizzazione e l'installazione della targa debba gravare sui condòmini ed essere ripartita tra di essi in ragione dei millesimi di proprietà (criterio generale di spesa), salvo diverso accordo (art. 1123, primo comma, c.c.).

- obbligo di apertura di un conto corrente intestato al singolo condominio

Adempimento consistente nell'attivazione presso un istituto di credito (banca, posta, ecc.) di un conto corrente intestato ad ogni singolo condominio che si gestisce.

Ai fini dell'apertura e della chiusura del conto corrente, per l'amministratore è sufficiente recarsi presso l'istituto prescelto con la deliberazione di nomina ed un proprio documento di riconoscimento.

Non mancano istituti che chiedono, oltre alla documentazione appena citata, anche la espressa

menzione in delibera della scelta dell'istituto presso cui accendere il conto corrente.

Si tratta di una scelta aziendale di dubbia legittimità, posto che la legge impone all'amministratore l'obbligo di apertura del conto corrente lasciandogli, nel silenzio dell'assemblea, ampia discrezionalità di scelta dell'istituto.

All'obbligo di apertura accede quello di voltura del conto corrente già esistente, ossia di cambio della persona di riferimento.

La mancata apertura del conto corrente rappresenta grave irregolarità che, previo tentativo assembleare, può portare alla revoca giudiziale dell'amministratore su richiesta anche di un solo condomino (art. 1129, undicesimo comma, c.c.).

L'apertura del conto corrente è obbligatoria solamente se l'assemblea nomina un amministratore ed indipendentemente dal fatto che questo sia scelto tra i condòmini dello stabile.

- obbligo di utilizzazione del conto corrente

Adempimento che si sostanzia nella necessità di far transitare sul conto corrente condominiale tutte le somme in entrata (versamenti dei condòmini, ecc.) ed in uscita (pagamenti ai fornitori, ecc.).

Tale obbligo è imposto dell'art. 1129, settimo comma, c.c. che recita: *“l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio [...]”*.

L'attuazione di questa norma comporta delle ricadute pratiche – in parte poco comprensibili anche nell'ottica di una gestione trasparente – di non poco conto.

Esempio: ipotizziamo che Sempronio, amministratore del condominio Beta, riceva dal condomino Mevio la somma di € 300,00 a titolo di pagamento degli oneri condominiali ordinari. Supponiamo che quello stesso giorno Filano, titolare della ditta Delta che esegue la pulizia delle scale presso il condominio di Caio, si presenti presso l'ufficio di Sempronio. S'immagini che egli reclaims il pagamento di € 150,00.

Sempronio potrà pagarlo in contanti o dovrà staccare un assegno e poi andare a versare la somma ricevuta da Mevio? E se per qualche motivo sul conto non è disponibile la somma necessaria a pagare l'impresa? Tizio ha materialmente la disponibilità di cassa ma non può utilizzarla? Stando alla lettera della legge, Sempronio dovrebbe mandare via Filano e dirgli: *“torna quando ho versato la somma”* o ricorrere alla pratica assolutamente sbagliata dell'assegno postdatato. Insomma si è chiarito che è obbligatorio aprire il conto ma s'è poi esagerato con troppa rigidità sulla sua utilizzazione. Consigliamo di deliberare in assemblea le modalità pratiche di utilizzazione per casi simili a quelli portati ad esempio.

Il versamento delle somme da parte dei condòmini può avvenire anche presso l'ufficio dell'amministratore, ciò impone a quest'ultimo di *far transitare* le somme sul conto corrente. Entro

quanto tempo deve farlo? La legge sul punto non dispone nulla. Una lettura coordinata con le norme riguardanti gli adempimenti contabili, porta a consigliare di versare le somme ricevute in prossimità della data di registrazione sul così detto registro di contabilità (vedi Voce, Registri condominiali), al fine di consentire una ricostruzione semplice della contabilità condominiale.

La mancata utilizzazione del conto corrente condominiale rappresenta grave irregolarità che previo tentativo assembleare può portare alla revoca giudiziale dell'amministratore su richiesta anche di un solo condomino (art. 1129, undicesimo comma, c.c.).

L'utilizzazione del conto corrente e più in generale *“la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini”* rappresentano gravi irregolarità che possono portare alla revoca giudiziale dell'amministratore (art. 1129, undicesimo e dodicesimo comma, c.c.).

L'amministratore, nell'utilizzare il conto corrente, deve comportarsi con la massima diligenza richiedibile rispetto a quell'attività. È utile rammentare che le conseguenze amministrative concernenti l'emissione di assegni senza provvista e senza autorizzazione ricadono sull'amministratore e – così come stabilito dalla legge n. 386/90 – possono portare alla revoca dell'autorizzazione ad emettere assegni, non solamente in relazione al condominio per il quale s'è emesso un assegno che non aveva copertura economica, ma anche in relazione a tutti gli altri condòmini. In relazione alla pignorabilità del conto corrente condominiale da parte dei creditori del condominio, si vedano Voci, Obbligazioni solidali e parziarie e Pignoramento.

- obbligo di consegna della documentazione

Attività conseguente alla cessazione dell'incarico cui si adempie consegnando a chi di dovere tutti i documenti e le cose riguardanti il condominio che si sono ricevute in custodia, a sua volta, al momento dell'assunzione dell'incarico o delle quali s'è entrati in possesso in ragione di tale compito.

La norma che impone questo adempimento è l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. che recita: *“Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini [...]”*.

La disposizione testé citata non specifica chiaramente a chi debba essere effettuata la consegna. In effetti le fattispecie possono essere differenti anche in relazione alle dimensioni del condominio.

L'obbligo di consegna in un condominio che non ha obbligo di nomina l'amministratore (condomino con non più di otto condòmini, si veda art. 1129, primo comma, c.c. e Voce, Nozione e obbligatorietà dell'a.) può essere assolto anche consegnando tutta la documentazione ad uno dei condòmini, allorquando alla revoca non sia seguita la scelta di un nuovo amministratore.

Nel caso di condominii nei quali la presenza dell'amministratore è necessaria, invece, l'adempimento è correttamente eseguito con la consegna di quanto indicato dalla norma al nuovo mandatario della compagine.

In entrambi i casi, nelle more del perfezionamento del passaggio di consegne, sull'amministratore cessato dall'incarico gravano una serie di obblighi (si veda voce successiva).

- obblighi nelle more della consegna (e *prorogatio imperii*)

Si tratta di attività urgenti che l'amministratore cessato deve porre in essere fintanto che ha la disponibilità della gestione del condominio.

L'art. 1129, ottavo comma, c.c. – nella sua parte finale – specifica che alla cessazione dell'incarico l'amministratore ha l'obbligo di eseguire “*le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*”. Classico esempio di questa attività è il pagamento dei servizi erogati in favore del condominio (pagamenti utenze, ecc.).

Se l'amministratore subentrante ha accettato l'incarico ed eseguito le vulture prima del passaggio di consegne, chi è cessato dal suo incarico deve limitarsi a porre in essere quanto effettivamente possibile in relazione alla sua posizione. Poiché la formalizzazione del nuovo incarico lo spoglia di ogni potere di rappresentanza, tale attività si limita alla pronta consegna della documentazione e delle cose in suo possesso.

La legge specifica che questi adempimenti non danno diritto ad ulteriori compensi, dovendosi quindi considerare inclusi nel compenso per l'attività da svolgersi che l'amministratore è tenuto ad indicare al momento della nomina e ad ogni suo rinnovo (si veda Voce, Compenso dell'a.).

La norma che impone tali adempimenti è stata inserita nel codice civile dalla così detta legge di riforma del condominio (legge n. 220 del 2012). Tali imposizioni hanno portato a concludere che rispetto all'amministratore di condominio non trova più applicazione l'istituto – di creazione giurisprudenziale – della *prorogatio imperii*.

L'istituto della *prorogatio imperii* – afferma la Corte di Cassazione – “*essendo fondato, oltre che sulla presunzione di una conformità della prorogatio alla volontà dei condomini, anche sull'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore, rileva la sua utilità, non solo nei casi di scadenza del termine di cui al secondo comma dell'art. 1129 cod. civ. o di dimissioni dell'amministratore, ma anche nei casi di revoca dell'amministratore o di annullamento per illegittimità della delibera di nomina*” (Cass. 27 marzo 2003 n 4531).

Come coordinare le norme vigenti con i principi di diritto espressi dalla giurisprudenza? Si può davvero concludere che l'ottavo comma abbia di fatto escluso l'applicabilità della così detta *prorogatio imperii* al condominio? Una lettura prudente del dettato normativo porta a concludere che nei casi in cui alla cessazione dell'incarico per spirare del termine del mandato cui non sia seguita una nuova nomina o il rinnovo dell'incarico, ad esempio per mancanza dei *quorum*, non faccia venire meno in capo all'amministratore i generali poteri di gestione demandati alla sua figura e quindi renda nei fatti ancora operativo, in ambito condominiale, l'istituto di cui trattasi.

- obbligo di agire per la riscossione forzata

Attività di riscossione del credito, per via giudiziale, che l'amministratore è tenuto a porre in essere, salvo dispense assembleari, trascorso un determinato periodo di tempo indicato dalla legge.

L'art. 1130 n. 3 c.c. impone all'amministratore di riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dei servizi comuni (si vedano Voci, Erogazione spese e Riscossione contributi).

L'art. 1129, nono comma, del codice civile obbliga il mandatario ad attivare la procedura di riscossione forzata. Recita la norma: *“Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*.

Partiamo dalla dispensa assembleare: questa può esonerare l'amministratore dall'agire entro i termini successivamente indicati, ma non può vietargli di agire prima o comunque imporgli l'inazione. Tale conclusione la si ricava dalla lettura coordinata delle norme dettate in materia di riscossione anche forzata dei crediti condominiali, alcuni delle quali sono considerate assolutamente inderogabili (cfr. in tal senso art. 72 disp. att. c.c. che sancisce l'inderogabilità dell'art. 63 disp. att. c.c.). La dispensa assembleare, quindi, può esonerare l'amministratore dall'obbligo di attivarsi entro sei mesi, ad esempio portando il termine a sette o ad otto mesi.

Svolta questa premessa è utile valutare correttamente il conteggio dei termini: la norma parla di obbligo di riscossione forzata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio. Si badi: non si fa riferimento, come comunemente si è portati a concludere, all'approvazione del rendiconto, ma alla chiusura dell'esercizio. Se l'esercizio chiude il 31/12 l'azione di recupero coatto deve essere iniziata entro il successivo 30/06, tant'è che la norma specifica che la riscossione forzata può avvenire anche ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (cioè con ricorso per decreto ingiuntivo), quasi ad evidenziare che laddove non sia possibile esperire tale azione perché ancora non è stato approvato il rendiconto, essa può essere avanzata con una citazione ordinaria o con un ricorso per decreto ingiuntivo ordinario, laddove ne ricorrano i presupposti. La riscossione forzata deve riguardare un credito esigibile, ossia una somma di denaro dovuta dal condòmino al condominio e rispetto alla quale è scaduto il termine di pagamento. Si pensi alle rate indicate nel preventivo ancora non sostituito dal rendiconto, oppure alle somme chieste per il servizio idrico, laddove tale spesa non sia inserita nel preventivo ordinario di gestione.

L'azione di riscossione forzata non iniziata con un ricorso per decreto ingiuntivo deve essere obbligatoriamente preceduta dall'esperimento della procedura di mediazione (cfr. artt. 71-*quater* disp. att. c.c. e 5 d.lgs n. 28/2010).

L'amministratore che non si attiva nei modi e nei termini appena indicati o comunque stabiliti dall'assemblea potrebbe incorrere in una revoca giudiziale per gravi irregolarità nella gestione.

- obblighi relativi alla comunicazione del compenso

Attività consistente nell'obbligo di comunicare ai condòmini il compenso richiesto per l'attività che si andrà a svolgere in relazione alla gestione annuale del condominio.

L'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. impone all'amministratore tale comunicazione al momento dell'accettazione dell'incarico e ad ogni suo rinnovo (si veda voce, Compenso dell'a.); il mancato adempimento comporta la nullità della nomina.

Si deve ritenere correttamente adempiuto l'obbligo in esame:

a) nel caso di accettazione della nomina, comunicando assieme ad essa il compenso richiesto (in caso di successiva mancata ratifica della retribuzione, la stessa potrà essere liquidata dal giudice secondo quanto stabilito dall'art. 1709 c.c., si veda Voce, Compenso dell'a.). Deve considerarsi adempiente l'amministratore che comunica l'accettazione ed il compenso alla persona indicata nella nomina o in mancanza che presenti tale comunicazione alla prima assemblea che si svolge per la formalizzazione dell'incarico;

b) nel caso in cui la nomina sia frutto dell'accettazione del preventivo che già contiene le richieste economiche per l'assunzione dell'incarico, deve ritenersi già adempiuto l'obbligo in esame, rappresentando la deliberazione di nomina accettazione di una proposta non necessitante di successiva contro accettazione a condizioni invariate (si veda voce, Compenso dell'a.).

- obblighi connessi alle cause condominiali

Attività conseguente e connessa alla decisione di agire in giudizio per la tutela dei diritti comuni nonché alle azioni contro il condominio, indipendentemente dal fatto che l'azione sia iniziata dal condominio o sia subita dalla compagine.

La legge, in via molto generale, traccia una distinzione tra cause che l'amministratore ha diritto di iniziare o nelle quali può resistere senza l'autorizzazione dell'assemblea e controversie rispetto alle quali, invece, la deliberazione assembleare è fondamentale.

Nelle prime due ipotesi – si pensi ai ricorsi per decreto ingiuntivo, art. 63 disp. att. c.c., alle azioni conservative (art. 1130 n. 4 c.c.) – all'amministratore basterà nominare anche di sua iniziativa un legale e poi dargli mandato di iniziare una controversia o resistervi.

L'ambito delle cause nelle quali l'amministratore ha autonoma legittimazione ad agire è quello individuato dalle sue competenze, cioè dall'art. 1130 c.c. È chiarissimo sul punto il primo comma dell'art. 1131 c.c. a mente del quale *“nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi”*.

Più articolata la questione concernente la capacità di resistere in giudizio. Per moltissimo tempo, data la formulazione del secondo comma dell'art. 1130 c.c., s'è affermato che la legittimazione passiva dell'amministratore condominiale non incontrasse limiti. Per altri i limiti erano quelli previsti per

la legittimazione attiva.

Il problema non era, però, la citazione dell'amministratore nei giudizi riguardanti le parti comuni, ma il suo potere di stare in giudizio senza l'autorizzazione dell'assemblea. Le Sezioni Unite della Cassazione nel 2010 hanno specificato che *“l'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione”* (Cass. SS.UU. 6 agosto 2010 n. 18331, si veda voce, Legittimazione attiva e passiva nei giudizi d'interesse condominiale).

Tale statuizione in relazione agli obblighi dell'amministratore fa sì che solamente per le cause che non rientrano nella sua competenza, egli debba premunirsi dell'autorizzazione ad agire/resistere o comunque far ratificare il proprio operato.

Diversamente, questo prevede la legge (art. 1131, quarto comma, c.c.), i condòmini possono chiederne la revoca giudiziale ed il risarcimento dei danni.

Si badi: le norme codicistiche fanno riferimento alla revoca per omesso interessamento dell'assemblea nelle liti passive (quelle in cui il condominio è chiamato in causa), ma non può dubitarsi che lo stesso discorso sia valevole anche per quelle attive (ossia proposte dall'amministratore) senza alcun potere di farlo. In ogni caso le liti riguardanti la corretta applicazione o violazione degli artt. 1117-1139 c.c. devono essere precedute dell'esperimento della procedura di mediazione *ex* artt. 71-*quater* disp. att. c.c. e 5 d.lgs n. 28/2010.

- obblighi connessi alla formazione

Si tratta dell'adempimento all'obbligo formativo, che riguarda tanto le persone che vogliano intraprendere l'attività di amministratore condominiale, tanto quelle che già la svolgono.

La legge (art. 71-*bis* disp. att. c.c.) prevede una serie di eccezioni connesse alla qualità della persona che assume l'incarico di gestione: un decreto ministeriale (il n. 140 del 2014 adottato dal Ministero della Giustizia) reca un regolamento riguardante i corsi di formazione iniziale e periodica (programmi, durata minima, requisiti formatori, ecc.).

L'inadempimento in materia di formazione iniziale e periodica può portare alla revoca giudiziale. Mentre la carenza dei requisiti di onorabilità (si veda Voce, Requisiti per l'assunzione dell'incarico), comporta la cessazione automatica del mandato, l'assenza *ab origine* o in corso di contratto dei requisiti di professionalità non produce lo stesso effetto (cfr. art. 71-*bis*, quarto comma, c.c.).

- obbligo di formazione iniziale ed esenzioni

Chi vuole assumere incarichi di amministrazione condominiale deve aver frequentato (con profitto, la legge non lo dice espressamente, ma deve considerarsi una naturale conseguenza) un corso di formazione iniziale che abbia la durata di almeno 72 ore, con uno specifico contenuto didattico, e le cui lezioni siano tenute da persone in possesso di specifici requisiti. Il tutto dev'essere certificato da una figura di garanzia della bontà del corso denominata responsabile scientifico.

Questa conclusione la si ricava da una lettura coordinata dell'art. 71-*bis*, primo comma lett. g), disp. att. c.c. e del decreto ministeriale n. 140 del 2014 emanato dal Ministero della Giustizia a seguito della integrazione normativa dettata dal così detto decreto Destinazione Italia (d.l. n. 145/13), proprio per dare attuazione alle disposizioni sulla formazione in ambito condominiale.

L'obbligo di formazione iniziale non riguarda tutti gli amministratori. Il regime delle eccezioni è previsto dallo stesso art. 71-*bis* disp. att. c.c., che, al quinto comma, recita: *“A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica”*.

Si tratta degli amministratori già in attività al momento dell'entrata in vigore della legge. Per loro niente obbligo di frequenza di un corso di formazione iniziale alla condizione che abbiano svolto attività di amministratore condominiale per almeno un anno dal 18 giugno 2010 al 18 giugno 2013.

Ulteriore deroga rispetto agli obblighi formativi è prevista per i così detti amministratori interni (si veda Voce, A. interno). Questi non hanno alcun obbligo di avere frequentato un corso di formazione iniziale indipendentemente dall'eventuale svolgimento di attività in periodi precedenti l'entrata in vigore della riforma. Ai condòmini è sufficiente tale qualità per assumere la gestione del condominio al quale partecipano.

- obbligo di formazione periodica ed esenzioni

Chi svolge l'attività di amministratore condominiale – oltre ad avere frequentato un corso di formazione iniziale (si veda Voce, obbligo di formazione iniziale ed esenzioni) – deve seguire annualmente dei corsi di formazione periodica.

I corsi di formazione periodica (o anche corsi di aggiornamento) devono avere la durata minima di quindici ore e vertere su specifici argomenti individuati nel decreto ministeriale n. 140 del 2014. Tali corsi devono essere tenuti da formatori aventi i requisiti imposti dal summenzionato decreto e devono essere certificati da un responsabile scientifico anch'egli individuato tra i possessori dei requisiti previsti dal d.m. n. 140 del 2014.

Come per i corsi di formazione iniziale, anche per quelli di formazione periodica la legge prevede delle eccezioni, meglio un'eccezione. Il riferimento è ai così detti amministratori interni (si veda

Voce, A. interno), ossia gli amministratori scelti tra i condòmini; questi non hanno alcun obbligo di formazione periodica. Ai condòmini, quindi, basta tale qualità per mantenere la gestione del condominio al quale partecipano.

Pare utile e doverosa una precisazione sul computo dei termini per il corretto assolvimento dell'obbligo di formazione periodica. Il decreto ministeriale n. 140 del 2014 afferma che l'obbligo è annuale (art. 5 d.m. n. 140 del 2014), ma non fa alcun riferimento alle modalità di conteggio dell'annualità. Si tratta di un anno di calendario, di un anno solare? La lettura della norma ad oggi più accreditata ritiene che l'annualità decorra dall'entrata in vigore del decreto n. 140. Siccome il d.m. è entrato in vigore il 9 ottobre 2014, si ritiene che il primo obbligo di aggiornamento annuale dovesse essere adempiuto entro l'8 ottobre 2015, che il secondo partisse quindi dal 9 ottobre 2016, e via di seguito per gli anni a venire.

Ratifica dell'operato dell'amministratore

Attività di competenza assembleare consistente nell'approvazione di uno o più provvedimenti presi dall'amministratore al di fuori dei propri poteri, ma pur sempre nell'ambito della competenza assembleare.

Classico esempio di provvedimenti ratificabili sono quelli riguardanti le cause condominiali, nelle quali l'amministratore è intervenuto senza preventiva autorizzazione assembleare, oppure quanto disposto in materia di spese per opere straordinarie non urgenti.

In tal senso ed in più occasioni si è espressa la giurisprudenza (di merito e di legittimità). Numerose le sentenze nelle quali si conclude che *“è davvero pacifico che l'assemblea del condominio in un edificio, in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni del fabbricato e di ripartizione della relativa spesa, ben possa riconoscere a posteriori opportunamente e vantaggiosamente realizzati detti lavori, ancorché non previamente deliberati ovvero, a suo tempo, non deliberati validamente, ed approvarne la relativa spesa, restando, in tal caso, la preventiva formale deliberazione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della spesa e della conseguente ripartizione del relativo importo fra i condòmini (cfr. Cassazione civile, sez. II, 24 febbraio 1995, n. 2133; Cass. Sez. II civ., 27 dicembre 1963, n. 3226)”* (Trib. Salerno 10 novembre 2009).

Il principio di diritto, sovente espresso in materia di interventi manutentivi, è valevole, come si diceva, anche per le cause condominiali. In tal senso le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno affermato che *“l'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condòmini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione”* (Cass.

SS.UU. 6 agosto 2010 n. 18331, si veda Voce, Legittimazione attiva e passiva nei giudizi d'interesse condominiale).

Del pari deve ritenersi che l'applicazione di questi principi sia estensibile a tutti quei provvedimenti che l'amministratore non avrebbe potuto disporre, ma che rientrano comunque nella facoltà di ratifica dell'assemblea.

Si badi: la ratifica non è obbligatoria, ma, come si accennava, una mera facoltà. Ciò vuol dire che l'assemblea può comunque negare la ratifica e di conseguenza addossare le conseguenze del provvedimento sull'amministratore. Conseguenze che possono avere natura economica (es. pagamento opere ordinate) anche risarcitoria. In tal caso resta sempre salvo il diritto dell'amministratore di agire giudizialmente per vedere riconosciuta la legittimità del proprio operato.

Reati dell'amministratore

Il reato è quel comportamento sanzionato dalla legge con una condanna penale (si veda Voce, Reato). A seconda della gravità è possibile distinguere i reati in delitti (es. furto, appropriazione indebita) e contravvenzioni (es. incauto acquisto, disturbo al riposo delle persone, ecc.).

I reati, poi, sono distinguibili in relazione alla persona che può compierli.

Vi sono reati, così detti propri, in quanto solamente al ricorrere di determinate qualità del reo è possibile configurarli come comportamenti penalmente punibili. Classico esempio di reato proprio è quello di concussione (art. 317 del codice penale), che può essere commessa solamente da un pubblico ufficiale o da un incaricato di pubblico servizio.

Altri reati, ossia quelli commissibili da chiunque, sono detti reati comuni. Classici esempi di reato comune sono quello di furto (art. 624 c.p.) di appropriazione indebita (art. 646 c.p.), di truffa (art. 640 c.p.), ecc.

I reati, poi, possono essere distinti in dolosi, ossia compiuti volontariamente, e colposi, ossia frutto di un'azione volontaria ma della quale non si voleva quell'esito. Classico esempio di reato doloso è il furto, di reato colposo, l'omicidio colposo.

I reati, inoltre, possono essere commissivi, ossia che necessitano di una condotta, oppure omissivi, ossia sanzioni penali comminate per non avere impedito un fatto.

L'amministratore di condominio, in quanto mandatario del condominio, può commettere reati connessi all'esercizio di quell'incarico. Si pensi all'appropriazione indebita di cose o somme di denaro riferibili al condominio, dei reati di ingiuria o diffamazione, di truffa, ecc. Si tratta di reati comuni – nel senso sopra chiarito – che al massimo possono prevedere un'aggravante per la relazione esistente con il condominio (es. appropriazione indebita).

Vi sono poi dei reati propri della figura dell'amministratore, che lo riguardano in quanto tale. Si pensi al reato di omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 c.p.,

si veda Voce, Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina) che può vedere imputato l'amministratore in quanto legale rappresentante dei condòmini, oppure i reati connessi ad infortuni sul lavoro (si pensi ad infortuni del portiere, oppure a quelli connessi alla qualità di committente nel caso di lavori di manutenzione).

Requisiti per l'assunzione dell'incarico

Qualità richieste alle persone che vogliano assumere incarichi di amministrazione condominiale.

I requisiti per l'assunzione dell'incarico soffrono di particolari eccezioni in relazione alla persona prescelta.

In generale – delle eccezioni si dirà subito dopo – la legge (art. 71-*bis* disp. att. c.c.), prevede due tipologie di requisiti che possono essere così sintetizzati:

- a) requisiti di onorabilità;
- b) requisiti di professionalità.

Quanto ai requisiti di cui alla lettera a) è richiesto alle persone che vogliano assumere incarichi:

- 1) di avere il godimento dei diritti civili;
- 2) di non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- 3) di non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- 4) di non essere interdetti o inabilitati;
- 5) di non essere annotati nell'elenco dei protesti cambiari.

In relazione ai requisiti di cui alla lettera b) è richiesto alle persone che vogliano assumere incarichi:

- 1) di essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- 2) di avere frequentato un corso di formazione iniziale (si veda Voce, Obbligo di formazione iniziale ed esenzioni);
- 3) di frequentare annualmente corsi di formazione periodica (si veda Voce, Obbligo di formazione periodica ed esenzioni).

Se ad assumere l'incarico è una società i requisiti appena citati *“devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di*

amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi” (art. 71-bis, terzo comma, disp. att. c.c.).

Le eccezioni cui s'è fatto riferimento in precedenza riguardano i requisiti di professionalità. Nel caso in cui l'incarico sia affidato ad uno dei condòmini (si veda Voce, Condòmini), non è necessario alcuno dei tre requisiti di professionalità (art. 71-bis, secondo comma, disp. att. c.c.).

Qualora, invece, una persona abbia svolto l'attività di amministratore per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data l'entrata in vigore della legge n. 220/2012 (cioè nel triennio 18 giugno 2010 – 18 giugno 2013) non è richiesto né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né la frequenza di un corso di formazione periodica, restando però l'obbligo di aggiornamento.

- perdita (e mancanza) dei requisiti

Fattispecie consistenti nella perdita o nell'inesistenza *ab origine* dei requisiti individuati dalla legge (si veda Voce, Requisiti per l'assunzione dell'incarico).

Al riguardo è necessario operare una distinzione tra mancanza e perdita, posto che la legge regola esplicitamente solo quest'ultima ipotesi.

La perdita dei requisiti, a sua volta, è regolata solamente con riferimento ai requisiti di onorabilità (si veda voce precedente). Rispetto a tale ipotesi (es. condanna penale, ecc.) la legge è chiara: perdere i requisiti di onorabilità, specifica il quarto comma dell'art. 71-bis disp. att. c.c. *“comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore”*.

Chi viene protestato, ad esempio, decade automaticamente dall'incarico, sicché qualunque condomino può provvedere alla convocazione dell'assemblea per la sostituzione dell'amministratore cessato (si veda Voce, Convocazione da parte dei condòmini in Assemblea di condominio).

Alla perdita del requisito di formazione periodica per omesso assolvimento dell'obbligo, la legge non ricollega alcuna espressa sanzione. Sono dubbie in seno alla dottrina le conseguenze di tale inadempimento: v'è stato chi ha affermato che l'assenza del requisito può portare ad una richiesta di revoca per gravi irregolarità nella gestione, chi ha valutato gli effetti negativi sulla delibera di nomina/conferma, anche se questa ultima ipotesi sembra guardare più alla mancanza *ab origine* del requisito, non essendo ipotizzabile un'inefficacia sopravvenuta.

Mancanza *ab origine* dei requisiti Se l'amministratore perde i requisiti di onorabilità in corso di mandato egli cessa automaticamente dell'incarico. E se tali requisiti non li ha mai posseduti? La legge non si esprime espressamente sull'argomento, ma alla luce di quell'interpretazione che vede in questi requisiti disposizioni in tema di ordine pubblico, non può dubitarsi del fatto che la deliberazione debba essere considerata nulla in quanto contraria alla legge.

Più difficile la valutazione dell'assenza dei requisiti di professionalità anche perché in questo caso si deve ulteriormente distinguere tra mancanza dei requisiti indispensabili e basilari (diploma di scuola

secondaria di secondo grado e frequenza di un corso di formazione iniziale) e assenza del requisito dell'aggiornamento. Non è mancato, rispetto a quest'ultima ipotesi, chi ha proposto per l'invalidità della delibera di nomina di un amministratore non in regola con gli obblighi di formazione periodica; non è chiaro, poi, se l'assolvimento tardivo abbia efficacia sanante. La nullità è stata da alcuni considerata sanzione troppo grave, ma la natura delle disposizioni concernenti i requisiti per assumere incarichi dovrebbe portare a concludere in tal senso.

Del pari anche l'assenza del diploma e del corso iniziale dovrebbe rappresentare causa di nullità della delibera per mancanza dei requisiti minimi di legge.

Responsabilità dell'amministratore

L'amministratore che accetta la nomina assume, in ragione all'incarico, una serie di responsabilità ad essa connesse. Si tratta di responsabilità di ordine civile e penale.

Le prime possono essere tanto di ordine contrattuale, ossia derivanti dall'inesatto adempimento del mandato, tanto avere origine extracontrattuale. In tale ultima circostanza, tuttavia, il ruolo di amministratore assume rilevanza secondaria, posto che la responsabilità extracontrattuale dell'amministratore è cosa differente da quella del condominio. Detta diversamente: se l'amministratore infrange il generale divieto del *neminem laedere* difficilmente tale infrazione si riverbererà sulla compagine, mentre alla responsabilità extracontrattuale del condominio (si pensi al danno da cose in custodia, si veda Voce, Danno da cose in custodia) potrebbe corrispondere una responsabilità contrattuale del suo legale rappresentante.

La responsabilità penale dell'amministratore può avere carattere omissivo, ossia sanzionare il legale rappresentante per ciò che non ha fatto nel corso della propria gestione e che, invece, avrebbe dovuto fare, oppure commissiva, che necessita di una condotta positiva.

- responsabilità civile

Quando si fa riferimento alla responsabilità civile dell'amministratore condominiale bisogna sempre tenere a mente che questi agisce in favore del condominio nell'ambito di un rapporto giuridico assimilabile al mandato. Ciò vuol dire che l'amministratore condominiale è parte di un contratto a prestazioni corrispettive, nel quale, a fronte del pagamento di una retribuzione, egli s'impegna a porre in essere una serie di atti giuridici (si vedano Voci Attribuzioni e Obblighi dell'a.) in favore del condominio.

L'inadempimento o l'inesatto adempimento rispetto ai propri doveri, pertanto, possono portare ad una responsabilità di natura contrattuale. In questo contesto è utile ricordare che l'amministratore di condominio deve adempiere al proprio incarico con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.) che dev'essere valutata con riguardo alla natura dell'attività esercitata nel caso di esercizio di attività professionale (art. 1176 c.c.). Ricordiamo che in termini generali, nell'ambito dei rapporti

obbligatori (qual è quello discendente da un contratto di mandato), l'amministratore risponde del proprio inadempimento se non prova che esso è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (art. 1218 c.c.).

Veniamo ad un esempio: l'amministratore deve erogare le spese occorrenti per l'erogazione dei servizi comuni. Ciò vuol dire che il mandatario della compagine è tenuto a pagare le fatture emesse dai fornitori in ragione dei servizi prestati. I pagamenti devono essere eseguiti entro la scadenza delle relative richieste. Se i condòmini effettuano regolarmente i loro pagamenti, ma l'amministratore tarda nell'eseguirli in favore del fornitore, causando ad esempio un distacco nel servizio, sicuramente egli risponderà dei danni, salva la possibilità di revoca anche giudiziale. In tal caso l'amministratore risponderà del proprio inadempimento anche per semplice colpa, ossia per una dimenticanza del termine di scadenza della fattura che ha portato alla sospensione del servizio. Diversamente se la ragione del ritardo nel pagamento risiede nello stato di morosità di uno o più elementi della compagine e l'amministratore può dimostrare di essersi attivato per recuperare il credito, nessun addebito potrà essergli mosso.

L'amministratore risponde a titolo di responsabilità contrattuale, verso il condominio, anche quando il condominio è da considerarsi parte responsabile nell'ambito di un illecito extracontrattuale, ove la responsabilità della compagine possa essere connessa all'inesatto adempimento dell'incarico dell'amministratore. Per evidenti ragioni di opportunità – anche se non esiste alcun obbligo in tal senso – è preferibile che le azioni di responsabilità verso l'amministratore siano attivate una volta che lo stesso sia cessato dal proprio incarico.

Chiaramente in caso di contrasti tra le parti (condominio e amministratore o ex amministratore) la decisione sulla responsabilità dovrà essere assunta da un giudice, o da un arbitro laddove la controversia venga deferita ad arbitri. È utile ricordare che la materia della responsabilità contrattuale dell'amministratore, attenendo all'esatta applicazione degli artt. 1129-1130 c.c. è soggetta al preventivo esperimento del tentativo di conciliazione, così come disposto dagli artt. 71-*quater* disp. att. c.c. e 5, comma 1-*bis*, d.lgs. n. 28 del 2010.

- responsabilità penale

Il diritto penale, questo insegnano gli studiosi della materia, rappresenta quella branca del diritto pubblico che prevede le punizioni maggiormente afflittive in relazione a comportamenti antigiuridici delle persone umane. Proprio per questa ragione la sanzione penale rappresenta l'*extrema ratio* cui fare ricorso. Per alcuni studiosi sarebbe meglio dire *dovrebbe rappresentare*, posto il ricorso eccessivo a questo genere di sanzioni.

Sta di fatto che anche l'amministratore di condominio, in ragione del proprio incarico, può compiere delle azioni (o ometterle) che sono sanzionate a livello penale. Tali comportamenti antigiuridici prendono il nome di reati, che a loro volta si distinguono – anche in ragione della loro gravità – in delitti e contravvenzioni. L'amministratore, in quanto tale, può essere punito sia per la commissione di un delitto, sia per la commissione di una contravvenzione. I reati contenuti nel codice penale (e comunque dalle leggi che li prevedono) sono sanzionati a titolo di dolo – ossia comportamenti

coscienti e volontari – sia a titolo di colpa – ossia comportamenti coscienti ma non voluti nei loro effetti – residuando ipotesi (per molto ormai inconcepibili) di preterintenzione (sanzione di effetti di azioni che vanno oltre l'intenzione del reo). Il codice penale, inoltre, punisce i reati omissivi, ossia sanziona quelle persone che avendo l'obbligo giuridico di impedire un evento non lo hanno fatto (art. 40, secondo comma, c.p.).

Nell'ambito dei reati commissivi dell'amministratore condominiale, i più ricorrenti sono rappresentati dall'appropriazione indebita (sottrazione di somme di denaro dalla cassa condominiale) o dalla truffa. L'amministratore può commettere anche altri reati, quali ad esempio l'esercizio arbitrario delle proprie ragioni (in questo caso delle ragioni del condominio) con violenza sulle cose o sulle persone (si veda Voce, Esercizio arbitrario delle proprie ragioni). Esistono, poi, una serie di reati connessi alla sua veste di datore di lavoro, si pensi ai rapporti con il portiere, oppure di committente di lavori edili. In tal caso, sovente, l'amministratore potrebbe essere chiamato a rispondere di condotte omissive, ossia di non aver fatto quanto imposto/prescritto dalla legge. Classici gli esempi delle lesioni o dell'omicidio colposo conseguenza della violazione di norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori. Altro esempio di reato omissivo, è quello previsto e punito dall'art. 677 del codice penale, vale a dire *Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina*. La responsabilità penale di una persona dev'essere provata da chi muove l'accusa, stando alla difesa dell'imputato il compito di neutralizzare le accuse. Così, ad esempio, nel caso previsto dall'art. 677 c.p., l'amministratore in giudizio dovrà difendersi portando elementi che dimostrino l'assenza di qualunque responsabilità essendosi egli adoperato in tutti i modi possibili (cioè da lui praticabili) per evitare il pericolo o il danno.

Revoca dell'amministratore

La revoca dell'amministratore è un atto che pone termine all'incarico. Essa può essere adottata dall'assemblea – si tratta dell'ipotesi più ricorrente – oppure decretata dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino. Revocare un amministratore vuol dire recedere unilateralmente dal vincolo contrattuale o, nel caso di revoca giudiziale, chiedere all'Autorità Giudiziaria di sciogliere quel vincolo. Essendo la revoca una causa di cessazione dell'incarico, salvo differenti disposizioni evincibili dalla delibera che l'ha disposta (es. obbligo di consegna della documentazione ad uno dei condòmini), l'amministratore uscente è tenuto a compiere gli atti urgenti onde evitare pregiudizi per il condominio (art. 1129, ottavo comma, c.c.).

- revoca assembleare

La revoca, specifica l'art. 1129, undicesimo comma, c.c., può essere deliberata in ogni momento dall'assemblea. Il fatto che si possa provvedere a tale deliberazione senza limiti di tempo – per assurdo anche il giorno successivo all'accettazione della nomina (la revoca dopo la nomina non ancora accettata non assume lo stesso valore rispetto al vincolo contrattuale che deve ancora sorgere) – non vuol dire che tale atto non produca effetti verso chi lo ha deliberato. Bisogna, infatti, ricordare, che

il rapporto tra condominio ed amministratore è regolato anche dalle norme dettate in materia di mandato. Tra di esse ve n'è una, il cui contenuto è chiaro: la revoca del mandato conferito per un tempo determinato *“obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa”* (art. 1725, primo comma, c.c.). Che questa disposizione sia applicabile anche nell'ambito dei rapporti tra amministratore e condominio è stata la Cassazione a chiarirlo (cfr. Cass. SS.UU. 29 ottobre 2004 n. 20957).

La revoca dev'essere sempre deliberata dalla maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. E' oscuro il significato da attribuirsi alla locuzione *“o con le modalità previste dal regolamento di condominio”* che nell'art. 1129, undicesimo comma, c.c. è posto in antitesi al procedimento di revoca assembleare *“tradizionale”*. Ad avviso di chi scrive, stante l'inderogabilità assoluta delle norme inerenti *quorum* deliberativi e competenze assembleari, la norma dev'essere letta nel senso di prevedere una particolare procedura inerente la tempistica ad esempio in relazione al tempo della nomina. Sebbene in sede di prima lettura delle norme introdotte nel codice civile in materia di assemblea del supercondominio non fosse stato messo in dubbio che la revoca nei supercondomini con più di sessanta partecipanti fosse di competenza dell'assemblea dei rappresentanti anche se non espressamente previsto (cfr. art. 67 disp. att. c.c.), le prime sentenze in materia hanno posto dei dubbi in merito (in tal senso si veda Corte di Appello di Milano 30 agosto 2016 n. 9844). Dalla revoca decisa dall'assemblea va tenuta distinta, la revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria.

- revoca giudiziale

Prima d'ogni cosa mettiamo in evidenza gli aspetti procedurali: si tratta di un procedimento di volontaria giurisdizione, ossia di una procedura che tende ad ottenere una statuizione giudiziale – nella forma del decreto – sempre revocabile dal privato che ne ha chiesto l'emanazione. In ambito giuridico si dice che a differenza delle sentenze, i decreti emessi in questo genere di procedimenti non hanno natura decisoria. Il procedimento si svolge nel contraddittorio tra la parte ricorrente e l'amministratore di condominio (art. 64 disp. att. c.c.). Tale revocabilità è dubbia in relazione al procedimento di revoca dell'amministratore, posto che lo stesso art. 1129 c.c. vieta la nuova nomina dell'amministratore revocato dall'Autorità Giudiziaria.

L'Autorità Giudiziaria competente, fintanto che non verranno attuati i decreti legislativi previsti dalla legge di riforma della magistratura onoraria, è rappresentata dal Tribunale del circondario in cui è ubicato il condominio. Successivamente, questo è scritto nella legge delega, i procedimenti concernenti nomina e revoca giudiziale dell'amministratore del condominio saranno di competenza della nuova figura del Giudice onorario di pace. La procedura giudiziale di revoca dell'amministratore non è soggetta al tentativo di mediazione in quanto annoverabile tra i procedimenti in camera di consiglio (cfr. in tal senso art. 5 d.lgs n. 28/2010, come unica, isolata voce contraria a questa conclusione, si veda Trib. Padova 24 febbraio 2015).

Quali sono le ragioni che possono portare alla revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria?

La norma in esame specifica che essa può essere disposta:

- a) se l'amministratore non rende il conto della propria gestione;
- b) se non informa l'assemblea della notifica di provvedimenti giudiziali/amministrativi esorbitanti dalle proprie attribuzioni;
- c) più in generale, se commette gravi irregolarità nella gestione.

Il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la revoca dell'amministratore può essere proposto da ciascun condomino:

- a) direttamente al verificarsi di gravi irregolarità nella gestione;
- b) subordinatamente ad un previo tentativo di revoca assembleare allorquando tali irregolarità si sostanzino nella mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale e/o nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali (art. 1129, undicesimo comma, c.c.).

Rispetto alla procedura subordinata al passaggio assembleare, lo stesso art. 1129 appena citato specifica che *“in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato”*.

- gravi irregolarità comportanti la revoca giudiziale: casistica

Che cosa vuol dire commettere una grave irregolarità nella gestione? Sicuramente questa locuzione rimanda ad atti contrari ai propri doveri di ufficio, o comunque a comportamenti ed omissioni che possano recare danno o pericolo di danno al condominio. La legge n. 220 del 2012 (la riforma del condominio) ha introdotto nel codice civile, al dodicesimo comma dell'art. 1129, una serie di elementi indicativi dell'irregolarità nella gestione. Si tratta di casi esemplificativi e comunque non vincolanti per la decisione dei giudici – almeno questa pare la lettura della norma più aderente al dato letterale – posto che l'Autorità Giudiziaria investita della vicenda può e non deve necessariamente revocare l'amministratore accusato di aver commesso irregolarità gravi nella gestione.

Riportiamo qui di seguito la casistica esemplificativa contenuta nel codice civile annotandola con alcuni brevi osservazioni, ove opportune a meglio chiarirne la portata.

1) omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

Rispetto all'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno di gestione, non sono mancati provvedimenti giudiziali tesi a considerare automatica la revoca per il semplice sfioramento del termine (cfr. Trib. Taranto decreto 21 settembre 2015 e Trib. Udine decreto 25 marzo 2014). Questa impostazione, ad avviso

di chi scrive, resta criticabile posto che in termini concreti, grava sempre sul ricorrente l'onere di dimostrare l'esistenza di un pregiudizio concreto o potenziale derivante dall'inadempimento (cfr. in tal senso (cfr. Trib. Santa Maria Capua Vetere decreto 28 maggio 2015).

2) mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente;

La corretta utilizzazione del conto corrente – che prevede il transito di tutte le somme ricevute e spese dall'amministratore – è foriera di problematiche prettamente pratiche che potrebbero andare a scontrarsi con il chiaro disposto normativo e le sue conseguenze (si veda Voce, Obblighi dell'a. - obbligo di utilizzazione del conto corrente).

4) gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

Si pensi al consenso alla cancellazione di ipoteca. Deve ritenersi che il consenso alla cancellazione deliberata dall'assemblea ed eseguita dall'amministratore non possa considerarsi causa di revoca.

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

Ciò sta a significare che l'amministratore deve costantemente informarsi presso il legale dello stato della procedura e impegnarsi a fornirgli i mezzi economici in relazione alle stesse, sollecitando e suggerendo azioni ulteriori ove utile o necessario.

7) inottemperanza agli obblighi di riguardanti la tenuta dei registri condominiali ed il rilascio delle certificazioni di stato di pagamenti e liti in corso;

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei propri dati e dei locali ove si trovano i registri condominiali, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

In merito alla revoca giudiziale, l'art. 1129, tredicesimo comma, c.c. specifica che "l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato".

Società di capitali e amministrazione condominiale

Sono società di capitali le società per azioni (s.p.a.), le società a responsabilità limitata (s.r.l.) e le società in accomandita per azioni (s.a.p.a.). Le società di capitali hanno personalità giuridica distinta da quella dei loro partecipanti: ciò vuol dire che – eccezion fatta per la s.a.p.a. – delle obbligazioni assunte dalla società risponde solamente la medesima società ed i soci in relazione alla loro quota. Resta ferma la maggiore responsabilità nel caso di socio-amministratore in relazione agli atti di gestione.

Non vi sono dubbi sul fatto che le stesse possano assumere incarichi di amministrazione condominiale. A stabilirlo è l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. il quale in relazione ai requisiti di onorabilità e professionalità (si veda Voce, Requisiti per l'assunzione dell'incarico) chiarisce che gli stessi *“devono essere posseduti dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi”*. Si badi: non è sufficiente che i requisiti siano posseduti dai soli amministratori, ma anche da i dipendenti che svolgono tali funzioni. La dizione eccessivamente vaga, ad avviso di chi scrive, non deve fare considerare compresi gli addetti amministrativi, i quali, al pari degli addetti alla segreteria di uno studio di una persona fisica, non hanno obbligo di possesso dei requisiti. Nel caso di s.a.p.a., poiché i soci accomandatari rispondono illimitatamente, i requisiti devono essere posseduti anche da essi.

In ogni caso la nomina deve avvenire in favore della società in persona del legale rappresentante, eventualmente indicando il dipendente incaricato di svolgere attività di amministrazione condominiale.

Società di persone e amministrazione condominiale

Sono società di persone le società semplici (s.s.), le società in nome collettivo (s.n.c.) e le società in accomandita semplice (s.a.s.). Le società di persone non hanno personalità giuridica distinta da quella dei loro partecipanti: ciò vuol dire che delle obbligazioni assunte dalla società rispondono illimitatamente tutti i soci. Fa eccezione a questa regola, la società in accomandita semplice, rispetto alla quale è la responsabilità illimitata vale solamente per i soci accomandatari.

Non vi sono dubbi sul fatto che le stesse possano assumere incarichi di amministrazione condominiale. A stabilirlo è l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. il quale in relazione ai requisiti di onorabilità e professionalità (si veda Voce, Requisiti per l'assunzione dell'incarico) chiarisce che gli stessi *“devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi”*. La dizione eccessivamente vaga, ad avviso di chi scrive, non deve fare considerare compresi gli addetti amministrativi, i quali, al pari degli addetti alla segreteria di uno studio di una persona fisica, non hanno obbligo di possesso dei requisiti.

Assemblea di condominio

Nozione e competenza generale

Che cos'è l'assemblea di condominio? Come s'inserisce nell'ambito della gestione del condominio?

Per dare risposta a questi quesiti e quindi definire l'assemblea e la sua generale competenza è inutile guardare al codice civile: qui non troveremo alcuna definizione. Per rispondere ai questi e quindi spiegarne il significato bisogna guardare all'opera della dottrina e della giurisprudenza.

Per autorevole dottrina *“l'assemblea è l'organo supremo, preminente del condominio. E' la voce di questo, è la sua volontà all'interno del gruppo con riflessi immediati all'esterno. E' organo naturale (che non richiede alcuna nomina), strutturale e permanente”* (Branca, *Comunione Condominio* negli edifici, Zanichelli, 1982). Non considerando il condominio soggetto di diritto autonomo – come in effetti attualmente non può essere definito, almeno stando alle norme che lo disciplinano – probabilmente è più corretto – com'è stato fatto notare – utilizzare il termine organismo, piuttosto che organo, che in ambito giuridico assume un ben preciso significato (cfr. in tal senso Di Rago, *La nuova assemblea condominiale* dopo la riforma, Maggioli, 2013).

Per la giurisprudenza, *“l'assemblea raffigura una sorta di autorità privata, cui è riconosciuto un potere insolito nel sistema del diritto privato, dominato dal modello dell'autonomia, in cui i singoli sono vincolati soltanto dagli atti posti in essere con la loro volontà”* (così Cass. 19 maggio 2004 n. 9463).

In sintesi, si può affermare che *“l'assemblea è un organo (in senso a-tecnico), un organismo o comunque un'autorità, naturale, strutturale e permanente che sovraintende all'attività di gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio con competenza generalizzata le cui decisioni sono vincolanti per tutti i condomini”* (così di questo Autore, *L'assemblea di condominio. Convocare, partecipare e deliberare* senza commettere errori, Condominioweb, 2015).

Le competenze dell'assemblea sono tali che, se esercitate nell'alveo dei poteri ad essa spettanti, quindi gestione e conservazione delle parti comuni, possono arrivare a ratificare l'operato dell'amministratore relativo ad interventi adottati al di fuori dei suoi poteri (si veda Voce, *ratifica dell'operato dell'a.*).

Assemblea ordinaria

L'assemblea ordinaria è quella riunione che si deve tenere ogni anno per la discussione e l'approvazione degli argomenti indicati dall'art. 1135 del codice civile, nonché di tutti gli altri che si ritiene di trattare in quella sede.

Nel caso di condominio che ha nominato un amministratore, la competenza a convocare l'assemblea ordinaria annuale ricade sul mandatario, che è investito di un vero e proprio obbligo in tal senso – finalizzato alla discussione sul rendiconto di gestione – il cui inadempimento può portare alla revoca

giudiziale. L'assemblea ordinaria annuale per la discussione sul rendiconto dev'essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno di gestione (si veda Voce, gravi irregolarità comportanti la revoca giudiziale: casistica).

L'art. 1135 del codice civile individua una serie di competenze, quali, ad esempio, quelle riguardanti la deliberazione di lavori straordinari di notevole entità o le innovazioni: si tratta di argomenti il cui inserimento nell'ordine del giorno è facoltativo, non sussistendo alcun obbligo di porli in discussione annualmente. Più articolato il discorso riguardante la conferma dell'amministratore (si veda Voce, Durata dell'incarico dell'a.).

In assenza di amministratore, l'assemblea – anche quella ordinaria – può essere convocata da ciascun condomino.

La differenza tra assemblea ordinaria (annuale) e assemblea straordinaria è puramente nominalistica, ben potendosi discutere in seno a quest'ultima di tutte le questioni oggetto di riunione ordinaria (si veda Voce, a. straordinaria).

- assemblea straordinaria

L'assemblea straordinaria è quella riunione che può essere convocata in qualunque momento dell'anno. Due i soggetti legittimati ad indirla:

- a) l'amministratore, di propria iniziativa ogni qual volta lo ritenga utile/necessario o quando almeno due condòmini che rappresentino quanto meno un sesto del valore dell'edificio gliene abbiano fatto richiesta;
- b) i suddetti condòmini nell'ipotesi di mancata tempestiva risposta dell'amministratore (si veda Voce successiva).

Non esistono sostanziali differenze tra assemblea ordinaria ed assemblea straordinaria. Modalità di convocazione e *quorum* costitutivi e deliberativi sono identici. Anche le modalità d'impugnazione delle delibere non differiscono. Come ha affermato la Corte di Cassazione, infatti, *“ai fini della validità di una deliberazione di assemblea condominiale, è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, o viceversa, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta, né sono previsti differenti quorum per la legale costituzione delle assemblee medesime, l'assemblea straordinaria essendo menzionata, in opposizione a quella ordinaria, dall'art. 66 disp. attuaz. c.c., soltanto per disporre che l'assemblea ordinaria deve essere convocata annualmente, a differenza di quella straordinaria, che è convocata in qualsiasi momento in caso di necessità”* (così Cass. 08 giugno 1984 n. 3456).

L'unica assemblea che differisce sostanzialmente nella procedura di convocazione è quella prevista in relazione alla modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni.

Assemblea indetta per le modificazioni delle destinazioni d'uso

Si tratta di una particolare assemblea che differisce dalle consuete assemblee ordinaria e straordinaria, in relazione alle modalità di convocazione e ad alcune specifiche indicazioni concernenti la verbalizzazione. Si può affermare che per la modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117-ter c.c., il Legislatore abbia previsto una particolare e più gravosa disciplina di convocazione e deliberazione.

Qualora s'intendesse addivenire ad una modificazione della destinazione d'uso dei beni comuni – differente dalle innovazioni stabilite dal secondo comma dell'art. 1120 c.c. – l'amministratore (o chi convoca l'assemblea) dovrebbe:

- a) affiggere l'avviso di convocazione per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati;
- b) comunicarlo mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da farlo pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione;
- c) indicare nell'ordine del giorno a pena di nullità della deliberazione le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

Il segretario dell'assemblea (si veda Voce, Segretario dell'a.), poi, nella redazione della deliberazione deve specificare espressamente che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sulle modalità ordinarie di convocazione (valevoli per tutte le assemblee ordinarie e straordinarie differenti da quella appena analizzate ci si soffermerà nel dettaglio nelle Voci successive).

Autoconvocazione

Procedura di convocazione dell'assemblea gestita direttamente dai condòmini. Essa può avvenire:

- a) in presenza dell'amministratore, allorquando questi non abbia risposto alla richiesta di convocazione da parte di almeno due condòmini che rappresentino per lo meno un sesto del valore dell'edificio;
- b) sempre, in assenza dell'amministratore;
- c) sempre e senza formalità nel caso di decadenza dell'amministratore per perdita dei requisiti di onorabilità.

Sulle modalità di convocazione in queste ipotesi, si veda Voce, convocazione da parte dei condòmini.

Avviso di convocazione

Documento redatto dall'amministratore (o da chi convoca l'assemblea) il cui contenuto è determinato dalla legge (art. 66 disp. att. c.c. e per le modificazioni delle destinazioni d'uso anche dall'art. 1117-ter c.c.).

- contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione

Esso deve contenere:

- a) il giorno in cui si terrà l'assemblea tanto in prima, quanto in seconda convocazione;
- b) l'ora in cui si terrà l'assemblea tanto in prima, quanto in seconda convocazione;
- c) il luogo in cui si terrà l'assemblea tanto in prima, quanto in seconda convocazione;
- d) specifica indicazione dell'ordine del giorno.

Rispetto al giorno ed all'ora non sussistono particolari limiti nella scelta, ove gli stessi non siano previsti dal regolamento e sempre che la scelta non avvenga per evitare che l'assemblea possa deliberare (specie in seconda convocazione). Tuttavia, dal combinato disposto degli artt. 1136, terzo comma, c.c. e 66, quarto comma, c.c. ne discende che l'assemblea in seconda convocazione debba tenersi entro il decimo giorno rispetto alla prima convocazione e comunque non nello stesso giorno solare.

Quanto al luogo di riunione, la giurisprudenza – chiamata a pronunciarsi sull'argomento (si veda App. di Firenze 6 settembre 2005 n. 1249) – ha affermato che l'assemblea deve tenersi nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile, argomentando ciò sulla base del criterio di ragionevolezza; proprio tale criterio, ad avviso di chi scrive, può portare a concludere che tale indicazione non debba essere considerata strettamente vincolante (es. riunione in comune limitrofo) laddove in relazione al singolo caso di specie sia possibile concludere diversamente, anche e soprattutto in relazione alla comodità di tutti o quanto meno della maggior parte dei condòmini.

L'avviso di convocazione non contenente le informazioni essenziali suindicate può portare ad una richiesta d'invalidazione della successiva delibera.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato agli aventi diritto a partecipare all'assemblea almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima adunanza. In relazione al conteggio di questo termine, la Cassazione ha specificato che *“ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., u.c. (oggi terzo comma n.d.A.), sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza) ivi previsto”* (in questi termini, Cass. n. 5769 del 1985, che ribadisce un indirizzo già espresso da Cass. n. 2050 del 1975 e da Cass. n. 2368 del 1970). *Attesa la natura di atto unilaterale recettizio dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio, deriva che esso deve essere non soltanto inviato, ma altresì ricevuto entro il termine previsto dalla legge”* (Cass. 26 settembre 2013 n. 22047). Quanto al conteggio dei termini, è parere condiviso in senso alla giurisprudenza di merito (Trib. Roma 14 gennaio 2015 n. 623, cfr. in senso conforme Trib. Roma 7 luglio 2009 n. 15048) che lo stesso debba

tenere in conto il giorno della prima convocazione, mentre non debba essere conteggiato quello di ricezione (applicazione del principio espresso dal brocardo latino *Dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur*).

Quanto al concetto di ricezione, rappresenta “*ormai principio consolidato che la lettera raccomandata - anche in mancanza dell’avviso di ricevimento - costituisce prova certa della spedizione, attestata dall’ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell’ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell’atto al destinatario e di conoscenza ex art. 1335 c.c. dello stesso; spetta di conseguenza al destinatario l’onere di dimostrare di essersi trovato senza sua colpa nell’impossibilità di acquisire la conoscenza dell’atto* (Cass., 8 agosto 2007, n. 17417)” (Cass. 22 ottobre 2013 n. 23920).

- convocazione di più riunioni con unico avviso

Si tratta di una facoltà posta in capo all’amministratore (o a chi convoca) di inserire nell’avviso di convocazione l’indicazione che la medesima assemblea possa tenersi in più date (che chiaramente debbono essere indicate). In tal caso la riunione che riprende in data successiva alla prima sarà la medesima assemblea (in prima o seconda convocazione a seconda di quando era stata costituita) senza necessità di verifica dell’esistenza dei *quorum* costitutivi (vedi Voce, *Quorum* costitutivi).

Norma di riferimento è l’art. 66, quinto comma, disp. att. c.c. che recita:

“L’amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell’assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell’assemblea validamente costituitasi”.

- forma dell’avviso di convocazione

L’avviso di convocazione è un atto a forma vincolata. Le forme previste dall’art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. devono essere considerate tassative (cfr. in tal senso Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350) e sono:

- a) posta raccomandata (è indifferente la presenza dell’avviso di ricevimento);
- b) posta elettronica certificata (è fondamentale che la comunicazione avvenga tra due indirizzi p.e.c.);
- c) fax;
- d) consegna a mano (è indispensabile la firma del destinatario per attestazione di consegna).

La rigidità delle forme previste dall’art. 66 disp. att. c.c. soffre due eccezioni:

- a) le forme stabilite *ad hoc* per il caso di convocazione di assemblea per la modificazione delle destinazioni d’uso dei beni comuni (si veda Voce, A. indetta per le modificazioni delle destinazioni d’uso);

b) l'assenza di forme per il caso di assemblea convocata per la sostituzione dell'amministratore cessato dall'incarico a causa di perdita dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 71-*bis* disp. att. c.c. (si veda Voce, Requisiti per l'assunzione dell'incarico).

Quanto a questa ultima ipotesi, l'art. 71-*bis* appena citato specifica che l'assemblea può essere convocata senza formalità, con ciò – secondo i più – alludendo alla possibilità di una convocazione anche orale. Pare non possano esserci dubbi in tal senso, mentre risulta più difficile ipotizzare che la mancanza di formalità riverberi i propri effetti anche sul contenuto dell'avviso e sulla tempistica di comunicazione dello stesso (in questo caso comunicazione orale, si veda Voce, contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione). Insomma un conto è consentire la convocazione oralmente, altro permettere che ciò possa avvenire per riunirsi dopo poche ore e senza indicazione degli argomenti da discutere, anzi l'argomento dev'essere sicuramente indicato posto che rappresenta l'elemento che legittima l'utilizzo di questa procedura.

Competenza dell'assemblea

Per competenze dell'assemblea s'intende l'insieme delle questioni sulle quali l'assemblea condominiale è legittimata a discutere e quindi deliberare.

Quanto ai limiti della competenza dell'assemblea, essi non vanno rintracciati nelle materie devolute dal codice civile e da eventuali leggi speciali, quanto piuttosto nella possibilità d'intervenire in materia di gestione (*ergo* uso, spese e conservazione) delle parti comuni. Com'è stato specificato dalla Corte di Cassazione, infatti, *“l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale”* (Cass. 13 agosto 1985 n. 4437).

Qui di seguito ci soffermeremo sulle definizioni delle competenze maggiormente significative dell'assemblea condominiale. Per i *quorum* deliberativi di riferimento delle singole deliberazioni oggetto di approfondimento, si fa rimando a quanto specificato nella Voce, *Quorum* deliberativi.

Tutte le competenze dell'assemblea sono inderogabili, ossia non le possono essere sottratte nemmeno in forza di un regolamento condominiale di natura contrattuale (si veda Voce, Regolamento contrattuale).

- approvazione opere di manutenzione straordinaria, innovazioni e deliberazione di un fondo speciale

Deliberazioni consistenti nella decisione di fare eseguire opere conservative o innovative delle parti comuni.

Il riferimento alla manutenzione straordinaria non deve essere inteso solamente nell'accezione data

alla locuzione in ambito edilizio/urbanistico (si veda d.p.r. n. 380/01), ma più in generale a tutti quegli interventi così definiti dalla legge (ad esempio sugli impianti tecnologici ai sensi del d.m. n. 37 del 2008) o più in generale a quelle opere che esulano dai normali interventi finalizzati a consentire la normale funzionalità delle parti/impianti comuni. Così sarà classificabile come intervento di manutenzione straordinaria (magari di notevole entità) la sostituzione di un portone o di altre parti dell'edificio, mentre in termini di classificazione edilizia tali interventi se aventi determinate caratteristiche (conservazione caratteri originali) sono considerati interventi di manutenzione ordinaria. In tal senso, la giurisprudenza amministrativa, in più occasioni, ha affermato che *“la sostituzione o il rinnovamento di serramenti e, quindi, di infissi, serrande, finestre e abbaini, rientra nel concetto di finiture di edifici, come tale configurabile in termini di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 lett. a) T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e, cioè, di attività libera e non soggetta a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 6 lett. a) dello stesso decreto, e ciò sia che vengano impiegati gli stessi materiali componenti, sia che la sostituzione o il rinnovamento venga effettuata con materiali diversi”* (T.A.R. Piemonte, Sez. I, 2.3.2009, n. 620)” (così T.A.R. Piemonte 12 aprile 2010 n. 1761).

Sul concetto di innovazione si vedano Voci, Innovazioni ed Innovazioni gravose e/o voluttuarie.

Quanto alle spese concernenti tali interventi, l'art. 1135 n. 4 del codice civile specifica che per gli stessi debba essere previsto *“un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori”* e che *“se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti”*.

È dubbio se alla costituzione del fondo, ossia della voce di spesa specificamente indicata nei documenti contabili, debba corrispondere obbligatoriamente la creazione integrale della riserva economica prima dell'inizio dei lavori manutentivi/innovativi.

- approvazione preventivo di gestione

Si tratta della deliberazione concernente le previsioni degli interventi e delle relative spese riguardanti l'anno di gestione che andrà ad affrontarsi. Il codice civile non specifica – a differenza ad esempio dell'approvazione del rendiconto – entro quanto tempo dall'inizio dell'anno di gestione l'amministratore debba presentare il preventivo per la gestione. In assenza di disposizioni in merito, ci si è domandati se il preventivo debba essere considerato scaduto al termine dell'anno di gestione, o se invece possa ipotizzarsi una sorta di sua ultrattività fino alla sua sostituzione con quello dell'anno corrente. Secondo la Corte di Cassazione esiste *“un principio basilare e ineliminabile per la corretta gestione del condominio, che consente all'amministratore di riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo, sino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato”* (così Cass. 29 agosto 2008 n. 24299). La pronuncia appena citata riguardava un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel quale l'amministratore aveva chiesto ed ottenuto un'ingiunzione sulla base del preventivo dell'anno precedente. A ben vedere, in forza del principio espresso dagli *ermellini* dovrebbe considerarsi applicabile l'ultimo preventivo di gestione approvato non soltanto fino all'approvazione del consuntivo sostitutivo, ma fino all'approvazione di un nuovo

preventivo per l'anno di riferimento. Ciò in ragione del fatto che il rendiconto consuntivo riepiloga e chiude contabilmente un anno di gestione, ma non ha alcuna forza programmatica, che invece è riconosciuta al preventivo.

- approvazione regolamento e tabelle millesimali

Si tratta della deliberazione con la quale l'assemblea dota il condominio del proprio statuto nonché dello strumento tecnico che consente il calcolo delle maggioranze assembleari e della ripartizione delle spese (si vedano Voci, Regolamento del condominio e Tabelle millesimali). Quanto all'approvazione del regolamento, non sorgono dubbi sul fatto che lo stesso possa essere approvato a maggioranza purché il suo contenuto non esorbits dal contenuto indicato dall'art. 1138 c.c. (si veda Voce, Regolamento assembleare).

Quanto alle tabelle millesimali, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nell'anno 2010 (sent. n. 18477), sentenziarono che queste – purché conformi ai criteri legali – potessero essere approvate/modificate a maggioranza dall'assemblea. Il principio è stato trasposto in legge dalla così detta riforma (l. n. 220/2012) solamente con riferimento alla revisione/modifica (cfr. art. 69 disp. att. c.c.). Allo stato attuale le prime pronunce giurisprudenziali sembrano confermare il *dictum* delle Sezioni Unite del 2010 (cfr. in tal senso Trib. Siena 26 aprile 2015).

- approvazione rendiconto consuntivo di gestione

Si tratta della competenza dell'assemblea finalizzata a vagliare ed (eventualmente) approvare il rendiconto della gestione dell'anno appena trascorso. Per anno di gestione s'intende un periodo di tempo di 365 giorni e non necessariamente il periodo 1 gennaio – 31 dicembre.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno di gestione (quanto alle conseguenze in caso di inadempimento, si veda Voce, gravi irregolarità comportanti la revoca giudiziale: casistica).

- “multe” condominiali

Si tratta di una particolare competenza derogatoria rispetto al generale principio di divieto di autotutela previsto dal nostro ordinamento che consente all'assemblea di deliberare l'irrogazione di sanzioni pecuniarie verso i condòmini (quindi non anche contro persone estranee al condominio).

Ai sensi dell'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile “Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice”.

La norma è sempre stata in vigore, ma è tornata in auge dopo che la legge n. 220 del 2012 ha aggiornato gli importi irrogabili (fermi alle poche lire previste nel 1942) e che un successivo decreto

legge (il n. 145/2013 convertito, con modificazioni, in legge 21 febbraio 2014, n. 9) ha chiarito la competenza ad irrogare le sanzioni. Restano forti dubbi sulla procedura di accertamento, ritenendo lo scrivente che non possa essere sufficiente la mera deliberazione non fondata su elementi probatori univoci a sostegno della deliberazioni d'irrogazione.

- nomina, conferma e revoca dell'amministratore

Si tratta della competenza afferente la scelta della persona dell'amministratore condominiale. Per lungo tempo s'è discusso in merito alla differenza tra la deliberazione di nomina e di conferma, non essendo mancate pronunce tese a rimarcare tale diversità con ricaduta anche sui *quorum* deliberativi.

L'attuale disciplina normativa riguardante la durata dell'incarico dell'amministratore, ad avviso di chi scrive, ha svuotato di ogni rilevanza pratica la disputa. Ciò perché, qualunque sia la presa di posizione in merito alla così detta "*proroga tacita*", pare chiaro che a seguito del biennio di riferimento debba provvedersi ad una nuova nomina – eventualmente anche dall'amministratore in carico – con ciò mettendo in secondo piano la questione dei *quorum* deliberativi riguardanti la conferma (per una disamina più dettagliata della questione si veda Voce, Durata dell'incarico dell'a.). Rispetto alla revoca dell'amministratore si rimanda a quanto specificato nella Voce, revoca assembleare.

- ratifica dell'operato dell'amministratore

È certamente possibile per l'assemblea addivenire alla ratifica dell'operato dell'amministratore che abbia agito al di fuori delle proprie competenze, seppur tale competenza non sia espressamente nominata e sempre che il provvedimento del legale rappresentante sia annoverabile tra quelli di competenza assembleare. Classico l'esempio della spesa straordinaria non urgente, così come quello della costituzione in giudizio in relazione a controversie esorbitanti dalla competenza dell'amministratore (cfr. sulla ratifica giudiziale Cass. SS.UU. n. 18331-2/10).

In relazione alle opere manutentive, è stato affermato che "*è davvero pacifico che l'assemblea del condominio in un edificio, in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni del fabbricato e di ripartizione della relativa spesa, ben possa riconoscere a posteriori opportunamente e vantaggiosamente realizzati detti lavori, ancorché non previamente deliberati ovvero, a suo tempo, non deliberati validamente, ed approvarne la relativa spesa, restando, in tal caso, la preventiva formale deliberazione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della spesa e della conseguente ripartizione del relativo importo fra i condomini (cfr. Cassazione civile, sez. II, 24 febbraio 1995, n. 2133; Cass. Sez. II civ., 27 dicembre 1963, n. 3226)*" (Trib. Salerno 10 novembre 2009).

D'altra parte, al di là delle pronunce giurisprudenziali, è lo stesso codice civile (art. 1398-1399) a specificare che il rappresentato (condominio) ha sempre potere di ratificare l'operato del rappresentante (amministratore) che abbia esorbitato dai propri poteri. Si pensi su tutte alla stipulazione di contratti di assicurazione, materia di competenza assembleare (cfr. Cass. 3 aprile 2007 n. 8233).

Resta fermo il diritto dei condòmini dissenzienti alla ratifica d'impugnare la relativa delibera, allorquando la ritengano viziata da eccesso di potere (si veda Voce, Eccesso di potere).

- revisione regolamento e tabelle millesimali

Si tratta del potere dell'assemblea di revisionare a maggioranza le norme interne che regolano il funzionamento del condominio, nonché gli indicatori dei valori delle unità immobiliari utili al funzionamento dell'assemblea ed alla ripartizione delle spese.

Nessun limite al potere di modifica del regolamento a maggioranza, purché le modifiche non esulino dai limiti di competenza dell'assemblea stessa (si veda Voce regolamento assembleare). Così, ad esempio, ben può l'assemblea eliminare le indicazioni in merito al posizionamento di targhe ed insegne dettate in materia di decoro architettonico.

Quanto alla revisione delle tabelle millesimali, la legge (art. 69 disp. att. c.c.) pone ben precisi limiti specificando che essa può avvenire a maggioranza solamente quando risulta:

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

Composizione dell'assemblea

Per composizione dell'assemblea deve intendersi l'insieme delle persone che hanno diritto a prendere parte all'assemblea condominiale in relazione agli argomenti inseriti nell'ordine del giorno.

La legge (art. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c.) fa riferimento agli "*aventi diritto*" a partecipare all'assemblea. Questa locuzione – introdotta nel codice civile dalla legge n. 220/2012 – rappresenta una novità rispetto al passato quando si faceva più semplicemente riferimento ai condòmini. La modifica ha fatto sì che sorgessero degli interrogativi in merito al significato da attribuirgli: si tratta di un mero *restyling* senza alcun risvolto pratico, oppure il cambiamento ha fatto sì che l'amministratore sia tenuto a convocare, di volta in volta, la persona che deve votare in relazione alla specifica deliberazione da adottare? Non pare possa dubitarsi di ciò con riferimento agli usufruttuari – che in verità vantavano uno specifico diritto alla convocazione già con le norme previgenti – mentre resta dubbio se la modifica possa riguardare direttamente anche i conduttori (la dottrina maggioritaria è orientata per la risposta negativa).

- conduttore

Conduttore è chi detiene un'unità immobiliare in ragione di un contratto di locazione. Varie le leggi che disciplinano la locazione: ai fini che ci interessano, assume fondamentale importanza l'art. 10, primo e secondo comma, legge n. 392/78, che recita:

“Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni”.

La dottrina e la giurisprudenza maggioritarie sono sempre state orientate nell'affermare che sull'amministratore non gravasse alcun onere di convocazione del conduttore, spettando al locatore l'onere di avvisarlo, allorquando interessato. In tal senso, ad esempio, è stato affermato che *“l'art. 10 l. n. 392 del 1978 non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del c.c., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione”* (Corte appello Genova, 04/05/1996, Arch. locazioni 1996, 543, in senso conf. Tribunale Milano, 06/06/1988, Arch. locazioni 1990, 341). Anche dopo l'entrata in vigore della legge di modifica della disciplina del condominio, in sede di prima interpretazione non sono state ravvisate novità in merito all'onere per l'amministratore di avvisare il conduttore (si veda in tal senso A. Celeste, A. Scarpa, *Riforma del condominio*, Giuffrè, 2013). La stessa dottrina, tuttavia, ha avanzato il dubbio che le nuove norme – in particolar modo quelle dettate con riferimento all'anagrafe condominiale, che deve contenere i dati del conduttore – possano preludere ad un cambio di interpretazione, così imponendo all'amministratore (evidentemente ove noti) di convocare, egli direttamente, i conduttori (A. Celeste, A. Scarpa, *Le nuove norme in materia di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, Giur. merito, fasc.6, 2013).

- eredità giacente e partecipazione all'assemblea

Al momento della morte di una persona e fino all'accettazione dell'eredità, si avrà una situazione così detta di eredità giacente. Poiché il possesso, specifica la legge, prosegue negli eredi fin dall'apertura della successione (art. 1146 c.c.) e dato che l'eredità si apre nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto (art. 458 c.c.), l'interpretazione, ad avviso di chi scrive, più ragionevole della norma consiglia di convocare a partecipare all'assemblea gli eredi, sia pur impersonalmente (cfr. Cass. 29 luglio 1978 n. 3798, *contra* Cass. 22 marzo 2007 n. 6929).

- fallimento e partecipazione all'assemblea

Il curatore è la persona che, nell'ambito della procedura fallimentare, è nominata dal giudice al fine dell'amministrazione del patrimonio del fallito e degli altri atti specificamente attribuitigli dalla legge (cfr. r.d. n. 267 del 1942) o delegatogli dal giudice.

In quanto amministratore del patrimonio del fallito, non vi sono dubbi che, una volta accettato l'incarico, sia lui la persona da invitare alle assemblee di condominio. Uno degli effetti del fallimento, infatti, è la sottrazione al fallito della disponibilità di una serie di beni. Tra questi i beni immobili e di conseguenza la loro gestione che ricomprende anche gli aspetti condominiali.

- leasing immobiliare e partecipazione all'assemblea

Il *leasing* immobiliare “*consiste in un'operazione di finanziamento che consente all'utilizzatore di ottenere l'utilizzo di un immobile e di acquistarne, al termine della durata prevista, la proprietà*” (Ministero dell'economia e delle finanze, Il Leasing immobiliare abitativo, Marzo 2016).

La legge che si occupa di questa particolare forma di utilizzazione dell'immobile – finalizzata all'acquisto dell'abitazione principale – ossia la legge di stabilità per l'anno 2016 (art. 1 comma 76 e seguenti, l. n. 208/2015) non specifica nulla in merito alla correlazione con l'assemblea condominiale. Trattandosi, sostanzialmente, di un contratto parzialmente riconducibile nell'alveo della locazione, deve ritenersi che l'utilizzatore debba essere considerato soggetto equiparabile al conduttore (si veda Voce, Conduttore) ai fini della partecipazione alle assemblee condominiali. Non è da escludersi, tuttavia, che il proprietario (la società di *leasing*) all'atto della concessione in uso dell'immobile abbia conferito delega permanente all'utilizzatore, ad esempio mediante domiciliazione delle comunicazioni condominiali presso l'abitazione. In casi simili spetta all'amministratore, ove in possesso del contratto o comunque di comunicazioni del genere, provvedere ad inviare le comunicazioni – sempre indirizzate al proprietario – presso l'utilizzatore.

- proprietario e pluralità di proprietari

È la persona titolare del diritto di proprietà sulla cosa. Com'è noto, il diritto di proprietà è il più importante diritto tra quelli reali. Il proprietario di un'unità immobiliare in condominio assume la qualità di condomino (si veda Voce, Condominio) e come tale è titolare di una serie di diritti e di obblighi in relazione alla gestione della compagine. Tra questi, senza dubbio, il diritto di prendere parte alle assemblee condominiali. In assenza di altri diritti reali sul suo bene (es. usufrutto, si veda Voce, Usufrutto) il diritto a prendere parte all'assemblea è pieno ed assoluto. L'omessa convocazione all'assemblea di condominio del proprietario dell'unità immobiliare è sicuramente causa di invalidità della delibera, più nello specifico di annullamento della stessa.

Nel caso di pluralità di proprietari – classici gli esempi dell'immobile ereditato o comunque in comunione tra coniugi – tutti quanti gli interessati hanno diritto ad essere avvisati dello svolgimento dell'assemblea, ma solamente uno di essi, in rappresentanza di tutti, ha diritto di partecipare alla riunione. È chiaro in tal senso il secondo comma dell'art. 67 disp. att. c.c. che recita: “*qualora*

un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice". Com'è stato evidenziato fin dall'approvazione della legge n. 220/2012, il riferimento all'art. 1106 c.c. e cioè alla convocazione di un'assemblea dei comunisti per nominare il rappresentante ha complicato e non poco le cose, posto che nella previgente versione dell'art. 67 disp. att. c.c. era previsto che in caso di contemporanea presenza di più comproprietari alla scelta provvedesse il presidente dell'assemblea (vedi Voce, Presidente dell'a.) mediante sorteggio. Ad avviso di chi scrive il verbale dell'assemblea della comunione, quale documento attestante il potere di rappresentanza, dev'essere mostrato solamente ove richiesto dal presidente quale elemento legittimante la rappresentanza (art. 1393 c.c.).

- rent to buy e partecipazione all'assemblea

La figura del *rent to buy* è stata disciplinata organicamente nel nostro ordinamento dall'art. 23 del d.l. n. 133/2014 convertito in legge n. 164/2014, rubricato per l'appunto *Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*. In relazione alla convocazione all'assemblea condominiale, le problematiche risiedono nel fatto che la figura del conduttore in tal caso non è assolutamente sovrapponibile a quella del conduttore propriamente detto. Al contrario, ad esempio, in relazione alle spese riguardanti l'unità immobiliare si rimanda alle norme dettate in materia di usufrutto (cfr. art. 23, quarto comma, d.l. n. 133/2014). La situazione in relazione all'assemblea è tutt'ora oggetto di dibattito, proprio in ragione del fatto del richiamo alla disciplina dell'usufrutto. In questo contesto, com'è stato osservato da autorevole dottrina, *"se ci si convincesse, tuttavia, della loro estensibilità, vista l'assimilazione comunque voluta dal Legislatore all'assetto codicistico dell'usufrutto, proprietario e conduttore in rent to buy sarebbero entrambi necessariamente destinatari dell'avviso di convocazione per le assemblee di condominio, ma soltanto il conduttore voterebbe negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione, mentre il proprietario avrebbe diritto di voto nelle restanti deliberazioni"* (Antonio Scarpa - *Contratti rent to buy: proprietario e acquirente coobbligati nelle spese condominiali* - Il Sole 24 Ore - leggi su <http://24o.it/geP0D1>).

- unità immobiliare all'asta e partecipazione all'assemblea

Il custode di un bene, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, è la persona sulla quale gravano i compiti di amministrazione del bene medesimo. Per amministrazione deve intendersi ogni attività tesa alla conservazione dell'immobile. Nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, al pignoramento dell'unità immobiliare accede la nomina di un custode che per legge – salvo differente statuizione del giudice dell'esecuzione su istanza dei creditori – è individuato nella persona del debitore (art. 559 c.p.c.). Ne consegue che fintanto che sia esso il custode, deve ritenersi che a lui debbano essere inviati gli avvisi di convocazione per le assemblee di condominio.

- usufruttuario

È usufruttuario il titolare del diritto reale di godimento su cosa altrui chiamato, per l'appunto,

usufrutto. In presenza di usufrutto il proprietario assume il ruolo di nudo proprietario.

Al diritto di usufrutto – che può durare anche per tutta la vita dell'usufruttuario – accedono una serie di diritti ed obblighi anche in relazione all'ubicazione dell'immobile in un condominio.

In relazione alla partecipazione all'assemblea condominiale, le norme di riferimento sono rappresentate dai commi sesto e settimo dell'art. 67 disp. att. c.c. che così recitano:

“L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario”.

Si tratta di norme di non semplicissima lettura – più specificamente appare molto ostico il settimo comma – e che postulano anche la conoscenza dei rapporti interni da parte dell'amministratore di condominio.

In generale si può affermare quanto segue: l'usufruttuario dev'essere convocato in relazione a tutte le assemblee ordinarie, mentre l'avviso di convocazione dev'essere comunicato al nudo proprietario per le assemblee riguardanti opere straordinarie. In tal caso, tuttavia, se si tratta di miglioramenti o addizioni (art. 985 e 986 c.c.) o comunque nei casi in cui il proprietario rifiuti l'esecuzione di opere di natura straordinaria (art. 1006 c.c.), la convocazione dev'essere spedita ad entrambi.

Si tratta di una norma alquanto articolata e che ha portato elementi di complicazione, della quale s'è chiesta, da più parti, la modifica con ripristino della ripartizione di competenze a partecipare originariamente prevista (cfr. art. 67 disp. att. c.c. versione previgente).

Convocazione dell'assemblea

È l'atto iniziale del procedimento di indizione della riunione. Essa nei condomini in cui è presente, è atto proprio dell'amministratore, anche se residuano ipotesi di autoconvocazione (si veda Voce, Autoconvocazione).

Nei condomini senza amministratore o con amministratore decaduto per perdita dei requisiti di onorabilità è atto esercitabile da tutti i condòmini.

La convocazione dell'assemblea è atto a forma vincolata (si veda Voce, Avviso di convocazione), salvo il caso della convocazione a seguito di cessazione dell'incarico dell'amministratore per perdita dei requisiti di onorabilità.

- convocazione da parte dell'amministratore

La convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore:

- a) è obbligatoria nel caso di assemblea ordinaria annuale finalizzata alla discussione sul rendiconto di gestione, nonché (eventualmente) agli altri argomenti indicati dall'art. 1135 c.c. (si veda Voce, A. ordinaria) nonché di tutti quegli altri che si ritiene di affrontare in quella sede;
- b) è facoltativa in tutti quei casi in cui egli ritenga utile convocarla (si veda Voce, A. straordinaria);
- c) è facoltativa quando gliene facciano richiesta almeno due condòmini che rappresentino quanto meno un sesto del valore dell'edificio, anche se in questo caso alla mancata convocazione entro dieci giorni dalla richiesta può seguire la convocazione da parte dei condòmini (si veda Voce, convocazione da parte dei condòmini).

- convocazione da parte dei condòmini

L'assemblea può essere indetta dai condòmini:

- a) quando v'è l'amministratore, se questi a fronte della richiesta vincolante ai sensi dell'art. 66, primo comma, disp. att. c.c. (richiesta presentata da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio) non abbia provveduto alla convocazione entro dieci giorni dalla sua presentazione. In tal caso i condòmini richiedenti (non altri o quanto meno non solamente altri) possono provvedere alla convocazione negli stessi modi dettati in generale;
- b) quando non v'è amministratore ciascun condomino può prendere in qualunque momento l'iniziativa per la convocazione dell'assemblea ordinaria e straordinaria (art. 66, secondo comma, disp. att. c.c.);
- c) quando pur essendoci stato un amministratore, questi è cessato dall'incarico per la perdita dei requisiti di onorabilità (si veda Voce, forma dell'avviso di convocazione).

- convocazione da parte dell'Autorità Giudiziaria

È un'ipotesi residuale, eccezionale e non espressamente prevista dal codice, ma è stato ritenuto che quando un condomino fa richiesta all'Autorità Giudiziaria di assunzione di provvedimenti in sostituzione dell'assemblea (art. 1105, quarto comma, c.c.), questa possa convocare l'assemblea (o imporne la convocazione) ai fini della deliberazione in merito ad argomenti d'interesse condominiale. In una pronuncia resa sull'argomento dal Tribunale di Modena, si legge che *“in una situazione di inerzia dei quattro comproprietari di un immobile che, dopo sopralluoghi di tecnici incaricati, non hanno assunto alcuna decisione sullo svolgimento di opere di sistemazione dell'impianto elettrico delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c., il tribunale può disporre la convocazione dell'assemblea, a cura del condomino più diligente, per l'adozione delle ulteriori determinazioni in proposito”* (Trib. Modena, 24 febbraio 2009, in Giurisprudenza locale).

Delega

Atto attraverso il quale una persona conferisce ad un'altra il potere di rappresentarla e di votare per lei nell'ambito dell'assemblea condominiale. La delega può essere rilasciata con specifico riferimento ad un'assemblea oppure avere carattere permanente fino ad un provvedimento di revoca.

La legge, art. 67, primo comma, disp. att. c.c. impone che la delega sia rilasciata per iscritto (si tratta di una semplice scrittura privata, non essendo necessaria per la partecipazione all'assemblea alcuna autentica notarile o equiparabile) e specifica che *“se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale”*. Si tratta del così detto divieto d'incetta di deleghe.

Delibera

È l'atto conclusivo del procedimento deliberativo dell'assemblea condominiale. In quanto frutto di un organismo collegiale, la delibera rappresenta la volontà dell'assemblea in relazione agli argomenti oggetto di discussione e votazione.

Sebbene non esista una catalogazione legislativa è possibile distinguere tra:

- a) delibere a contenuto decisorio, che impongono all'amministratore o comunque ad un incaricato di porre in essere degli atti giuridici o dei fatti giuridicamente rilevanti;
- b) delibere a contenuto programmatico, che si limitano ad individuare l'attività da svolgere in futuro;
- c) delibere contenenti mere dichiarazioni di scienza, ad esempio quelle riguardanti la presa d'atto di determinate situazioni oggettive o comunque prospettate da un condomino o da un terzo.

In tutti i casi in cui le delibere assunte dall'assemblea contengano una decisione o comunque un ordine di fare (o di non fare) e quindi possano essere classificate come decisorie potranno essere impugnate – da chi è legittimato a farlo – in ragione delle varie possibili cause d'invalidità che possono affliggerle (dai semplici vizi nella procedura di convocazione, all'eccesso di potere, ecc.). Ad esempio, sussiste sempre l'interesse del condomino non convocato a chiedere l'invalidazione della delibera avente contenuto decisorio assunta in seguito dell'omessa convocazione, in quanto l'interesse ad impugnare sta nel fatto che la decisione doveva vederlo partecipe.

Nel caso di delibere programmatiche o contenenti mere dichiarazioni, la valutazione dell'impugnabilità dev'essere svolta in relazione all'interesse del singolo ad eliminare una delibera senza alcun contenuto decisorio. Ad esempio non ha alcun senso – giuridicamente parlando – che il condomino assente perché non convocato impugni una delibera con la quale è stato deciso che una discussione sarebbe stata rinviata alla prossima assemblea. Ciò perché nulla – nemmeno l'invalidazione di quella delibera programmatica – impedirebbe di discutere su quell'argomento nella successiva assemblea.

- delibera annullabile

Il codice civile fa riferimento alle delibere contrarie alla legge e/o al regolamento di condominio (art. 1137 c.c.) o assunte a seguito di violazioni nella procedura di convocazione (art. 66, terzo comma, disp. att. c.c.) specificando che le stesse sono da considerarsi annullabili.

L'annullabilità è il vizio meno grave delle delibere condominiali e può essere fatta valere dai condòmini dissenzienti ed astenuti entro trenta giorni dalla loro adozione e dagli assenti (nei casi indicati dalla legge, art. 66 disp. att. c.c.) entro trenta giorni dalla comunicazione del verbale.

L'omessa impugnazione sana ogni vizio e consente di affermare che la delibera sia divenuta inoppugnabile. Quanto ad una più ampia elencazione dei vizi comportanti l'annullabilità, nel silenzio della legge – fatti salvi ovviamente i casi indicati dall'art. 66 disp. att. c.c. – deve aversi riguardo a quanto affermato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nel 2005. Esse chiarirono che sono da considerarsi annullabili *“le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea* (in riferimento a questo vizio si veda art. 66 disp. att. c.c. n.d.A.), *quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto”* (Cass. SS.UU. 7 marzo 2005 n. 4806).

- delibera nulla

La nullità è il vizio più grave da cui può essere affetta una delibera assembleare. Rispetto alla nullità, ci ha insegnato la giurisprudenza, devono considerarsi applicabili le regole dettate in materia di nullità dei contratti. Queste specificano che la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse (nel caso di delibere condominiali anche dai condòmini che votarono favorevolmente, cfr. in tal senso Cass. 19 marzo 2010 n. 6714) ed in qualunque tempo (art. 1421 c.c.), fatti salvi gli effetti del tempo sull'usucapione e sulla prescrizione dell'indebito.

L'unica ipotesi di nullità espressamente contemplata dal codice civile in relazione alle delibere condominiali riguarda l'ordine del giorno dell'assemblea convocata per decidere sulla modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni (si veda Voce, A. indetta per le modificazioni delle destinazioni d'uso). In relazione ad altre ipotesi di nullità, il punto riferimento è rappresentato dalla sentenza n. 4806 del 2005 resa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, le quali ebbero a specificare che devono *“qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto”* (Cass. SS.UU. 7 marzo 2005 n. 4806).

Omessa convocazione

Vizio della procedura di convocazione consistente nella mancata convocazione di uno o più condòmini. L'omessa convocazione comporta l'annullabilità della delibera (si veda Voce, d. annullabile) e può essere fatta valere solamente dal diretto interessato (Cass. 18 aprile 2014, n. 9082, anche se non sono mancate sentenze tese a riconoscere l'interesse a far invalidare la delibera viziata da omessa convocazione anche ai condòmini ritualmente convocati.

La partecipazione all'assemblea della persona non convocata sana il vizio.

Ordine del giorno

L'ordine del giorno rappresenta l'elenco degli argomenti che saranno oggetto di discussione nell'assemblea condominiale. È l'avviso di convocazione che, ai sensi del terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno. Prima dell'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, le norme dettate in materia condominiale non facevano riferimento esplicito all'obbligo d'inserire nell'avviso di convocazione l'ordine del giorno. Tale obbligo lo si desumeva per rimando all'art. 1105 c.c.

Che cosa voglia dire “*specifica indicazione*” – questa la dizione legislativa – lo si può desumere dalle pronunce giurisprudenziali che, sia pur precedenti al *restyling* normativo introdotto, chiariscono come lo stesso debba essere formulato. La Cassazione, in più occasioni, ha avuto modo di specificare che l'inserimento dell'ordine del giorno nell'avviso di convocazione “*risponde non ad esigenze di astratto rigore formale, bensì alla finalità di far comprendere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale degli argomenti da esaminare, in modo da consentire di partecipare, direttamente o indirettamente, con cognizione di causa alla relativa deliberazione*” (Cass. 9 gennaio 2006 n. 63). Così ad esempio, se si deve discutere sulla nomina dell'amministratore sarà sufficiente indicare nell'ordine del giorno l'argomento “*nomina dell'amministratore*” non essendo necessario specificare “*nomina dell'amministratore: esame preventivi e conseguenti decisioni*”. Nel caso di contestazioni in relazione a tali problematiche, “*l'accertamento della sussistenza della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale è demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato*” (Cass. 13 ottobre 1999, n. 11526, Giust. civ. Mass. 1999, 2117). Ciò che conta, dunque, oltre a quanto espressamente scritto è anche il contesto complessivo che consenta di ritenere esaustiva o meno la compilazione dell'ordine del giorno. Nel convocare l'assemblea ordinaria annuale, l'amministratore deve quanto meno inserire nell'ordine del giorno l'approvazione del rendiconto (si veda Voce, A. ordinaria). Nel convocare quella richiesta dei condòmini ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. egli dovrà inserire nell'ordine del giorno gli argomenti indicati nella richiesta (cfr. Cass. 31 ottobre 2008 n. 26336), salva, ad avviso dello scrivente, l'ipotesi di richieste per argomenti sui quali l'assemblea non può deliberare.

Nel caso di assemblea chiamata a deliberare sulla modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'ordine del giorno è soggetto a tassativa modalità di compilazione e inesattezze possono

portare alla nullità della successiva delibera (si veda Voce, A. indetta per le modificazioni delle destinazioni d'uso). In tutti gli altri casi i vizi concernenti l'ordine del giorno possono portare all'annullamento della delibera (sull'argomento si vedano Voci, d. annullabile e d. nulla).

Presidente dell'assemblea

Le norme codicistiche dettate in materia di condominio negli edifici non contengono alcun esplicito riferimento alla figura del presidente dell'assemblea: esso, era menzionato dall'art. 67 disp. att. c.c. in vigore fino al giugno 2013, ma tale riferimento è stato espunto dalla norme attualmente vigenti.

Sovente, in relazione alla materia condominiale, è stato affermato che in assenza di specifici riferimenti normativi è possibile applicare analogicamente le norme dettate in materia societaria (si veda ad es. Cass. 28 aprile 2004 n. 11961 in materia di annullabilità delle delibere). Ad avviso di chi scrive, pertanto, in relazione al presidente dell'assemblea condominiale è possibile guardare all'art. 2371, primo comma, c.c. che recita:

“L'assemblea è presieduta dalla persona indicata nello statuto o, in mancanza, da quella eletta con il voto della maggioranza dei presenti. Il presidente è assistito da un segretario designato nello stesso modo.

Il presidente dell'assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; degli esiti di tali accertamenti deve essere dato conto nel verbale”.

Con i dovuti aggiustamenti – il presidente dell'assemblea condominiale raramente è individuato dal regolamento – quindi si può affermare che le funzioni sono quelle di controllo della regolare convocazione e di gestione dell'assemblea. Quanto alla gestione, ad esempio, la Cassazione ha avuto modo di affermare che *“il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale, che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti posti in discussione”* (Cass. 13 novembre 2009 n. 24132).

Prima convocazione

Rappresenta il primo invito a presentarsi all'assemblea – il giorno, nell'ora e nel luogo indicati dall'avviso – per discutere e deliberare in merito agli argomenti indicati nell'avviso di convocazione (si veda Voce, Avviso di convocazione).

Considerati gli alti *quorum* costitutivi e deliberativi (si vedano Voci, *Quorum* costitutivi e *Quorum* deliberativi) per prassi la riunione in prima convocazione è fissata volutamente ad orari che scoraggino la partecipazione alla stessa, così implicitamente invitando i condòmini a partecipare alla seconda. Nessuna irregolarità, salvo diversa indicazione del regolamento condominiale, è stata contestata in relazione a tale *modus operandi* (si veda, Cass. 22 gennaio 2000 n. 697). Il giorno e l'ora fissati per

la prima convocazione sono tuttavia fondamentali rispettivamente con riferimento:

- a) alla comunicazione dell'avviso che dev'essere eseguita almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione;
- b) al giorno di svolgimento della seconda convocazione, che non può avvenire nel medesimo giorno solare della prima (es. prima convocazione 10 settembre ore 23.00 la seconda convocazione sarà regolare se indetta per il giorno undici settembre a partire dalle ore 23.01) e comunque dev'essere fissato entro dieci giorni da quello indicato per la prima (si veda Voce, contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione).

Quorum costitutivi

I *quorum* costitutivi rappresentano le maggioranze che è necessario raggiungere, in prima e seconda convocazione, affinché l'assemblea possa dirsi validamente costituita (ferma restando comunque la regolare convocazione di tutti i condòmini). Si parla di maggioranze, in quanto il codice civile fa riferimento a due parametri:

- a) il numero dei condòmini;
- b) il valore millesimale dell'edificio.

La ricorrenza dei *quorum* costitutivi dev'essere verificata solamente all'inizio dell'assemblea dal presidente (si veda Voce, Presidente dell'a.) e non anche nel corso o in caso di fissazione di assemblea in più riunioni in quella tenuta nei giorni successivi (si veda Voce, convocazione di più riunioni con unico avviso)

Qui di seguito una tabella riepilogativa dei *quorum* costitutivi in relazione alla prima e alla seconda convocazione

Quorum costitutivi per lo svolgimento dell'assemblea in prima convocazione	Quorum costitutivi per lo svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione
Tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.	Tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Quorum deliberativi

I *quorum* deliberativi rappresentano le maggioranze necessarie per adottare regolarmente una deliberazione. Come per i *quorum* costitutivi, anche in relazione a quelli deliberativi la legge fissa delle maggioranze con riferimento agli aventi diritto a partecipare nonché al valore millesimale.

Le maggioranze necessarie per le deliberazioni variano anche in funzione del fatto che si decida in prima o seconda convocazione (es. per l'approvazione del rendiconto o del preventivo), ferma restando la fissità di alcuni *quorum*, sempre uguali indifferentemente dal tipo di assemblea (es. nomina dell'amministratore di condominio).

Qui di seguito una tabella riepilogativa dei *quorum* costitutivi anche in relazione alla prima e seconda convocazione, laddove la differenza sia determinante.

<i>Argomento in discussione</i>	<i>Quorum deliberativi in prima convocazione</i>	<i>Quorum deliberativi in seconda convocazione</i>
Nomina e revoca dell'amministratore	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Polizza richiesta all'amministratore	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Approvazione del rendiconto consuntivo di gestione e del relativo piano di riparto	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno un terzo del valore dell'edificio.
Approvazione preventivo di gestione e del relativo piano di riparto	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno un terzo del valore dell'edificio.
Sito internet condominiale	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Impianto di videosorveglianza delle parti comuni	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio

Innovazioni di cui al primo comma dell'art. 1120 c.c.	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi
Innovazioni di cui al secondo comma dell'art. 1120 c.c.	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Interventi di manutenzione ordinaria	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno un terzo del valore dell'edificio.
Interventi di manutenzione straordinaria	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno un terzo del valore dell'edificio.
Interventi di manutenzione straordinaria di notevole entità	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio.
Mutamenti di destinazione d'uso delle parti comuni <i>ex art. 1117-ter c.c.</i>	Quattro quinti dei partecipanti al condominio e 800 millesimi	Quattro quinti dei partecipanti al condominio e 800 millesimi
Passaggio da impianto centralizzato ad impianti autonomi di riscaldamento	Unanimità	Unanimità
Eliminazione delle barriere architettoniche (l. 13/89)	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>
Installazione antenna satellitare	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>
Realizzazione parcheggi sotterranei o al pian terreno	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>
Cablaggio del condominio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio <i>ex art. 1120, secondo comma, c.c.</i>

Liti condominiali esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore ivi compresa quella <i>ex art. 1117-quater c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Partecipazione al procedimento di mediazione	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Deliberazione sulla proposta di mediazione	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Approvazione del regolamento condominiale di natura assembleare	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Revisione del regolamento condominiale di natura assembleare	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Sostituzione di delibera	Stessa maggioranza necessaria per la delibera da sostituire	Stessa maggioranza necessaria per la delibera da sostituire
Accensione di un mutuo condominiale	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi
Opere <i>ex art. 1122-bis c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi
Assicurazione dello stabile	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo dei millesimi
Perimento di una parte inferiore a 3/4 dell'edificio e ricostruzione <i>ex art. 1128 c.c.</i>	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Approvazione del regolamento di natura contrattuale (decisione adottabile anche non in assemblea)	Unanimità	Unanimità

Revisione del regolamento di natura contrattuale (decisione adottabile anche non in assemblea)	Unanimità	Unanimità
Autorizzazione all'alterazione del decoro (decisione adottabile anche non in assemblea)	Unanimità	Unanimità
Modifiche ai criteri legali di ripartizione delle spese	Unanimità	Unanimità
Approvazione tabelle millesimali conformi ai criteri legali	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Revisione delle tabelle per errore o mutate condizioni dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Scioglimento del condominio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Scioglimento del condominio con opere sulle parti comuni	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e due terzi dei millesimi
Assunzione e licenziamento del portiere	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Soppressione del servizio di portierato se previsto dal regolamento condominiale	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio
Nomina del consiglio dei condomini	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno un terzo del valore dell'edificio.
Revisione contabile	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio

Seconda convocazione

Rappresenta l'invito a presentarsi all'assemblea in una data diversa da quella fissata per il primo inviato, ma sempre nel medesimo avviso – al giorno, nell'ora e nel luogo indicati dall'avviso stesso – per discutere e deliberare in merito agli argomenti indicati nell'avviso di convocazione (si veda Voce, Avviso di convocazione).

Il giorno e l'ora fissati per la prima convocazione sono fondamentali perché l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nello stesso giorno solare della prima (art. 66, quarto comma, c.c.), ma non oltre dieci giorni la stessa data. (si vedano Voci, Prima convocazione e contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione).

In assenza di altre indicazioni regolamentari non esistono altri vincoli allo svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, purché la fissazione sia ragionevolmente eseguita per consentirne lo svolgimento.

Segretario dell'assemblea

Figura deputata alla verbalizzazione materiale delle deliberazioni nonché delle operazioni concernenti la regola convocazione e costituzione dell'assemblea.

È una figura non prevista dal codice civile in materia di condominio negli edifici. Per le stesse ragioni che riguardano la figura del presidente dell'assemblea (si veda Voce, Presidente dell'a.), per il segretario bisognerà fare riferimento all'art. 2371 c.c. che nel delinearne i compiti specifica che esso ha la funzione di assistenza del presidente. Non pare possa considerarsi illegittima la nomina a segretario dell'amministratore di condominio, specie ove lo stesso sia stato nominato dall'unanimità dei presenti all'assemblea (cfr. in tal senso Trib. Roma 14 gennaio 2016 n. 734).

Sostituzione di delibera

Si tratta di una delibera assemblea che sostituisce una precedente decisione dell'assemblea. La sostituzione può avvenire in quanto i condòmini hanno cambiato idea rispetto alla decisione precedentemente assunta, oppure per eliminare una deliberazione viziata e che potrebbe essere annullata.

Per quanto concerne i riflessi della sostituzione riguardo al giudizio d'impugnazione della delibera sostituita, la Cassazione ha avuto modo di affermare che *“in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di ratio, applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere”* (così Cass. 28 giugno 2004 n. 11961). In tal caso la causa andrà avanti solamente i fini della decisione sulle spese di lite (si veda Voce,

Soccombenza virtuale).

Tardiva convocazione

La tardiva convocazione è rappresentata dalla comunicazione fuori termine dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale.

È bene ricordare che la tardiva convocazione può comportare l'annullabilità della successiva deliberazione:

- a) nel caso di assemblea ordinaria e/o straordinaria l'avviso è comunicato (ossia ricevuto, si veda Voce, contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione) senza il rispetto del termine di cinque giorni (o di quello maggiore previsto dal regolamento) tra ricezione e data fissata per la prima convocazione;
- b) nel caso di assemblea convocata per la modificazione della destinazione d'uso dei beni comuni se non è pervenuto al destinatario almeno venti giorni prima (sul concetto di ricezione, si veda Voce, contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione).

La partecipazione all'assemblea della persona tardivamente convocata sana il vizio.

Verbale

Documento nel quale sono riportate le deliberazioni assunte dall'assemblea, tutte le operazioni inerenti la costituzione e la votazione indispensabili a consentire la verifica della regolare costituzione e deliberazione, nonché, ove richiesto, le brevi dichiarazioni rilasciate dai condòmini (art. 1130 n. 7 c.c.). Un verbale incompleto può essere annullato, ad esempio, laddove non sia chiaro chi abbia votato ed in che modo nonché quali siano i *quorum* deliberativi o se quelli costituitivi siano stati raggiunti.

Sebbene la redazione del verbale dev'essere chiara, precisa e dettagliata in giurisprudenza, è stata prevalente quella linea di pensiero che rifugge da rigidi formalismi. In tal senso è stato affermato che *“non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominatim, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c.(sent. 10 agosto 2009 n. 18192)”* (Cass. 19 novembre 2009 n. 24456).

In questo contesto è bene specificare che l'assenza di alcuni elementi è stata valutata da parte della giurisprudenza come causa di nullità del verbale medesimo. Il riferimento è alla mancata

sottoscrizione dello stesso da parte di presidente e segretario (cfr. in tal senso Trib. Benevento 1 luglio 2014 n. 1595).

Quanto al valore del suo contenuto, s'è specificato che *“il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma in essa essersi verificati, e dunque che spetta al condomino il quale impugna la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto”* (Cass. 11 novembre 1992, n. 12119).

Cause condominiali

Rispetto alla definizione di controversie condominiali non può non essere operata, in via preliminare, una distinzione tra:

- a) controversie condominiali propriamente intese, ossia quelle che riguardano la violazione o errata applicazione degli articoli del codice civile dal 1117 al 1139, cioè quelli che disciplinano il condominio;
- b) controversie condominiali che vedono il condominio quale parte del giudizio, indipendentemente dal fatto che si tratti di controversie su materie di cui al punto a);
- c) controversie che vedono il condominio quale mero sfondo di una lite tra vicini, senza alcuna connessione con le norme condominiali.

Qui di seguito verranno definite le principali cause, controversie ed azioni giudiziarie che possono avere a che fare con il condominio in relazione alla distinzione appena declinata.

Accertamento tecnico preventivo

L'accertamento tecnico preventivo è un procedimento d'istruzione preventiva disciplinato dall'art. 696 del codice di procedura civile.

La norma specifica che *“chi ha urgenza di far verificare, prima del giudizio, lo stato di luoghi o la qualità o la condizione di cose può chiedere, a norma degli articoli 692 e seguenti, che sia disposto un accertamento tecnico”* che *“può comprendere anche valutazioni in ordine alle cause e ai danni relativi all'oggetto della verifica”* (art. 696, primo e secondo comma, c.c.).

Si pensi ad un danno da infiltrazione ed alla necessità di fare accertare i danni e le cause prima di intervenire per ripristinare lo stato dei luoghi. Presupposto dell'azione è l'urgenza, la cui ricorrenza è valutata dal giudice di merito in relazione alla circostanze fattuali e dedotte dalle parti. L'accertamento tecnico preventivo può coinvolgere il condominio, tanto come parte ricorrente, quanto come resistente. La possibilità per l'amministratore del condominio di costituirsi o resistere in giudizio autonomamente va valutata caso per caso (si veda Voce, legittimazione attiva e passiva nei giudizi d'interesse condominiale).

ADR (alternative dispute resolution)

Per *alternative dispute resolution*, l'acronimo ADR, s'intende la risoluzione alternativa delle controversie, ossia la loro soluzione fuori delle aule di giustizia, attraverso una serie di strumenti, disciplinati dalla legge o comunque individuati dalle parti e finalizzati a risolvere una controversia, eliminando così

il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Arbitrato

L'arbitrato rappresenta un metodo alternativo di risoluzione delle controversie ed è disciplinato anche dal codice di procedura civile, il quale, all'art. 896, specifica che *“le parti possono far decidere da arbitri le controversie tra di loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge”*.

Esiste quindi una limitazione di carattere assoluto ed invalicabile riguardante il fatto che si tratti di diritti disponibili ed una che riguarda la necessità di valutare caso per caso. Così, ad esempio, è sempre lo stesso articolo a specificarlo, le controversie in materia di rapporti di lavoro possono essere deferite ad arbitri solamente se lo prevede la legge o i contratti nazionali o accordi collettivi.

In ambito condominiale le controversie condominiali propriamente dette (si veda Voce, Cause condominiali) possono essere deferite ad arbitri in ragione di una clausola contenuta in un regolamento condominiale di natura contrattuale (si veda Voce, Regolamento contrattuale) ovvero in un accordo siglato da tutti i condòmini.

Nelle controversie che vedono il condominio parte contro terzi, è consentito deferire la controversia ad arbitri se l'assemblea abbia approvato la così detta clausola arbitrale con le stesse maggioranze previste per la deliberazione delle liti attive e passive (si veda Voce, *Quorum* deliberativi).

La legge distingue tra arbitrato rituale ed arbitrato irrituale. La Cassazione, nel corso degli anni, ha chiaramente specificato le differenze tra i due affermando che la *“differenza tra l'arbitrato rituale e quello irrituale - aventi entrambi natura privata - non può imperniarsi sul rilievo che con il primo le parti abbiano demandato agli arbitri una funzione sostitutiva di quella del giudice, ma va ravvisata nel fatto che, nell'arbitrato rituale, le parti vogliono che si pervenga ad un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli effetti di cui all'art. 825 cod. proc. civ., con l'osservanza delle regole del procedimento arbitrale, mentre nell'arbitrato irrituale esse intendono affidare all'arbitro (o agli arbitri) la soluzione di controversie (insorte o che possano insorgere in relazione a determinati rapporti giuridici) soltanto attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla volontà delle parti stesse, le quali si impegnano a considerare la decisione degli arbitri come espressione della loro volontà”* (Cass. 19 agosto 2013 n. 19182).

Azioni di nunciazione

Le azioni di nunciazione sono quelle azioni che il proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento e più in generale il possessore di un bene possono iniziare quando ritengono che l'oggetto del loro diritto (nel caso di possesso l'oggetto del possesso) possa rischiare dei danni in ragione delle azioni altrui. Il codice civile e quello di procedura civile contemplano due azioni di nunciazione: la denuncia di nuova opera e la denuncia di danno temuto.

- denuncia di nuova opera

Si tratta di un'azione di nunciazione che si propone attraverso un ricorso cautelare e che ha lo scopo di far cessare con immediatezza un'opera che possa recare danno alla cosa sulla quale si ha il diritto di proprietà, un altro diritto reale oppure si esercita il possesso. La denuncia di nuova opera può essere azionata purché l'opera non sia terminata ed entro l'anno dal suo avvio. Si tratta di un atto conservativo (si veda Voce, compimento atti conservativi) che può essere proposto dall'amministratore senza preventiva autorizzazione assembleare.

Norma di riferimento è l'art. 1171 del codice civile che recita:

“Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare all'autorità giudiziaria la nuova opera, purché questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio.

L'autorità giudiziaria, presa sommaria cognizione del fatto, può vietare la continuazione della opera, ovvero permetterla, ordinando le opportune cautele: nel primo caso, per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell'opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella decisione del merito; nel secondo caso, per la demolizione o riduzione dell'opera e per il risarcimento del danno che possa soffrirne il denunziante, se questi ottiene sentenza favorevole, nonostante la permessa continuazione”.

- denuncia di danno temuto

La denuncia di danno temuto è un'azione giudiziale cautelare che consente di ricorrere in giudizio per evitare che da un edificio, un albero o da un'altra cosa possa derivare un danno grave e prossimo (nel tempo) alla cosa oggetto della proprietà, di altro diritto reale o del possesso. Si tratta di un atto conservativo (si veda Voce, compimento atti conservativi) che può essere proposto dall'amministratore senza preventiva autorizzazione assembleare.

La norma che disciplina l'azione per denuncia di danno temuto è l'art. 1172 c.c. che recita:

“Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunziare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.

L'autorità giudiziaria, qualora ne sia il caso, dispone idonea garanzia per i danni eventuali”.

Azioni petitorie

Sono azioni che l'ordinamento riserva al proprietario che intenda tutelare il proprio diritto, che ritiene d'essere minacciato dal comportamento (e dalle pretese) altrui. Il codice civile, negli articoli dal 948 al 951, prevede quattro tipologie di azioni di rivendicazione (art. 948 c.c.): quella negatoria (art. 949 c.c.), quella di regolamento di confini (art. 950 c.c.) e quella per apposizione di termini. Avendo natura reale e non meramente conservativa, quanto meno per le prime tre azioni citate si ritiene indispensabile l'autorizzazione alla lite da parte dell'assemblea per l'amministratore condominiale.

- azione di rivendicazione

Si tratta di quell'azione, così la definisce l'art. 948 c.c., che consente al proprietario di *“rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa”*.

L'azione di rivendicazione è imprescrittibile, anche se il terzo comma dell'art. 948 c.c. fa salvi *“gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione”*. Scopo dell'azione, chiaramente, è quello di consentire al proprietario della cosa di recuperarne il possesso, con accertamento del suo diritto di proprietà. L'onere della prova spetta all'attore nel giudizio di rivendicazione, ossia al proprietario.

- azione negatoria

È un'altra azione petitoria intraprendibile dal proprietario di un bene e tesa *“far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivato di temerne pregiudizio”* (art. 949 c.c.).

L'azione negatoria non è finalizzata, a differenza di quella di rivendicazione, a far affermare l'esistenza del diritto di proprietà e quindi ottenere il possesso del bene, ma contesta l'altrui diritto sul bene medesimo. L'azione in esame si differenzia sostanzialmente da quella di rivendicazione anche in relazione all'onere della prova delle parti in causa. Come da anni, afferma la Cassazione, infatti, *“in tema di azione negatoria, poiché la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, la parte che agisce non ha l'onere di dare, come nell'azione di rivendica, la prova rigorosa della proprietà, essendo sufficiente la dimostrazione con ogni mezzo, anche con presunzioni, di possedere il fondo in forza di un titolo valido, mentre al convenuto incombe l'onere di provare l'esistenza del diritto di compiere l'attività lamentata come lesiva dall'attore (Cass. 23-1-2007 n. 1409; Cass. 27-12-2004 n. 24028; Cass. 26-5-2004 n. 10149; Cass. 22-3-2001 n. 4120)”* (Cass. 15 ottobre 2014 n. 21851).

Classico esempio di azione negatoria è l'*actio negatoria servitutis*, cioè l'azione negatoria tesa ad ottenere la dichiarazione d'inesistenza della servitù sul bene dell'attore-proprietario.

- azione di regolamento dei confini

È l'azione che ciascuno dei proprietari di fondi confinanti può intraprendere al fine di ottenere la statuizione dei confini tra due proprietà, allorquando gli stessi risultino incerti; in sostanza, con l'azione di regolamento di confini, si domanda all'Autorità Giudiziaria di fissarli (art. 950 c.c.) in quanto incerti.

La Corte di Cassazione, al fine di rimarcare la differenza tra questa azione e quella di rivendicazione, ha affermato che *“nell'azione di regolamento di confini diversamente dall'azione di rivendicazione, non vi è controversia sui titoli di proprietà e la contestazione attiene all'estensione dei rispettivi fondi confinanti (conflitto tra fondi) a causa dell'incertezza della linea di confine fra l'uno e l'altro”* (Cass. 20 aprile 2001, n. 5899).

- azione di apposizione di termini

L'art. 951 c.c. chiude la quaterna di articoli dedicati alle azioni a difesa della proprietà con l'azione di apposizione di termini. La giurisprudenza la definisce come un'azione personale tesa ad ottenere l'apposizione di termini di confine in una situazione di pacificità della loro esistenza.

La Corte di Cassazione ha chiarito che *“la differenza tra azione per apposizione di termini e quella di regolamento di confini risiede nel fatto che mentre nella prima il confine tra i due fondi è certo ed incontestato e si vuole soltanto apporvi, perché mancanti o divenuti irriconoscibili, i segni di delimitazione, al fine di evitare possibili sconfinamenti o usurpazione, nella seconda, invece, pur prescindendosi da ogni contestazione circa il diritto di proprietà risultante dai titoli, vi è incertezza in ordine alla linea di demarcazione tra fondi limitrofi, il cui accertamento viene rimesso al giudice”* (Cass. 27 marzo 1990, n. 2461, in Giust. civ. Mass. 1990, fasc. 3).

Azioni possessorie

Si tratta di azioni che l'ordinamento giuridico riconosce al possesso di un bene e che si possono distinguere in:

- a) azioni tese a reintegrare nel possesso chi ne è stato spogliato (così detta azione di reintegrazione o di spoglio, art. 1168 c.c.);
- b) azioni tese a mantenere il possesso in relazione a turbative nel suo esercizio (così detta azione di manutenzione nel possesso, art. 1169 c.c.).

Rispetto alle azioni petitorie, che riguardano il diritto di proprietà, le azioni possessorie sono esperibili anche da chi ha semplicemente il possesso del bene, ossia da chi esercita sul bene un potere corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale. Il possessore può anche non essere proprietario o, ad esempio, usufruttuario o titolare di una servitù di passaggio, ma comunque comportarsi come tale (si veda Voce, Possesso). In queste circostanze, qualora il suo possesso venga molestato, egli avrà diritto di agire nei modi suindicati per vederlo tutelato. Le azioni possessorie,

poi, spettano anche al proprietario. Così, ad esempio, è stato affermato che può “*agire in possessoria*” per spoglio, il condominio contro il condomino che si sia appropriato del sottosuolo, da considerarsi parte comune (cfr. Cass. 30 marzo 2016 n. 6154).

Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite

È un’azione prevista dall’art. 696-*bis* c.p.c. e la differenza rispetto all’accertamento tecnico preventivo (si veda Voce, Accertamento tecnico preventivo) sta nel fatto che per intraprenderla non è necessario il requisito dell’urgenza, previsto per il procedimento d’istruzione preventiva *ex* art. 696 c.p.c.

L’azione in esame è esperibile “*ai fini dell’accertamento e della relativa determinazione dei crediti derivanti dalla mancata inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali o da fatto illecito*” (art. 696-*bis*, primo comma c.p.c.), nell’ottica di una composizione bonaria della controversia. Resta fermo il diritto delle parti di domandare l’acquisizione agli atti della successiva causa, qualora non ci si riesca ad accordare.

Dissenso dalla lite

Comunicazione dei condòmini attraverso la quale si notifica all’amministratore il proprio dissenso dalla lite (attiva o passiva) deliberata dall’assemblea, entro un dato periodo dalla decisione (trenta giorni da quello di sua conoscenza, art. 1132 c.c.).

L’ambito di applicabilità del dissenso dalla lite è a tutt’oggi poco chiaro. Vi sono azioni rispetto alle quali appare estremamente difficile una sua applicazione. Si pensi al ricorso per decreto ingiuntivo contro i condòmini morosi (si veda Voce, Ricorso per decreto ingiuntivo). Diverso, invece, il caso di azione risarcitoria promossa contro il condominio. In tal caso, infatti, la *ratio* del dissenso dalla lite potrebbe risiedere nel fatto che si voglia evitare una causa considerata persa. Il dissenso, infatti, non consente di separare la propria responsabilità da quella del condominio in relazione ad ogni altrui pretesa, ma più semplicemente di evitare le conseguenze pregiudizievoli derivanti dalla soccombenza (condanna al pagamento delle spese legali di controparte).

La giurisprudenza non si è espressa univocamente sulla forma di comunicazione del dissenso, variando da posizioni che ritengono necessaria la notifica a mezzo di ufficiale giudiziario, a quelle che considerano bastevole una raccomandata. Pare doveroso, invece, che tale comunicazione avvenga anche se già in assemblea s’è manifestato il proprio dissenso dalla lite.

Immissioni intollerabili

L’immissione è la conseguenza di un’altra azione, non necessariamente finalizzata ad ottenere quell’effetto. L’immissione intollerabile è quell’effetto che supera una determinata soglia (non

necessariamente predeterminata normativamente) rendendosi così illecita. L'art. 844 del codice civile pone una tutela dalle immissioni di fumo o di calore e comunque dalle esalazioni, dai rumori, dagli scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità.

In alcuni casi – si pensi al rumore – sono stabilite soglie che non devono essere superate in quanto – alla lunga – dannose per l'essere umano. Il fatto che il rumore rimanga entro soglia non sta a significare che automaticamente debba essere considerato tollerabile. La valutazione della tollerabilità, che può portare anche ad un'inibizione temporanea, dev'essere fatta dal giudice sulla base degli elementi forniti dalle parti e nel caso di attività produttive, specifica la norma, si devono “*contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà*” (art. 844, secondo comma, c.c.).

Il giudizio teso all'eliminazione delle immissioni può concludersi con l'inibizione dell'attività o con la prescrizione di idonee cautele atte ad eliminare il rumore o più propriamente a riportarlo entro limiti tollerabili. Come ha specificato la Corte di Cassazione, infatti, non esiste il diritto al silenzio (Cass. 11 febbraio 2011 n. 3440). Resta fermo il diritto di agire per ottenere il risarcimento del danno.

Impugnazione delibera assembleare

Azione esperibile dai condòmini (e, per quanto di loro competenza, anche dagli usufruttuari) tesa ad ottenere l'invalidazione di una decisione assembleare che si considera illegittima.

Impugnare una delibera non vuol dire per forza impugnare l'intero contenuto di un verbale che, al suo interno, può contenere più deliberazioni. Rispetto all'impugnazione della delibera è fondamentale valutare il valore della controversia. Fino ad € 5.000,00 la competenza è del Giudice di Pace, oltre questa soglia s'impugna innanzi al Tribunale. Vi sono delle ipotesi in cui è sempre competente il Giudice di Pace: si tratta delle cause aventi ad oggetto la misura ed le modalità d'uso dei servizi di condominio di case (art. 7 c.p.c., es. delibere che dispongono le modalità d'uso del parcheggio, ecc.). E' utile ricordare che fino a quando sarà obbligatoria la procedura di mediazione, i condòmini che vogliano impugnare una delibera debbono prima esperire tale procedura (sulla tempistica d'impugnazione si vedano Voci, d. annullabile e d. nulla).

La legge delega di riforma della magistratura onoraria (Legge 28 aprile 2016, n. 57) sulla base della quale verranno emanati dei decreti legislativi ha previsto un significativo incremento delle cause di competenza del giudice onorario di pace (questa la figura uscita dalla riforma) con un innalzamento della soglia economica di competenza fino ad € 30.000,00 ed attribuendogli quella in materia condominiale senza riferimento ad alcun valore economico (cfr. art. 2, quindicesimo comma lett. a), l. n. 57/2016).

Mediazione civile e commerciale

La mediazione è definita dal d.lgs n. 28 del 2010 come l'attività *“comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa”* (art. 1 lett. a) d.lgs n. 28 del 2010).

Si fa riferimento a mediazione civile e commerciale, in quanto il decreto legislativo che la disciplina fa riferimento alla materia civile e commerciale riguardanti diritti disponibili.

La procedura di mediazione è obbligatoria o facoltativa in relazione alle materie previste dalla legge. L'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010 specifica che la mediazione è obbligatoria in materia di *“condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari”*. Per la partecipazione alla procedura è necessaria l'assistenza di un avvocato; la durata del procedimento non può superare i tre mesi, altrimenti le parti sono libere di adire l'Autorità Giudiziaria anche se la procedura non si è conclusa.

La legge, comunque, esonera alcune azioni (quelle per decreto ingiuntivo e più in generale i procedimenti cautelari ed in camera di consiglio) dal preventivo esperimento della procedura in esame (si veda Voce, revoca giudiziale).

Mediazione tributaria

Nel caso di controversie di competenza della Commissione Tributaria, entro determinati limiti è necessario intraprendere una procedura così detta di mediazione tributaria.

L'art. 17-bis del d.lgs n. 546/92 specifica che *“per le controversie di valore non superiore a ventimila euro, il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare della pretesa”*.

Il reclamo è l'atto introduttivo della mediazione tributaria e ad esso dev'essere fornita risposta entro novanta giorni, altrimenti la parte reclamante è libera di agire in giudizio. Il reclamo si presenta allo stesso ente impositore. Non esiste alcun organismo terzo chiamato a mediare per evitare la lite.

Negoziiazione assistita

È un'altra misura finalizzata alla risoluzione alternativa delle controversie. È stata introdotta nel nostro ordinamento dal decreto legge n. 132 del 2014.

“La convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati è un accordo mediante il quale le parti convengono di cooperare in buona fede e con lealtà per risolvere in via amichevole la controversia tramite

l'assistenza di avvocati” (art. 2, primo comma, d.l. n. 132/2014 convertito, con modificazioni, dalla Legge 10 novembre 2014, n. 162).

Tale procedura è obbligatoria in relazione alle controversie in materia di risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti e per tutte quelle tese ad ottenere il pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro. Sono escluse dall'alveo della procedura in esame quelle già soggette alla procedura di mediazione obbligatoria e quelle rispetto alle quali è possibile chiedere un decreto ingiuntivo di pagamento. Al pari della mediazione civile, anche la negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Procedimento di sfratto

È una procedura finalizzata al rilascio degli immobili per finita locazione o per morosità.

In relazione allo sfratto per morosità bisogna distinguere tra locazioni ad uso abitativo e locazioni ad uso differente da quello abitativo. Nelle prime, la procedura di sfratto è sempre eseguibile al ricorrere delle condizioni indicate dalla legge (mancato pagamento anche di una sola mensilità di canone) o dal contratto, mentre nelle ipotesi di locazione ad uso commerciale e fatte salve specifiche indicazioni contrattuali, lo sfratto per morosità non è perseguibile dovendosi valutare l'inadempimento alla luce dei normali criteri previsti dalla legge; l'art. 1455 c.c., infatti, specifica che il contratto non può risolversi se l'inadempimento è di scarsa importanza. Cosa possibile in un rapporto di lunga durata qual è la locazione commerciale se, ad esempio, in tanti anni si è pagato in ritardo solamente una volta. La procedura di sfratto per morosità, dunque, rappresenta una procedura *ad hoc* in relazione alla locazione ad uso abitativo.

La differente destinazione d'uso non incide, invece, in relazione allo sfratto per finita locazione, che è procedura finalizzata ad ottenere un titolo per il rilascio dell'immobile da utilizzarsi al momento della fine della locazione. Unica differenza: il provvedimento di rilascio può essere eseguito solamente in seguito al pagamento dell'indennità di avviamento (art. 69 l. n. 392/78).

Procedimento di volontaria giurisdizione

Si tratta di una particolare attività richiesta all'Autorità Giudiziaria che non ha natura giurisdizionale, ma amministrativa e non serve ad attuare diritti, ma più semplicemente ad attuare una fattispecie. È il caso, ad esempio, della nomina dell'amministratore, rispetto alla quale nei casi di obbligatorietà l'Autorità Giudiziaria può intervenire in sostituzione dell'assemblea inerte (si veda Voce, Nomina dell'a.).

Il giudice competente per questo genere di procedure è il Tribunale, che si pronuncia in camera di consiglio. La legge delega di riforma della magistratura onoraria (legge 28 aprile 2016, n. 57) sulla base della quale verranno emanati dei decreti legislativi ha previsto uno spostamento della competenza nelle procedure di volontaria giurisdizione riguardanti il condominio in capo al giudice

onorario di pace (cfr. art. 2, quindicesimo comma lett, a), l. n. 57/2016).

Querela

La querela è una dichiarazione nella quale “*si manifesta la volontà che si proceda in ordine a un fatto previsto dalla legge come reato*” (art. 336 c.p.p.).

Vi sono casi in cui la querela è condizione di procedibilità dell’azione penale, ossia mancando tale atto non è possibile punire il reo (es. per determinati tipi di furto). La querela dev’essere presentata entro novanta giorni decorrenti da quello in cui la persona offesa ha notizia del fatto-reato. In quanto istanza tesa alla punizione di un altro soggetto, la querela deve contenere gli elementi di fatto utili a circostanziare la fattispecie punibile.

In tema di reati contro le parti comuni di un edificio in condominio, è dubbia la possibilità per l’amministratore di sporgere querela senza apposita procura speciale rilasciata dai condòmini nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (contro tale possibilità si veda Cass. 29 novembre 2000 n. 6).

Ricorso d’urgenza *ex art. 700 c.p.c.*

Il codice di procedura civile disciplina una serie di procedure cautelari finalizzate ad ottenere, prima della causa (o anche nel suo corso), dei provvedimenti provvisori, anticipatori degli effetti della condanna, qualora ciò sia necessario in relazione a situazioni urgenti non altrimenti definibili.

Si pensi alle azioni per denuncia di nuova opera o di danno temuto, dove la parte istante, oltre al risarcimento del danno, ha interesse ad un’immediata sospensione della realizzazione dell’opera o alla rimozione del pericolo.

Il ricorso d’urgenza ai sensi dell’art. 700 del codice di procedura civile ha la stessa funzione, ma è utilizzabile quando le altre azioni ordinariamente previste per i giudizi cautelari non sono esperibili.

Recita la norma:

“Fuori dei casi regolati nelle precedenti sezioni di questo capo, chi ha fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il suo diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d’urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito”.

Fondamentali ai fini dell’ottenimento del provvedimento, oltre all’impossibilità di esperire altre azioni, sono:

a) il così detto *fumus boni iuris*, ossia la parvenza del buon diritto. In sostanza il ricorrente deve essere

in grado di dimostrare che la domanda di merito che andrà a formulare sarà fondata;

b) il così detto *periculum in mora*, ossia il pericolo di danno grave ed irreparabile che potrebbe derivare se non venissero approvati particolari provvedimenti.

Ricorso per decreto ingiuntivo

Procedimento sommario di cognizione nel quale, sulla base di una serie di documenti, si chiede ad un giudice di emettere un decreto di condanna al pagamento di una somma di denaro o alla consegna di determinate cose rivolto alla persona del debitore della prestazione.

Si tratta di un procedimento *inaudita altera parte* in quanto, fino alla notificazione del decreto, il giudice valuta le ragioni del creditore solamente sulla base delle sue produzioni documentali.

Affinché possa essere emesso decreto ingiuntivo, il credito dev'essere:

a) certo, cioè non contestato;

b) liquido, ossia determinato nel suo ammontare o comunque facilmente determinabile;

c) esigibile, cioè scaduto.

Avverso il decreto ingiuntivo notificatogli il debitore può proporre opposizione, ma nonostante questa potrebbe essere concessa la provvisoria esecuzione, ossia la possibilità per il creditore di esperire azioni esecutive (pignoramenti, si veda Voce, Pignoramento), qualora il debitore non adempiesse spontaneamente.

Soccombenza virtuale

Laddove cessi la materia del contendere, si pensi ai casi in cui il condominio sostituisce la deliberazione impugnata, la causa viene portata a termine solamente per valutare chi debba pagare le spese di lite. Si tratta della soccombenza virtuale, ossia di quella decisione utile a valutare chi avrebbe avuto ragione o torto, ma ai soli fini testé citati.

Contabilità condominiale

Branca di studio delle regole finalizzate alla corretta redazione dei documenti riguardanti fatti aventi rilevanza economica e finanziaria relativamente alla gestione condominiale.

La contabilità condominiale può essere intesa anche come l'insieme delle scritture contabili del condominio. Le norme di riferimento inerenti alla contabilità condominiale sono contenute nell'art. 1130-*bis* c.c. che disciplina il contenuto del rendiconto e le modalità di redazione dello stesso.

Criterio di cassa

Principio di redazione della contabilità che impone di registrare sulle scritture contabili tutte le operazioni (in entrata ed in uscita) effettuate in un dato periodo di tempo. Il registro di contabilità (si veda Voce, cura registro di contabilità) è soggetto al criterio di cassa, dovendosi annotare in esso tutte le operazioni in entrata ed in uscita entro trenta giorni dalla loro effettuazione.

Criterio di competenza

Principio di redazione della contabilità che impone di registrare nelle scritture contabili tutte le operazioni (in entrata ed in uscita) riguardanti un determinato periodo di tempo, indipendentemente dalla loro effettuazione. Il riepilogo finanziario che compone il rendiconto condominiale deve essere improntato a tale principio, dovendosi indicare nello stesso la situazione finanziaria alla data di chiusura dell'anno di gestione (es. crediti verso condòmini, debiti verso fornitori).

Revisore condominiale

L'art. 1130-*bis*, primo comma, c.c. ha specificato che *“l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio”*.

Il revisore condominiale, quindi, è la persona cui è affidato l'incarico di revisionare la contabilità del condominio al fine di verificarne la rispondenza in relazione alle richieste dell'assemblea. L'espletamento della revisione condominiale non rappresenta un'attività riservata ad una specifica categoria professionale (come lo sono ad esempio quasi la totalità delle cause per gli avvocati, ecc.), ma richiede comunque la conoscenza dei principi contabili generali e di quelli su cui specificamente si fonda la contabilità condominiale. Il revisore condominiale può svolgere il proprio incarico anche in favore di un singolo condòmino, oppure dell'amministratore condominiale che richieda la sua opera. Solamente nel caso di nomina assembleare la spesa per l'attività espletata è ripartita tra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà (art. 1130-*bis*, primo comma, c.c.).

Contratti condominiali

Il contratto, specifica l'art. 1321 c.c., è quell'accordo *“di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale”*.

Non può dubitarsi che il condominio – quale che sia la soggettività giuridica che s'intenda attribuirgli (si veda Voce, Condominio) può essere parte di una serie di contratti finalizzati alla erogazione di servizi nell'interesse comune, ma anche alla manutenzione e conservazione delle parti e degli impianti comuni. I contratti conclusi dal condominio sono sicuramente soggetti alle norme dettate dal codice civile in relazione ai contratti in generale ed a quelli tipici, alle regole eventualmente previste da altre leggi in relazione ad essi, e, qualora si acceda alla tesi che lo stesso condominio debba essere considerato un consumatore (la giurisprudenza è orientata in questo senso, si veda Voce, Nozione di consumatore), alle regole dettate dal così detto codice del consumo (d.lgs n. 206/2005).

Appalto (contratto di)

L'appalto, come definito dall'art. 1655 c.c., *“è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro”*.

Due le parti: il committente, cioè chi ordina l'opera o la prestazione del servizio e l'appaltatore, ossia chi tale opera o servizio deve prestare.

Si tratta di un contratto a prestazioni corrispettive – l'opera è eseguita a fronte del pagamento di un corrispettivo in denaro – e con gestione a rischio dell'appaltatore. In buona sostanza quest'ultimo assume un'obbligazione di risultato (si veda Voce, Obbligazione di risultato) e quindi s'impegna a realizzare l'opera concordata, gravando su di lui, ad esempio il pericolo che la stessa possa essere più costosa di quanto pattuito (salvo il caso di aumento di prezzi o variazioni necessarie del progetto, insomma salvi i casi in cui il rischio derivi da fattori esterni imprevedibili).

La tipologia di contratto di appalto più ricorrente è quella riguardante l'esecuzione di interventi di manutenzione delle parti comuni (es. rifacimento facciata, ecc.), ma si può configurare come appalto anche la prestazione del servizio di pulizia scale (si veda Voce, Opera (contratto di)).

I contratti d'appalto non necessitano della forma scritta – sebbene questa sia fortemente consigliabile – mentre è obbligatorio che le parti rispettino le norme dettate in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, con particolare attenzione a quelle dettate con riferimento ai cantieri temporanei o mobili di cui al d.lgs n. 81/08.

- difformità e vizi dell'opera

La gestione a proprio rischio che grava sull'appaltatore dell'opera fa sì che lo stesso debba essere considerato responsabile per le difformità ed i vizi dell'opera.

La difformità dell'opera realizzata si sostanzia in una discrepanza rispetto a quella progettata. Un esempio in tal senso può essere rappresentato da una stanza di metratura inferiore a quella progettata.

I vizi, invece, consistono nella mancanza di qualità dell'opera anche in relazione alle regole dell'arte che devono seguire nella sua realizzazione. È viziato l'impianto che non funziona correttamente o l'intonaco non posato secondo le regole che ne disciplinano la posa e che, ad esempio, proprio in ragione di ciò, tende a distaccarsi.

I vizi e le difformità devono essere denunciati all'appaltatore entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria allorquando l'appaltatore li abbia riconosciuti. L'azione per l'eliminazione dei vizi e/o delle difformità si prescrive in due anni dalla consegna dell'opera, tuttavia, specifica il codice civile, il *"committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunziati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna"* (art. 1667, terzo comma, c.c.). È salvo il diritto al risarcimento del danno e in particolari casi è possibile agire per la risoluzione del contratto (art. 1668 c.c.).

"La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore" (art. 1667, primo comma, c.c.). Non vi sono dubbi sul fatto che nel caso di vizi e difetti di cose comuni, l'amministratore possa agire in garanzia senza necessità di autorizzazione assembleare, purché il condominio sia stato parte del contratto di appalto (cfr. Cass. 18 maggio 1996 n. 4619).

- rovina e difetti

La responsabilità per rovina e difetti di immobili, meglio nota come responsabilità per gravi difetti, è regolata dall'art. 1669 c.c. ed ha natura extracontrattuale (*ex multis* Cass. 21 settembre 2016 n. 18522), ossia può essere fatta valere anche da chi non era parte del contratto di appalto (si pensi al caso di acquisto di immobili in costruzione).

"I gravi difetti che danno luogo a responsabilità del costruttore nei confronti dell'acquirente ex art. 1669 c.c. sono ravvisabili non solo nell'ipotesi di rovina o di pericolo di rovina dell'immobile, ma anche in presenza di fatti che, senza influire sulla stabilità, pregiudichino in modo grave la funzione cui l'immobile è destinato e dunque la godibilità e la fruibilità dello stesso sotto l'aspetto abitativo, come quando la realizzazione è avvenuta con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte e anche incidenti su elementi secondari e accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti) purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione" (Trib. Monza 20 marzo 2012 in Giur. merito 2012, 6, 1314).

Non vi sono dubbi sul fatto che l'azione per gravi difetti sia esperibile dall'amministratore di condominio senza necessità di autorizzazione assembleare, allorquando gli stessi riguardino le parti

comuni, essendo l'azione annoverabile tra gli atti conservativi (si veda Voce, atti conservativi) che lo stesso deve compiere.

I gravi difetti devono essere denunciati entro un anno dalla scoperta, cioè *“dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti”* (Cass. 9 dicembre 2013 n. 27433). Che si tratti della semplice manifestazione del problema o magari, di una consulenza tecnica che metta in risalto l'effettiva gravità della situazione (la manifestazione del difetto potrebbe essere trascurabile) è valutazione che, in caso di contestazione sulla tempestività della denuncia/azione, spetta al giudice di merito investito della controversia (Cass. ult. cit.). Il diritto del committente, specifica il secondo comma dell'art. 1669 c.c., si prescrive in un anno dalla denuncia.

Nozione di consumatore

L'art. 3 del d.lgs n. 206/05 (codice del consumo) ai fini delle regole ivi contenute, definisce il consumatore quale *“persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”*. Un geometra che acquista un televisore per la propria abitazione, senza richiedere che sia fatturato (si badi: accettando quindi lo scontrino fiscale), è da considerarsi consumatore.

Quanto alla riconducibilità del condominio nell'alveo della figura del consumatore, quando la Cassazione s'è pronunciata sulla materia ha concluso che *“al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la normativa a tutela del consumatore, atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale* (Cass. 10086/01; 452/05)” (Cass. 22 maggio 2005 n. 10679). In tal senso si è espressa anche l'Antitrust (Autorità garante della concorrenza e del mercato, Agcm) in materia di clausole vessatorie nei contratti che hanno come parte un condominio (si veda, in tal senso Prov. Agcm n. 24540 pubblicato sul bollettino n. 43 del 4 novembre 2013).

A ben vedere, questa presa di posizione, fondata sulla mancanza di personalità giuridica del condominio, può trovare delle obiezioni rispetto a quei condomini esclusivamente composti da unità immobiliari destinate ad attività commerciali e di proprietà di professionisti, che li usano per la loro attività (si veda Voce, Nozione di professionista), oppure anche con riferimento ai condomini misti. Ad avviso di chi scrive, quindi, non può parlarsi di automatica applicazione della disciplina prevista in materia di contratti dei consumatori anche ai condomini, ma è necessario eseguire una valutazione caso per caso.

Nozione di professionista

L'art. 3 del d.lgs n. 206/05 (codice del consumo) ai fini delle regole ivi contenute, definisce professionista quale *“persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario”*.

Si tratti di un artigiano o di un avvocato, la persona che agisce nell'ambito della propria attività lavorativa è da considerarsi professionista. Tale definizione vale per entrambe le parti contrattuali (quindi può aversi un contratto tra due professionisti) e riguarda anche le persone giuridiche. L'attività professionale ha rilievo anche se il contratto non riguarda strettamente il suo esercizio, ma le condizioni di esercizio (si pensi alla stipula dei contratti di fornitura dell'energia elettrica, aggiornamento professionale, ecc.).

Obbligazioni di mezzi

Nell'ambito di un rapporto obbligatorio, con le obbligazioni di mezzi il debitore s'impegna a tenere una determinata condotta in favore del creditore, senza che a ciò segua necessariamente l'ottenimento di un risultato (Cass. 5 agosto 2013 n. 18612). Classico esempio di obbligazione di mezzi è rappresentato dalle prestazioni dell'avvocato, che s'impegna per conto del cliente a far valere un diritto di questo nell'ambito di una controversia, senza che da ciò discenda un obbligo di vittoria. Chiaramente, ciò non vuol dire che il professionista non debba mettere nell'esecuzione dell'incarico tutta la diligenza richiesta in relazione allo specifico affare, incominciando dal dovere di non assumere incarichi non rispondenti alle sue competenze. Del pari obbligazioni di mezzi sono quelle assunte dai medici.

Obbligazioni di risultato

Nell'ambito di un rapporto obbligatorio, con le obbligazioni di risultato il debitore s'impegna con la propria prestazione a far conseguire al proprio creditore un risultato ben individuato negli accordi tra di essi. Classico esempio di obbligazione di risultato è quella derivante per l'appaltatore dal contratto di appalto, attraverso il quale esso s'impegna a realizzare un'opera e/o a prestare un servizio in favore del creditore.

Opera (contratto di)

Si ha contratto d'opera, a norma dell'art. 2222 c.c., *“quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV”*. Se la prestazione d'opera è intellettuale si parlerà di prestazione d'opera intellettuale (art. 2230 c.c.).

L'affinità tra contratto d'opera e contratto d'appalto alla luce delle definizioni legislative appare evidente, anche in considerazione del rimando al libro quarto del codice civile, contenuto nell'art. 2222 c.c.

Ed allora come distinguere le due figure? È pacifico in giurisprudenza che *“il contratto di appalto ed il contratto d'opera hanno in comune l'obbligazione, verso il committente, di compiere, a fronte di corrispettivo, un'opera od un servizio senza vincolo di subordinazione e con assunzione di rischio da parte di chi li esegue, mentre la differenza tra i due negozi è costituita dalla circostanza che nel primo l'esecuzione avviene mediante un'organizzazione di media o grande impresa cui l'obbligato è proposto; nel secondo con il prevalente lavoro di questi, pur se adiuvato da componenti della sua famiglia o da qualche collaboratore, secondo il modulo organizzativo della piccola impresa, desumibile dall'art. 2083 c.c. (cfr. ex plurimis Cassazione civile, sentenza del 29 maggio 2001, n. 7307)”* (Così Trib. Arezzo 6 settembre 2012).

Detrazioni fiscali condominiali

Detrazioni fiscali sono degli importi che il contribuente ha diritto di sottrarre dall'imposta lorda dovuto all'erario. Se si deve pagare un'imposta pari a 100, ma sono maturate detrazioni pari a 10, ciò che si dovrà versare a titolo d'imposta sarà pari a 90.

In ambito condominiale è possibile la detrazione fiscale di spese concernenti interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti le parti comuni, nonché spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Detrazioni per ristrutturazioni edilizie

Il testo unico delle imposte sui redditi (T.U.I.R. d.p.r. n. 917/86) disciplina la detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia. Si tratta, come si suole dire, di una detrazione permanente, ciò che varia, attualmente, è la misura della detrazione. Partita come provvedimento *una tantum* che consentiva la detrazione delle spese nella misura del 41%, è stata introdotta nel testo unico delle imposte sui redditi come misura permanente consistente nella possibilità di detrarre il 36% delle spese effettuate con un massimo di € 48.000.

L'art. 16-bis del suddetto testo unico, al primo comma, specifica che *“dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi”* tra gli altri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni di un edificio in condominio. Il secondo comma dell'articolo appena citato specifica che tra *“le spese sostenute di cui al comma 1 sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia”*.

Quanto alle modalità di fruizione della detrazione, il settimo comma specifica che *“la detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi”*. La misura fino all'anno 2016 è pari al 50% su un importo massimo di spesa pari ad € 96.000,00, così come lo è stata per alcuni anni precedenti. Il rinnovo della percentuale in tale misura, nonché dell'importo massimo detraibile è prorogato di anno in anno con la così detta Legge di Stabilità.

Detrazioni per il risparmio energetico

Si tratta di una misura fiscale straordinaria, prorogata di anno in anno da alcuni anni, che consente la detrazione fiscale per interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici. Nel 2016

la misura è stata pari al 65% delle spese sostenute con una variazione dell'importo massimo in relazione allo specifico intervento posto in essere. Quando la misura non verrà più prorogata, agli interventi di efficientamento energetico torneranno ad applicarsi le detrazioni fiscali previste per le ristrutturazioni edilizie, ai sensi dell'art. 16-*bis* del d.p.r. n. 917/86.

Edilizia e condominio

Attività edilizia libera

Si tratta di una serie d'interventi, specificamente previsti dall'art. 6 del d.p.r. n. 380 del 2001 rispetto ai quali non è necessario alcun titolo abilitativo, essendo sufficiente, al più, una comunicazione preventiva da inviarsi anche per via telematica.

Classico esempio di attività edilizia libera, che non richiede alcuna comunicazione è quella di tinteggiatura dell'unità immobiliare, così come più in generale tutti gli interventi di manutenzione ordinaria indicati dall'art. 3 del d.p.r. n. 380/01.

Richiedono la comunicazione di inizio lavori (si vedano Voci, CIL e CILA) alcuni interventi di manutenzione straordinaria quali, ad esempio, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne.

Il testo unico per l'edilizia (il d.p.r. n. 380/01), fa salve le diverse disposizioni che possono essere contenute negli strumenti urbanistici comunali, sicché data la varietà degli strumenti urbanistici locali (fintanto che non verrà approvato il regolamento edilizio unico, così come previsto dall'art. 4, comma 1-*sexies*, d.p.r. n. 380/01) prima di iniziare qualunque opera, anche se apparentemente ricadente tra quelle indicate, è sempre bene rivolgersi presso lo sportello unico per l'edilizia competente.

Cambio di destinazione d'uso

Con la locuzione *cambio di destinazione d'uso* si fa riferimento ad una differente modalità di utilizzazione dell'immobile o dell'unità immobiliare rispetto alla destinazione originaria.

Il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (T.U. Edilizia, d.p.r. n. 380/01), contiene una definizione di modificazione della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

L'art. 23-*bis*, primo e secondo comma, d.p.r. n. 380/01 recita:

“Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile".

Il terzo comma detta disposizioni volte all'armonizzazione delle disposizioni regionali a quanto disposto nei primi due.

A seconda della tipologia di cambio di destinazione d'uso, chiaramente ove questo sia consentito dagli strumenti urbanistici locali, potrebbe essere sufficiente una Scia (si veda Voce, Scia), ad esempio nell'ipotesi di mutamento senza alcuna opera edilizia, oppure di un permesso di costruire, nel caso di opere edilizie.

CIL

La CIL acronimo di comunicazione di inizio lavori è quel documento da inviarsi, al comune competente, prima dell'inizio di una serie di lavori specificamente indicati dall'art. 6, secondo comma, del d.p.r. n. 380/01. Possono essere precedute dalla CIL, ad esempio, le opere di pavimentazione di aree esterne, anche di sosta. Laddove la comunicazione di inizio lavori sia seguita, al termine degli stessi, dalla comunicazione di fine lavori, esse avranno valenza anche ai fini dell'aggiornamento catastale. La mancata comunicazione della CIL comporta la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, salvo riduzione in caso di ravvedimento e comunicazione nel corso dei lavori. Data la varietà degli strumenti urbanistici locali (fintanto che non verrà approvato il regolamento edilizio unico, così come previsto dall'art. 4, comma 1-sexies, d.p.r. n. 380/01) prima di iniziare qualunque opera, anche se apparentemente ricadente tra quelle indicate è sempre bene rivolgersi presso lo sportello unico per l'edilizia competente.

CILA

È la comunicazione di inizio lavori asseverata. Il quarto comma dell'art. 6 del d.p.r. n. 380/01 specifica che quando l'attività edilizia riguarda opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 lett. b) ivi comprese l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché nel caso di particolari interventi sulla superficie coperta dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, l'interessato comunica al comune *"l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla*

quale si intende affidare la realizzazione dei lavori”.

Comunicazione alla ASL

Si tratta di un adempimento previsto dall'art. 99 del decreto legislativo n. 81 del 2008 (Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro), che impone al committente o al responsabile dei lavori (si veda Voce, Responsabile dei lavori) di comunicare all'azienda sanitaria locale e alla direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti, la così detta notifica preliminare, avente un contenuto conforme all'Allegato XII del decreto legislativo. Si tratta di una serie d'informazioni utili a identificare il cantiere, il committente, l'appaltatore nonché il costo dei lavori.

Tale notifica preliminare (altrimenti nota come comunicazione alla ASL) dev'essere inviata nei casi specificamente dettati dall'art. 99 del d.lgs n. 81 del 2008, ossia:

- a) cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;
- b) cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui alla lettera a) per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
- c) cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini-giorno (si veda Voce, Uominigiorno).

La suddetta comunicazione ha fondamentale importanza anche in relazione alla possibilità di fruire delle detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Condono edilizio

Il condono rappresenta un insieme di misure finalizzate a sanare abusi edilizi e si sostanzia nel pagamento di una serie di sanzioni, oltre che nella regolarizzazione amministrativa dell'opera abusiva.

Il condono non è sempre possibile, ma se ne può fruire solamente ove sia stata varata un'apposita legge in tal senso; la stessa legge, solitamente, contiene i limiti e le condizioni di accesso al beneficio.

Cosa differente dal condono è il così detto *permesso in sanatoria*, disciplinato dall'art. 36 del d.p.r. n. 380 del 2001 che recita:

“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”.

In questo caso la sanatoria riguarda opere ed interventi non autorizzati o difformi da quelli realizzati, ma che comunque si sarebbero potuti realizzare, mentre il condono edilizio riguarda interventi edilizi a monte illegittimi.

Demolizione

La demolizione è un'attività finalizzata all'abbattimento di un edificio o di una sua parte. L'attività di demolizione, sia essa finalizzata o meno alla ricostruzione, è sicuramente un'attività edilizia.

In ragione di queste considerazioni, è sicuramente necessario seguire una procedura amministrativa prima di dare inizio all'opera demolitiva. È opinione comune, in ragione delle disposizioni edilizie vigenti (d.p.r. n. 380/01 e norme attuative regionali e comunali), che la demolizione sia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività, si veda Voce, SCIA). Data la varietà delle norme regionali e degli strumenti urbanistici locali prima di iniziare qualunque opera demolitiva è sempre bene rivolgersi presso lo sportello unico per l'edilizia competente.

DIA

La denuncia di inizio attività è una modalità di comunicazione dell'inizio lavori utilizzabile in sostituzione della procedura di richiesta del permesso di costruire e consistente nell'invio, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, allo sportello unico per l'edilizia, della denuncia, *“accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie”* (art. 23, primo comma, d.p.r. n. 380/01). Le opere rispetto alle quali è possibile presentare la DIA sono indicate all'art. 22, terzo comma, d.p.r. n. 380/01. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale possono bloccare i lavori entro il termine di inizio degli stessi. Resta salvo chiaramente ogni potere di verifica successivo. Come dire: il mancato blocco dell'inizio lavori entro il termine di legge non sana le eventuali irregolarità.

Direttore dei lavori

Il direttore dei lavori è un rappresentante del committente, figura centrale, ove nominata, nell'ambito dell'esecuzione dei lavori, in quanto esso assume gli stessi poteri del committente verso l'appaltatore ed ha potere d'ingerenza, con ordini vincolanti, nella esecuzione delle opere appaltate. Del direttore dei lavori si fa menzione tanto nel testo unico per l'edilizia (d.p.r. n. 380/01), quanto nel testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro (d.lgs n. 81/08), anche se in nessun testo normativo è compiutamente definita tale figura.

Quanto alla responsabilità che assume verso il committente, la giurisprudenza afferma che *“il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di una obbligazione di mezzi e non di risultati, ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di particolari e peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente – preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligentia quam in concreto; che rientrano pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento delle conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera, e segnalando all'appaltatore tutte le situazioni anomale e gli inconvenienti che si verificano in corso d'opera”* (Cass. 27 gennaio 2012 n. 1218 cfr. in tal senso anche Cass. 13 aprile 2015 n. 7373). Un ruolo di primaria importanza con notevoli responsabilità.

DURC

Il DURC è il documento unico di regolarità contributiva e attesta la regolarità dei versamenti dovuti agli Istituti previdenziali e, per i datori di lavoro del settore edile, la regolarità dei versamenti dovuti alle Casse edili. Il contenuto del DURC è indicato nell'art. secondo comma, d.m. 24 ottobre 2007.

La richiesta del DURC, stante il combinato disposto di cui al d.m. 24 ottobre 2007 e dell'art. 90 del d.lgs n. 81/08 è sicuramente obbligatoria in relazione ai lavori privati nell'ambito dell'edilizia, mentre. Come specificato da altra disposizione legislativa, *“in caso di lavori privati di manutenzione in edilizia realizzati senza ricorso a imprese direttamente in economia dal proprietario dell'immobile, non sussiste l'obbligo della richiesta del documento unico di regolarità contributiva (DURC) agli istituti o agli enti abilitati al rilascio”* (art. 30, comma 1-bis, decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni in legge 9 agosto 2013 n. 98); si tratta dei così detti lavori in economia. Vista l'assenza di specifiche indicazioni sul punto, non è necessario per l'affidamento del servizio di pulizia delle scale (si veda Voce, Impresa di pulizie).

Manutenzione ordinaria

Che cosa s'intenda per manutenzione ordinaria in ambito edilizio lo chiarisce l'art. 3, primo comma lett. a), d.p.r. n. 380/01, secondo il quale sono tali: *“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*.

Pitturare le scale condominiali rappresenta un intervento di natura ordinaria; sostituire un portone con uno simile è parimenti intervento di natura ordinaria. Già solo da queste semplici indicazioni, per la cui integrazione rispetto alla tipologia d'intervento è sempre bene chiedere conferma presso lo sportello unico dell'edilizia competente, stante la rilevanza delle normative locali in materia edilizia, si può chiaramente comprendere che la manutenzione ordinaria in termini edilizi può differire dallo stesso concetto in ambito condominiale.

Manutenzione straordinaria

Che cosa s'intenda per manutenzione straordinaria in ambito edilizio lo chiarisce l'art. 3, primo comma lett. a), d.p.r. n. 380/01, secondo il quale sono tali: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”*.

Rappresentano, ad esempio, interventi di manutenzione straordinaria, il consolidamento delle scale e dei solai, la sostituzione del portone con uno completamente differente, il consolidamento di strutture di fondazione. In tal caso difficilmente alla natura edilizia straordinaria potrà non corrispondere una straordinarietà in termini condominiali.

Permesso di costruire

Il permesso di costruire è un'autorizzazione amministrativa rilasciata all'esito di un procedimento amministrativo attraverso il quale si acconsente alla esecuzione di una determinata tipologia d'intervento edilizio. Il rilascio del permesso di costruire (presupposti, procedura, tempistica, ecc.) è regolato dagli artt. 10-15 del d.p.r. n. 380/01.

Il caso sicuramente più noto di necessità del permesso di costruire è sicuramente quello legato alla costruzione *ex novo* di un immobile. Il permesso di costruire, poi, è necessario anche in relazione a interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di ristrutturazione urbanistica.

Come specifica l'art. 3, primo comma lett. d) del d.p.r. n. 380/01 *“nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*.

Come per ogni intervento edilizio, qualunque sia la sua natura, stante l’incidenza delle normative regionali e locali, è sempre necessario valutare anche alla loro luce la natura dell’intervento e quindi il conseguente titolo autorizzativo necessario.

Ponteggi

Ponteggi sono le strutture necessarie per interventi di ristrutturazione utilizzati dalle imprese edili.

Rispetto ai ponteggi è fondamentale evidenziare che, salvo casi eccezionali, la responsabilità della loro custodia è rimessa all’impresa esecutrice dei lavori. In tal senso è stato affermato che *“del furto in appartamento realizzato da chi vi si sia introdotto attraverso ponteggi installati per lavori di manutenzione risponde, ex art. 2043 cod. civ., l’imprenditore che per tali lavori si sia avvalso delle impalcature, tutte le volte in cui, violando il principio del neminem laedere, egli abbia omesso di dotarle di cautele atte a impedirne l’uso anomalo da parte di terzi, così creando colposamente un agevole accesso ai ladri e ponendo in essere le condizioni del verificarsi del danno subito dai derubati (confr. Cass. civ. 17 marzo 2009, n. 6435; Cass. civ. 12 aprile 2006, n. 8630; Cass. civ. 25 novembre 2005, n. 24897)”* (così Cass. 10 gennaio 2011 n. 292).

POS (piano operativo di sicurezza)

Il POS, acronimo di piano operativo di sicurezza, è un documento che nell’ambito dei cantieri temporanei o mobili (quindi in ambito edilizio) dev’essere redatto dai *“datori di lavoro delle imprese affidatarie e delle imprese esecutrici, anche nel caso in cui nel cantiere operi una unica impresa, anche familiare o con meno di dieci addetti”* (art. 96, primo comma, d.lgs n. 81/08). Tale piano dev’essere redatto, così come prescritto dall’art. 89 lett. h) d.lgs n. 81/08, sulla base di uno specifico allegato al medesimo decreto.

Responsabile dei lavori

Il responsabile dei lavori, così come definito dall’art. 89 lett. c) d.lgs n. 81/08 è quel *“soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto”*; tali compiti sono individuati dal successivo art. 90 e si sostanziano in compiti di coordinamento e vigilanza nella fase progettuale ed esecutiva degli interventi. La figura del responsabile dei lavori può coincidere con quella del direttore dei lavori.

Ricostruzione

Attività consistente nella riedificazione di un edificio precedentemente demolito o comunque perito. Il titolo autorizzativo per la ricostruzione varia a seconda delle modalità di ricostruzione, ossia se si tratta di ricostruzione in tutto e per tutto uguale al precedente edificio, oppure una ricostruzione parzialmente differente. Si parlerà di nuova costruzione in caso d'incompatibilità per sagoma e volume tra il precedente edificio e quello ricostruito.

SCIA

La SCIA, acronimo di segnalazione certificata di inizio attività, è un procedimento amministrativo disciplinato dall'art. 19 della legge n. 241 del 1990 e che trova specifica applicazione in ambito edilizio in ragione del richiamo contenuto nell'art. 22 del testo unico per l'edilizia (d.p.r. n. 380/01), quando non si tratta di attività edilizia libera, oppure soggetta a permesso di costruire. La legge (art. 22 d.p.r. n. 380/01) delinea i casi in cui vi si può fare ricorso nell'ambito di procedimenti iniziati con permesso di costruire.

Il procedimento in questione ha una durata di sessanta giorni, prorogabili ove necessario in ragione delle richieste dalla pubblica amministrazione. La mancata risposta entro i termini indicati non rappresenta atto di silenzio assenso.

Uomini-giorno

Si tratta di un'unità di misura utilizzata dalle norme regolanti la sicurezza sui cantieri. L'art. 89 lett. g) d.lgs. n. 81/08 definisce uomini giorni "*entità presunta del cantiere rappresentata dalla somma delle giornate lavorative prestate dai lavoratori, anche autonomi, previste per la realizzazione dell'opera*".

Parti e servizi comuni

Parti e servizi comuni, rappresentano l'oggetto del diritto di condominio (si veda Voce, Condominio). Essi rappresentano le cose attraverso le quali è possibile godere o è possibile godere al meglio delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

L'art. 1117 del codice civile contiene una elencazione dei beni e dei servizi che devono essere considerati comuni a tutti i condòmini (o ad un gruppo di essi, si veda Voce, Condominio parziale). Come ha più volte specificato la Suprema Corte di Cassazione (*ex pluribus*, Cass. 13 marzo 2009, n. 6175), l'elencazione codicistica è meramente esemplificativa dei beni da ritenersi comuni. In altre parole la condominialità non è limitata alle sole cose indicate nella norma citata, ma a tutte quelle avente determinate caratteristiche.

In tal senso è stato affermato che *“affinché possa operare il c.d. diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche strutturali, un bene serva al godimento di tutte le parti singole dell'edificio e sia ad esse funzionalmente collegato, si presume indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condòmini, o soltanto da alcuni di essi, e dalla entità del collegamento e della possibile utilizzazione concreta - la contitolarità necessaria di tutti i condòmini sul bene”* (ex multis Cass. 21 dicembre 2007, n. 27145). Non solo: nella stessa pronuncia si pone particolare attenzione anche su un altro elemento caratterizzante il rapporto tra parti comuni ed unità immobiliari, ossia l'incorporazione. *“Può sussistere, oltre che il suddetto collegamento funzionale, anche un legame materiale di incorporazione che rende le prime (le unità immobiliari ad uso esclusivo, n.d.A.) indissolubilmente legate alle seconde ed essenziali per la stessa esistenza o per l'uso di queste, dalle quali i beni comuni (muri, pilastri, travi portanti, tetti, fondazioni, facciate ecc.) non possono essere separati. Il collegamento, dunque, comporta un legame di diversa resistenza a seconda che le parti comuni siano essenziali per il godimento ovvero per l'esistenza delle unità singole, nel qual caso il vincolo di destinazione è caratterizzato dalla indivisibilità”* (Cass. 21 dicembre 2007, n. 27145).

In questo contesto è bene ricordare che l'assenza dei requisiti appena indicati o l'esclusione della condominialità da parte degli atti d'acquisto e/o del regolamento contrattuale (i così detti titoli) fa venire meno la condominialità di un bene, sia esso o meno indicato nell'art. 1117 c.c.

- presunzione di condominialità

Si è soliti leggere, nelle sentenze e nei commenti che riguardano le parti comuni, che il codice civile prevede una sorta di presunzione di condominialità che può essere vinta da una diversa disposizione degli atti d'acquisto. Il riferimento alla suddetta presunzione, per quanto ripetuto e costante, non è stato considerato corretto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, né dal suo Primo Presidente allorquando gli è stata posta la problematica per un'eventuale nuova pronuncia delle stesse Sezioni Unite.

“La norma dell’art. 1117 del codice civile stabilendo che: “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo”, le cose in essa elencate nei nn. 1, 2 e 3, non ha sancito una presunzione legale di comunione delle stesse, come erroneamente si è affermato in alcune sentenze di questa Corte, ma ha disposto che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall’usucapione. E che la norma non abbia previsto una presunzione risulta non solo dalla sua chiara lettera che ad essa non accenna affatto, ma anche dalla considerazione che nel codice si parla esplicitamente di presunzione ogni qual volta con riguardo ad altre situazioni si è voluto richiamare questo mezzo probatorio (v. art. 880, 881 e 899 cod. civ.). D’altra parte, se con la disposizione dell’art. 1117 si fosse effettivamente prevista la presunzione di comunione, si sarebbe ammessa la prova della proprietà esclusiva con l’uso di qualsiasi mezzo e non soltanto con il titolo. Tuttavia, con le pronunce di questa Corte nelle quali è stato richiamato il concetto di presunzione, non si è inteso affermare che la prova della proprietà esclusiva delle cose comuni di cui all’art. 1117 cod. civ. possa essere fornita con ogni mezzo e non con il solo titolo cui la norma espressamente si riferisce, ma si sono volute escludere dallo stesso complesso delle cose comuni quelle parti che per le loro caratteristiche strutturali risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari di un determinato edificio. In altri termini, ritenendosi in tali decisioni che “la destinazione particolare vince la presunzione legale di condominio alla stessa stregua di un titolo contrario”, benché si sia richiamato erroneamente il concetto di presunzione, del tutto estraneo alla norma dell’art. 1117 civ., si è però, enunciato anche il principio, indubbiamente corretto, secondo cui una cosa non può proprio rientrare nel novero di quelle comuni se serve per le sue caratteristiche strutturali soltanto all’uso e al godimento di una parte dell’immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà” (così Cass. SS.UU. 7 luglio 1993 n. 7449, in senso conf. Cass. 5 marzo 2015 n. 4501 e sulla richiesta d’intervento delle Sezioni Unite, ritenuta superflua Cass. 16 gennaio 2014 n. 822).

- uso delle cose comuni

L’uso delle cose comuni rappresenta la possibilità per i condòmini di trarre dalle parti comuni dell’edificio il maggior vantaggio in ragione della loro funzione, che è quella di consentire il godimento (o il miglior godimento) delle parti comuni. Ciò deve avvenire in ossequio ai limiti dettati dall’art. 1102, primo comma, c.c. che recita: *“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 migliore godimento della cosa”*. La norma è dettata in materia di comunione, ma è applicabile anche al condominio degli edifici in ragione del rimando contenuto nell’art. 1139 c.c.

La giurisprudenza ha dato un significato concreto a questa affermazione di principio specificando che *“il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l’altrui pari uso. La nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l’art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante*

alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione” (così, ex multis, Cass. 5 ottobre 2009, n. 21256).

Per quanto concreta possa essere questa chiarificazione, è evidente che la stessa necessità sempre di un'applicazione fattiva, da eseguirsi caso per caso. Così, ad esempio, è stata considerata illegittima l'installazione di una caldaia nel vano scale condominiale (si veda Cass. 21 settembre 2011 n. 19205), mentre è solitamente considerato lecito apporre vasi ed altri elementi ornamentali sui pianerottoli comuni.

Abbaino

L'abbaino è una sopraelevazione del tetto finalizzata all'apertura di una finestra che serve a dare luce ed aria al locale sottotetto che vi corrisponde.

In quanto modificazione che inerisce il tetto, esso dev'essere considerato una parte di proprietà comune e più nello specifico una modificazione della parte di proprietà comune che finalizzata al miglior godimento di una parte di proprietà esclusiva (si veda Voce, uso delle cose comuni).

La finestra inserita nell'abbaino dev'essere considerata di esclusiva proprietà del proprietario dell'unità immobiliare che ne beneficia: di conseguenza, se la finestra serve a dare luce ed aria ad un sottotetto di proprietà comune, anche la finestra sarà condominiale. La realizzazione dell'abbaino può andare incontro a contestazioni in quanto opera modificativa del decoro architettonico dell'edificio (si veda Voce, Decoro architettonico).

Albero

L'albero è una pianta legnosa che può avere varie altezze e si distingue in diverse tipologie (es. albero da frutta). L'albero si distingue dall'arbusto in quanto quest'ultimo non presenta un tronco chiaramente distinguibili dal resto della pianta.

In quanto piantumato nelle parti comuni (es. giardino, aiuola) l'albero dev'essere considerato bene condominiale, sicché alla decisione della sua espianazione o abbattimento si può addivenire solamente con il consenso di tutti i condòmini (Corte d'Appello di Roma, 6 febbraio 2008 n. 478), trattandosi di una distruzione della cosa comune, salvo il caso di necessario abbattimento per i casi d'urgenza (es. pericolo crolli e danni). Quanto all'unanimità, tuttavia, la sua indispensabilità dev'essere valutata anche in relazione al contesto in cui l'abbattimento è deciso (es. esecuzione di un'innovazione volta alla eliminazione delle barriere architettoniche, si veda Voce, Innovazioni) e sempre nell'osservanza dei regolamenti locali e delle normative concernenti la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché degli eventuali vincoli imposti, ad esempio, con la concessione edilizia.

Alloggio del portiere

Unità immobiliare (si veda voce, Unità immobiliare) destinata a soddisfare le esigenze abitative della persona assunta dal condominio per l'espletamento dei compiti di guardiania e/o pulizia delle parti comuni dell'edificio.

L'alloggio del portiere è specificamente indicato dall'art. 1117 c.c. quale parte comune, ma nulla vieta che lo stesso possa essere di proprietà esclusiva con un vincolo di destinazione d'uso in tal senso. Nel caso di proprietà condominiale, la vendita a terzi o ad un condomino deve avvenire con il consenso di tutti i condòmini, mentre nel caso di locazione (nell'ipotesi di soppressione del servizio di portierato) l'unanimità è necessaria solamente se ha durata ultra novennale (cfr. art. 1108 c.c.); negli altri casi è sufficiente la decisione a maggioranza.

Altana

L'altana "costituisce un manufatto particolare tipico, soprattutto (ma non solo), della città di Venezia (e la controversia in esame è riferita proprio ad una costruzione di questo genere sita nel capoluogo Veneto). L'altana (chiamata anche "belvedere") è, in sostanza, una piattaforma o loggetta realizzata (di regola in legno, con sua relativa precarietà) nella parte più elevata di un edificio (ed alla quale si accede, in genere, dall'abbaino, altro tipico elemento dell'architettura veneziana), che, in alcuni casi, può anche sostituire il tetto e che, a differenza delle terrazze e dei balconi, non sporge, di norma, rispetto al corpo principale dell'edificio di pertinenza" (Cass. 28 febbraio 2013 n. 5039).

In quanto funzionale al miglior godimento delle parti comuni o comunque avente accesso da esse, dev'essere considerata parte di proprietà comune anche l'altana. Tale condominialità sussiste anche qualora la sua realizzazione sia stata deliberata successivamente alla nascita del condominio.

Andito

L'andito è un corridoio o comunque un passaggio secondario presente negli edifici. Può essere utile, per rappresentarlo anche visivamente, guardare alla individuazione dell'andito opera dalla giurisprudenza.

"La struttura costituita dal soffitto e dalla soletta che orizzontalmente divide in piani separati il corridoio d'accesso ai boxes condominiali e la sovrastante costruzione, si caratterizza come un vero e proprio elemento murario costitutivo di tale corridoio il quale, per la sua struttura chiusa, integra la figura del c.d. andito che è espressamente previsto fra le cose comuni dall'art. 1117 c.c." (Pret. di Monza 29 luglio 1992).

Androne

L'androne è quel luogo di passaggio tra interposto tra il portone dell'edificio e le scale condominiali e che ha la funzione di mettere in collegamento la pubblica via con le scale condominiali, i locali della portineria ed in generale con le altre parti dell'edificio. Quanto alle modalità d'uso di questa parte dell'edificio, è stato affermato che *“la destinazione dell'androne a sosta veicolare temporanea e occasionale, nei limiti idonei a salvaguardare la funzione di passaggio anche veicolare per l'accesso alle proprietà individuali può essere considerata accessoria all'utilizzazione dello stesso per il transito”* (Cass. 7 maggio 2008 n. 11204).

Antenna

Parte terminale di un impianto atto alla ricezione del segnale radio-televisivo che può avere differenti forme, ad esempio ad asta o parabolica, anche in relazione al segnale da recepire. In quanto parte dell'impianto radio-televisivo condominiale l'antenna è parte comune a tutti i proprietari delle unità immobiliari collegate all'impianto o comunque predisposte per tale collegamento. L'impianto di antenna dev'essere installato e mantenuto secondo le indicazioni contenute nel decreto ministeriale n. 37 del 2008.

Ascensore

L'ascensore è un impianto comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed è definito, in generale (cioè al di là della sua presenza in condominio) dall'art. 2, primo comma, d.p.r. n. 162 del 1999 a mente del quale l'ascensore è *“un apparecchio di sollevamento che collega piani definiti, mediante un supporto del carico e che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi, destinato al trasporto:*

1) di persone,

2) di persone e cose,

3) soltanto di cose, se il supporto del carico è accessibile, ossia se una persona può entrarvi senza difficoltà, ed è munito di comandi situati all'interno del supporto del carico o a portata di una persona all'interno del supporto del carico”.

L'appena citato decreto n. 162/99 contiene altresì tutte le prescrizioni afferenti alle caratteristiche dell'impianto, i soggetti autorizzati ad installarli/manutenenerli, nonché le prescrizioni in tal senso previste in capo ai proprietari degli ascensori e/o dei loro legali rappresentanti, ivi compresi gli amministratori condominiali.

Atrio d'ingresso

In ambito condominiale l'atrio è considerabile alla stessa stregua dell'androne, al quale si rimanda per una definizione completa di caratteristiche e modalità d'uso.

Autoclave

L'autoclave, altrimenti nota come impianto di sollevamento dell'acqua, è quel dispositivo che consente il sollevamento dell'acqua al fine di consentirne la normale erogazione nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva. In sostanza l'autoclave consente di aumentare la pressione nelle tubature condominiali e quindi di far giungere l'acqua nelle abitazioni ad un livello di pressione utile per il normale utilizzo. L'impianto di autoclave è composto:

- a) da un serbatoio di accumulo;
- b) da una pompa elettrica che consente la spinta dell'acqua a pressione maggiore di quella normalmente presente;
- c) da un contenitore a pressione;
- d) da un interruttore detto pressostato.

Autorimessa

L'autorimessa è quello spazio coperto o scoperto destinato alla sosta di autoveicoli. In ambito condominiale l'autorimessa può essere:

- a) interrata;
- b) adiacente all'edificio.

Nell'autorimessa possono essere presenti dei *boxes* (si veda Voce, Box) o dei semplici posti auto: nel primo caso i così detti *boxes* sono quasi sempre di proprietà esclusiva (salvo diversa indicazione degli atti d'acquisto), nel caso di posti auto è possibile che gli stessi siano semplicemente utilizzati dai condòmini, ma non mancano ipotesi di posti auto oggetto di esclusiva proprietà. Gli spazi che servono all'utilizzazione dei *boxes* e/o dei posti auto sono detti spazi di manovra.

Ai fini della regolamentazione antincendio, l'autorimessa è definita come “*area coperta destinata esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con i servizi annessi. Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte almeno su due lati*” (Punto 0 d.m. 1 febbraio 1986). La dimensione dell'autorimessa incide sugli adempimenti amministrativi concernenti la normativa di prevenzione incendi. Le autorimesse devono avere sempre le caratteristiche costruttive previste dalle norme riguardanti la suddetta prevenzione incendi, ma la loro attività (cioè il loro utilizzo) è

soggetta a differenti adempimenti in relazione alla categoria di appartenenza. Fino a 300 m² non è richiesto alcun adempimento. Da 300 a 1000 m² è sufficiente una Scia (si veda Voce, Scia) da parte dell'esercente l'attività (nel condominio l'amministratore) che attesti l'esistenza dei requisiti di legge. Da 1000 a 3000 m² è necessaria una Scia corredata da un'asseverazione di un tecnico abilitato che certifichi l'esistenza dei requisiti di legge. Sopra i 3000 m² è necessario attivare la procedura che porta al rilascio del certificato di prevenzione incendi (si veda Voce, CPI). La normativa di riferimento rispetto al procedimento amministrativo riguardante il CPI e/o la Scia è contenuta nel d.p.r. n. 151/2011.

Balcone

Prolungamento di un'unità immobiliare che consente l'affaccio verso l'esterno. Il balcone si compone di una parte orizzontale, detta anche piano di calpestio, e di una parte verticale, altrimenti nota come balaustra o ringhiera anche a seconda del materiale utilizzato. Il piano di calpestio può rappresentare un *unicum* con il solaio del piano, oppure consistere in una struttura agganciata al piano di riferimento, ma distinta dal solaio medesimo. Sebbene esistano numerose tipologie di balcone, in termini generali e catalogatori si è soliti distinguere tra balconi aggettanti e balconi incassati che rappresentano le due macro categorie tipiche rispetto a questo manufatto. Il balcone, solitamente, è pertinenza di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva (salva la proprietà comune di alcune sue parti in relazione alla sua struttura), ma può anche essere interamente condominiale, laddove posto a servizio di parti comuni dell'edificio.

- balcone aggettante

I balconi aggettanti, come dice la stessa parola, sono quei balconi che sporgono (aggettano per l'appunto) rispetto alla facciata dell'edificio. Come ha specificato la Corte di Cassazione, i balconi aggettanti *“sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani, in quanto possono sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante”*.

Rispetto alla proprietà degli elementi che compongono il balcone aggettante, ormai da anni la Suprema Corte di Cassazione è orientata nell'affermare che *“soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (v., da ultimo, Cass. 23 settembre 2003 n. 14076) (così Cass. 30 luglio 2004, n. 14576).*

- balcone incassato

I balconi incassati, afferma la Cassazione, *“possono essere considerati alla stessa stregua dei solai, che peraltro appartengono in proprietà (superficiaria) ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante e le cui spese sono sostenute da ciascuno di essi in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.). Per la verità, è possibile applicare, mediante la interpretazione estensiva, la disciplina stabilita dalla citata norma di*

cui all'art. 1125 all'ipotesi non contemplata dei balconi soltanto quando esiste la stessa ratio. Orbene, la ratio consiste nella funzione, vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il solaio - funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore” (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).

In relazione al balcone incassato dunque:

- a) il piano di calpestio è equiparabile al solaio, con conseguente applicazione di criteri di ripartizione delle spese previsti dall'art. 1125 c.c.;
- c) la parte frontale, salvo particolare conformazione, è equiparabile alla facciata (sovente costituendone parte integrante) e quindi soggetta alle regole previste per la facciata (si veda Voce, Facciata).

Barriere architettoniche

“Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi”.* (art. 2 d.m. 14 giugno 1989, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

La definizione è coniata in relazione agli scopi del decreto che la contiene, ma è evidente la sua utilità in termini generali ai fini della individuazione del concetto sotteso nel linguaggio comune. L'art. 1120, secondo comma, c.c. (si veda Voce, Innovazioni) prevede delle maggioranze semplificate per l'adozione di delibere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Beni comuni censibili

Nell'ambito delle parti comuni di un edificio è possibile individuare dei beni (si pensi all'alloggio del portiere, ai ripostigli) suscettibili di autonoma capacità reddituale; si tratta dei così detti beni comuni censibili. Questi, come ha chiarito il Ministero delle finanze, costituiscono unità immobiliari *“in quanto portatori di autonoma capacità reddituale - che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più u.i. (ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, ecc.) e come tali dichiarati. Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di “bene comune censibile”, sia la connessione alle unità immobiliari a cui sono asserviti”* (Circolare N° 2 del 20 Gennaio 1984 del Ministero delle

Finanze).

Beni comuni non censibili

I beni comuni non censibili sono “*le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.), ovvero [...] - per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto). Tali porzioni [...] vanno comunque rappresentate nell’elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché, non costituiscono le u.i.*” (Circolare N° 2 del 20 Gennaio 1984 del Ministero delle Finanze).

Bidoni per i rifiuti

Contenitori aventi la funzione di accogliere i rifiuti in attesa del conferimento alla società addetta alla loro raccolta.

I bidoni per i rifiuti possono essere:

- a) di proprietà del titolare dell’unità immobiliare (o dell’utilizzatore);
- b) di proprietà condominiale;
- c) di proprietà della società gerente il servizio di raccolta, che li concede in comodato ai condòmini o più in generale al condominio in persona dell’amministratore pro-tempore.

Il posizionamento dei bidoni condominiali o in uso al condominio negli spazi comuni può essere deciso – in mancanza di indicazioni dell’assemblea – da parte dell’amministratore (si veda Voce, disciplina dell’uso delle cose comuni). Qualora sia l’assemblea ad esprimersi in merito, “*la delibera, la quale disciplina l’uso di un bene comune può essere legittimamente assunta con le maggioranze di cui all’art. 1136 cod. civ., purché sia assicurato il pari uso di tutti i condomini, e cioè il massimo godimento possibile, come è avvenuto nel caso in esame; che l’assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui all’art. 1136, secondo comma, cod. civ.*” (Cass. 26 gennaio 2016 n. 1421).

Nel caso di bidoni individuali o in uso individuale, l’allocazione dev’essere eseguita con l’osservanza dei limiti imposti dall’art. 1102 c.c. (si veda Voce, uso delle cose comuni).

Bocca di lupo

In ambito edilizio, la bocca di lupo è quel manufatto che serve a dare luce ed aria ad ambienti posti nei locali interrati o seminterrati degli edifici. La bocca di lupo, specie se utile a piani completamente interrati può essere coperta con delle griglie al fine di evitare la caduta ai piani inferiori. Qualora

la bocca di lupo serve per dare esclusivamente luce, essa può essere completata da una copertura in vetrocemento.

Box

Il box auto, altrimenti noto come box, è quell'unità immobiliare (si veda Voce, Unità immobiliare) destinata al ricovero di autoveicoli e motoveicoli (ivi comprese le biciclette). Il box auto, ai fini catastali, può essere autonoma unità immobiliare, oppure rappresentare pertinenza di un'altra unità immobiliare (appartamento o ufficio di riferimento).

Ai fini della normativa antincendio, il box è definito come “*volume delimitato da strutture di resistenza al fuoco definita e di superficie non superiore a 40 m*” (Punto 0 d.m. 1 febbraio 1986).

Braga

La braga, nell'ambito degli impianti idraulici (acqua e fogna) è quell'elemento collettore tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e quella la tubatura verticale di pertinenza condominiale.

Quanto alla sua proprietà è dibattuto se la stessa debba essere considerata di proprietà comune, oppure esclusiva. Il termine generali (art. 1117 n. 3 c.c.) gli impianti sono condominiali fino al punto di diramazione verso le proprietà esclusive. Per un orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, la braga in quanto strutturalmente posta nella diramazione “*non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso (ed al godimento) di tutti i condomini; e, nella specie, la braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza de singolo appartamento, a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi, di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini*” (Cass. 3 settembre 2010 n. 19045). La stessa Suprema Corte, tuttavia, si è espressa in termini opposti (Cass. 18 gennaio 2012 n. 778), concludendo per la natura condominiale della braga in ragione della prevalente funzione di raccordo e quindi di assorbimento nell'ambito della parte comune d'impianto di questo elemento.

Bruciatore

Il bruciatore è una parte di un impianto di combustione che, a seguito della miscelazione tra il combustibile (es. gas) ed il comburente, consente l'avvenimento della combustione e quindi il funzionamento dell'impianto.

Nell'ambito degli impianti di riscaldamento condominiale il bruciatore è sicuramente parte comune, in quanto componente essenziale dell'impianto medesimo.

Cancello

Manufatto di differenti dimensioni anche in relazione all'uso, che consente il passaggio tra due aree. Solitamente è posto per delimitare una proprietà, sia essa pubblica o privata, rispetto alla strada pubblica. Il cancello è da considerarsi parte comune laddove posto a delimitare una parte condominiale dell'edificio (es. cancello d'ingresso al cortile, all'autorimessa, ecc.). L'installazione di un cancello allorquando prima non ve ne fosse uno non rappresenta innovazione, ma semplice migliore disciplina nell'uso delle parti comuni (Cass. 23 febbraio 2015 n. 3509).

- cancello automatico

Manufatto fornito, fin dalla sua posa in opera, oppure successivamente, di un dispositivo atto a consentirne l'apertura elettronica, eventualmente anche mediante dispositivo di apertura a distanza (il così detto telecomando del cancello automatico). L'automazione, come si è accennato, può essere coeva all'installazione del cancello oppure successiva. In nessun caso essa rappresenta opera innovativa, ma semplice miglioramento nell'uso del predetto cancello (Cass. 23 febbraio 2015 n. 3509).

Cantina

La cantina è un'unità immobiliare (si veda Voce, Unità immobiliare), che può essere pertinenziale di un'altra unità immobiliare oppure autonoma, la cui destinazione è quella di deposito. Il locale cantina, ai fini catastali, è annoverabile nella categoria C/2. La cantina può essere di proprietà esclusiva, in tal caso avrà diritto di utilizzarla il legittimo proprietario (o chi da lui a vario titolo autorizzato), oppure condominiale. In tal caso oltre a quanto utile in relazione all'uso delle parti comuni (es. deposito strumenti per la pulizia scale) tutti i condòmini potranno utilizzarla, nel limite e nel rispetto di quanto specificato dall'art. 1102 c.c. (si veda Voce, uso delle cose comuni).

Cartelloni pubblicitari

I cartelloni pubblicitari sono strutture di varie dimensioni, materiali e forme, la cui funzione è quella di pubblicizzare beni, prodotti e/o servizi. Il condominio può deliberare l'apposizione su superfici comuni (es. facciate laterali dell'edificio) di cartelloni pubblicitari in cambio del pagamento di un corrispettivo. Nel caso in cui la locazione dello spazio abbia durata ultra novennale, è necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio (art. 1108 c.c.).

Cassetta postale

La cassetta postale è quel contenitore avente la funzione di consentire l'inserimento della corrispondenza destinata alla persona indicata al suo esterno.

Ove il condominio sia dotato di cassetta postale comune, le comunicazioni afferenti la gestione della compagine possono essere ivi inserite solamente quando tale modalità di recapito sia stata espressamente prevista con un'elezione di domicilio in quel luogo. Diversamente, le comunicazioni rivolte al condominio dotato di amministratore devono essere indirizzate presso l'ufficio di quest'ultimo, coincidendo il domicilio della compagine con quello del suo legale rappresentante.

Quanto al posizionamento della cassetta, è stabilito che *“le cassette devono essere collocate al limite della proprietà, sulla pubblica via o comunque in luogo liberamente accessibile, salvi accordi particolari con l'ufficio postale di distribuzione”* (art 46 d.m. 9 aprile 2001).

Cavedio

Il cavedio è *“un cortile di piccole o di piccolissime dimensioni, che serve prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (bagni, gabinetti, disimpegni, servizi etc.)”* (Cass. 7 aprile 2000, n. 4350).

Il cavedio è menzionato nell'art. 1117 c.c. e quindi dev'essere considerato di proprietà comune, salvo diversa indicazione del titolo. Come ha specificato in più occasioni la Corte di Cassazione *“la presunzione di proprietà (sulla presunzione di condominialità di veda relativa Voce, n.d.A.) comune non può essere vinta, nel silenzio del titolo, dalla mera possibilità di accesso al bene comune soltanto dall'appartamento di uno dei condomini, o dal fatto che costui abbia provveduto anche a collocarvi una pilozza, lo scaldabagno e l'impianto di illuminazione, in quanto l'utilità particolare che deriva da tali circostanze non è suscettibile di incidere sulla destinazione tipica e normale del bene, che è quella di dare aria e luce alle unità immobiliari di cui si compone l'edificio condominiale (Cass., Sez. 2, 11 maggio 1978, n. 2309; Cass., Sez. 2, 3 agosto 1984, n. 4625)”* (Cass. 1 agosto 2014 n. 17556).

Chiavi di beni e/o impianti comuni

Le chiavi sono quegli strumenti necessari per aprire serrature poste su porte, serrande o per aprire lucchetti ivi apposti.

Le chiavi dei beni e dei servizi comuni devono essere custodite dall'amministratore e possono/ devono essere date in uso a ciascun condomino in relazione alla possibilità di fruire dei beni comuni; si pensi alle chiavi dei cancelli, del lastrico solare variamente utilizzabile, ecc. Le chiavi in possesso dell'amministratore devono essere consegnate al suo successore al momento del così detto passaggio di consegne.

Chiostrina

La chiostrina, al pari del cavedio, del pozzo luce e della vannella, è un cortile di piccole dimensioni che ha la funzione di dare luce ad aria agli ambienti, solitamente di servizio, che vi si affacciano. Per tale ragione, si rinvia alla lettura della Voce Cavedio.

Cisterna

La cisterna è un contenitore di grosse dimensioni finalizzato alla conservazione di liquidi. In ambito condominiale possono ritrovarsi cisterne per l'uso dell'acqua e quindi ad esempio collegate all'impianto di autoclave (si veda Voce, Autoclave), oppure cisterne per il combustibile necessario al funzionamento dell'impianto di riscaldamento. Laddove collegate ad impianti comuni, le cisterne devono essere considerate parte integrante degli stessi, anche al fine della ripartizione delle spese.

Colonna d'aria sovrastante parti comuni

Si tratta della proiezione verticale di una proprietà. Ai sensi dell'art. 840 c.c. tutto ciò che si estende sopra il suolo (la colonna d'aria sovrastante) o sotto il suolo è di proprietà del suolo medesimo; questi non può opporsi *“ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle”* (art. 840 c.c.).

Particolare attenzione è stata posta dalla giurisprudenza in relazione alla colonna d'aria riguardante il cortile condominiale, rispetto alla quale è stato affermato che *“poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 c.c., comma 3, l'utilizzazione ancorché parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa (Cass. 27-1-1993 n. 966) (Cass. 21 marzo 2016 n. 5551).*

Colonna montante di scarico

La colonna montante di scarico è quel tubo o gruppo di tubi che servono a convogliare le acque di scarico provenienti dalle unità immobiliari di proprietà esclusiva, per poi consentire il getto nella fossa biologica condominiale o comunque nella fognatura pubblica. In questo contesto, è evidente, la colonna montante di scarico dev'essere considerata senza ombra di dubbio parte integrante dell'impianto fognario condominiale e quindi una parte comune.

Nel caso di uso riservato ad un gruppo di condòmini, la colonna montante di scarico sarà oggetto di condominio parziale (si vedano Voci, Condominio parziale e Braga).

Contatore

Il contatore è un dispositivo elettronico o meccanico la cui funzione è quella di memorizzare e consentire la visualizzazione di misurazioni dallo stesso effettuate con riferimento a determinati fatti. In ambito condominiale si trovano contatori in relazione a tutte quelle utenze rispetto alle quali i costi sono parametrati anche in base ai comuni. Classici esempi di contatore sono quelli installati in relazione al servizio idrico, alla corrente elettrica, oppure alla fornitura di gas. I contatori possono essere di proprietà comune, quali parti di un impianto, oppure di proprietà dell'ente fornitore, o ancora di riferimento dei singoli condòmini, quando essi riguardano misurazioni della singola unità immobiliare.

- contatore di sottrazione

Dispositivo elettronico o meccanico che, inserito all'inizio del punto di derivazione di un impianto, consente la misurazione di consumi con specifico riferimento ad un'utenza o a un gruppo di utenze. L'ipotesi più ricorrente di contatore di sottrazione riguarda il servizio idrico. Attraverso il contatore di sottrazione è possibile conoscere il consumo idrico relativo ad un'unità immobiliare. Contatori di sottrazione, sovente, sono utilizzati per conteggiare i consumi di vari impianti collegati, ad esempio, a quello elettrico condominiale (es. contatore sottrazione ascensore, autoclave, ecc.).

I contatori di sottrazione possono essere di proprietà comune, in tal caso la decisione sulla loro installazione/sostituzione spetterà all'assemblea e/o nei casi di urgenza all'amministratore, oppure di esclusiva pertinenza dei condòmini.

Corridoio

Ambiente generalmente stretto e di lunghezza variabile, a pianta rettangolare, che consente il collegamento tra due o più ambienti.

Si è spesso posto il problema della natura condominiale o meno dei corridoi posti ai vari piani dei condomini e che dal pianerottolo portano all'ingresso delle singole unità immobiliari. La discussione ha riguardato la possibilità di configurare tali ambienti come soggetti alla disciplina del condominio parziale tra i proprietari delle unità immobiliari che vi si affacciano. La giurisprudenza è unanimemente orientata in senso negativo rispetto a tale possibilità. È stato, infatti, affermato che *"in tema di condominio negli edifici, il corridoio di accesso alle singole unità immobiliari si presume comune ex art. 1117, n. 1, c.c., sicché è onere del condomino che ne vanta la proprietà esclusiva indicare il titolo relativo nell'atto costitutivo del condominio"* (Cass. 30 giugno 2016 n. 13450 in Giustizia Civile Massimario 2016, in senso conf. Cass. 10 ottobre 2007 n. 21246).

Cortile

In termini generali, con il sostantivo cortile si fa riferimento alla parte retrostante di un edificio utile a dare luce ed aria agli ambienti che vi si affacciano. Sovente, in questo contesto, il cortile è rappresentato come un ambiente sul quale si affacciano più edifici.

A livello tecnico-giuridico, l'accezione del termine cortile è più ampia. La Corte di Cassazione, al riguardo ha avuto modo di affermare che il cortile *“tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto, alla funzione di dare aria e luce agli ambienti, che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio – quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, i distacchi, le intercapedini, i parcheggi – che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 cod. civ., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione”* (Cass. 9 giugno 2000, n. 7889). A questa tipologia di spazi, va equiparato quello spazio *“di piccole o di piccolissime dimensioni, che serve prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (bagni, gabinetti, disimpegni, servizi etc.)”* (Cass. 7 aprile 2000, n. 4350). Si vedano al riguardo voci Cavedio, Chiostrina, Pozzo luce e Vanella. Il cortile può essere oggetto di condominio anche tra più edifici in condominio. In tal caso avremo un'ipotesi di supercondominio (art. 1117-bis c.c.).

Decoro architettonico

Per decoro architettonico degli edifici *“deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità”* (Cass. n. 851 del 2007).

È possibile modificare l'estetica degli edifici in condominio, purché tale modificazione non sia peggiorativa; qualora dovesse esserlo, si dovrebbe parlare di alterazione. Affinché possa dirsi avvenuta un'alterazione del decoro architettonico dell'edificio è necessario che la stessa si traduca *“in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere”* (così Cass. 25 gennaio 2010 n. 1286). La prova dell'alterazione dev'essere sempre fornita da chi la contesta e nella sua valutazione non può non tenersi conto dello stato generale dell'immobile, nonché dell'effettiva percezione dell'intervento quale modificazione alterativa, anche in relazione alla comune valutazione dell'elemento di novità. In tal senso, ad esempio, è stato affermato – sia pur non unanimemente – che l'installazione di antenne paraboliche e simili non sempre rappresenta elemento alterativo dell'estetica dell'edificio.

Dichiarazione di conformità degli impianti

Dichiarazione rilasciata da un'impresa al termine di lavori di manutenzione degli impianti attestanti che gli stessi sono stati realizzati *“secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente”*. Il decreto ministeriale n. 37 del 2008 che disciplina la suddetta dichiarazione chiarisce altresì:

- a) rispetto a quali interventi debba essere rilasciata (sostanzialmente interventi di realizzazione d'impianti e di manutenzione straordinaria);
- b) in relazione a quali impianti trovi applicazione il medesimo incombente (es. impianti elettrici, idrici e sanitari, radiotelevisivi, ecc.);
- c) quali imprese possano dirsi abilitate ad eseguire i lavori e quindi rilasciare l'attestazione di cui trattasi.

L'esistenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti rappresenta condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità (si veda Voce, Agibilità).

Dichiarazione di rispondenza degli impianti

Dichiarazione sostitutiva della dichiarazione di conformità non presente oppure non più reperibile e riguardanti tutti gli impianti soggetti a certificazione e eseguiti prima dell'entrata in vigore del d.m. n. 37 del 2008.

Tale dichiarazione, lo specifica il comma 6 dell'art. 7 d.m. n. 37/08) può essere resa:

- a) da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti;
- b) per specifici tipi d'impianti comunque identificati nel decreto ministeriale n. 37 del 2008 anche da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ad eseguire la realizzazione di impianti previsti dal medesimo decreto ed operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

È onere dell'amministratore verificare la presenza delle suddette dichiarazioni di conformità degli impianti comuni nonché attivarsi – quanto meno attraverso l'informazione all'assemblea (poteri maggiori sono di dubbia legittimità) – al fine di deliberare la loro adozione.

Diramazioni

Con riferimento agli impianti condominiali, la diramazione è il punto in cui l'impianto si ramifica per divenire parte di proprietà esclusiva a servizio di un'unità immobiliare (si veda Voce, Braga).

Estintore

L'estintore è un dispositivo fisso o mobile di spegnimento degli incendi. La presenza degli estintori in condominio, quali ausili in relazione ai rischi derivanti da incendio, è obbligatoria per specifiche parti dell'edificio.

Così, ad esempio, il decreto ministeriale 1 febbraio 1986, occupandosi delle autorimesse (si veda Voce, Autorimessa), specifica che:

“Deve essere prevista l'installazione di estintori di “tipo approvato” per fuochi delle classi A, B e C con capacità estinguente non inferiore a 21 A e 89 B.

Il numero di estintori deve essere il seguente: uno ogni cinque autoveicoli per i primi venti autoveicoli; per i rimanenti, fino a duecento autoveicoli, uno ogni dieci autoveicoli; oltre duecento, uno ogni venti autoveicoli.

Gli estintori devono essere disposti presso gli ingressi o comunque in posizione ben visibile e di facile accesso” (d.m. 1 febbraio 1986 punto 6.2).

Rispetto alle centrali termiche, poi, è specificato che *“in ogni locale e in prossimità di ciascun apparecchio deve essere installato un estintore di classe 21A 89BC. I mezzi di estinzione degli incendi devono essere idonei alle lavorazioni o ai materiali in deposito nei locali ove questi sono consentiti”* (d.m. 12 aprile 1996 al punto 6.2).

Quanto alla manutenzione dei dispositivi di estinzione incendi, l'attuale norma UNI 9994–2013 specifica che la stessa debba avvenire con cadenza semestrale (punto 4.5).

Facciata

Con il termine facciata, solitamente, si fa riferimento alla parte esterna principale di un edificio, ossia alla parete verticale visibile dalla pubblica via. In realtà l'edificio ha tante facciate quanti sono i lati liberi. Un edificio a sé stante a forma parallelepipedale avrà quattro facciate. Ogni facciata dell'edificio rappresenta una parte comune (art. 1117 n. 1 c.c.).

Ci si domanda, sovente, se un'unità immobiliare che sia ubicata in una posizione tale da non avere nulla a che vedere, ad esempio, con due lati opposti della facciata debba comunque partecipare alle spese che riguardano tali parti dell'edificio. Per la giurisprudenza la risposta è positiva in quanto la facciata *“resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (cfr., in tal senso, Cass. Sez. II civ. sent. 298 del 20.1.1977)”* (Cass. 30 gennaio 1998 n. 945).

Fascia marcapiano

Elemento architettonico avente precipua funzione estetica volta a connotare il decoro dell'edificio e solitamente posto tra un piano e l'altro dell'edificio. La fascia marcapiano sovente è un *continuum* lungo tutta la facciata dell'edificio. E' anche nota come cornice marcapiano o semplicemente marcapiano.

Laddove tale decorazione coinvolgesse anche i balconi aggettanti, allora le spese di manutenzione per quella parte insistente su tale manufatto dovrebbe essere ripartita tra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà.

Finestre

Aperture poste sulla facciata dell'edificio e con lo scopo precipuo di dare luce ed aria agli ambienti ed eventualmente di consentire l'affaccio.

Al riguardo il codice civile distingue due tipi di aperture (finestre):

- a) le luci;
- b) le vedute.

Recita l'art. 900 c.c., rubricato Specie di finestre:

“Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente”.

Gli articoli successivi – fino al 907 c.c. – specificano le caratteristiche che devono possedere le luci e le vedute, per essere qualificate tali, nonché i limiti e i divieti di apertura in ragione della tutela dell'altrui riservatezza, nonché i limiti ed i divieti di costruire entro determinate distanze da tali aperture. Le finestre che consentono l'affaccio o comunque il passaggio di luce ed aria verso parti comuni dell'edificio devono essere considerate parti comuni anch'esse. Ci si è sovente domandati se i contorni in marmo delle finestre debbano essere considerati di proprietà comune oppure di proprietà esclusiva e come tali essere soggetti agli obblighi previsti dall'art. 1122 c.c. (*Opere su parti di uso o proprietà esclusiva*). Al riguardo a metà degli anni novanta è stato affermato che *“i contorni lapidei delle finestre di facciata di un appartamento condominiale sono destinati ad assicurare l'armonia architettonica della facciata esterna e conseguentemente, partecipando della peculiare funzione della facciata, costituiscono, al pari di questa, parte comune. Pertanto, le spese inerenti alla loro sostituzione devono essere poste a carico del condominio e suddivise in base ai criteri di una proporzionale attribuzione a tutti i condòmini”* (Giudice conciliatore Prato, 11/04/1995, Arch. locazioni 1996, 586).

In più occasioni è stato considerato lecito – fermo restando il divieto di alterazione del decoro architettonico dell'edificio (si veda Voce, Decoro architettonico) – l'intervento operato dal singolo

condomino sulla facciata condominiale e finalizzato all'apertura di una finestra a servizio della propria unità immobiliare (in tal senso Cass. 3 gennaio 2014 n. 53).

Fondazioni

Le fondazioni, altrimenti note come fondamenta, sono quella parte della struttura dell'edificio sulla quale l'intera costruzione viene ad essere edificata.

A seconda della tipologia di edificio che si andrà a costruire nonché del terreno sul quale la costruzione insisterà, si scelgono differenti tipi di fondazioni.

L'odierna tecnica conosce le seguenti tipologie di fondazioni:

- a) diritte continue (ordinarie, a platea, a travi rovesce);
- b) dirette discontinue (a plinti);
- c) indirette (a diaframmi, a pali, a pozzi).

Le fondazioni sono parti comuni in quanto espressamente menzionate dall'art. 1117 del codice civile.

Frontalino

Elemento architettonico del balcone aggettante. Laddove il frontalino rappresenti una continuazione dalla fascia marcapiano (si veda Voce, Fascia marcapiano), esso dev'essere considerato sicuramente parte comune, come tale, in caso di manutenzione, soggetto a ripartizione della spesa come se si trattasse d'una parte della facciata (si veda Voce, Facciata): lo stesso dicasi qualora anche in assenza del marcapiano rappresenti un elemento caratterizzante l'estetica dello stabile).

Giardino

Il giardino è un'area destinata allo svago, solitamente presenta aiuole di varie dimensioni, che possono essere utilizzate per la piantumazione di alberi o piante ornamentali di vario genere. Il giardino può anche essere utilizzato quale orto, cioè essere destinato in tutto o in parte a piccole coltivazioni ad uso domestico.

L'art. 1117 c.c. non menziona il giardino tra le parti comuni. Quando la giurisprudenza si è pronunciata su tale possibilità, ha affermato che affinché il giardino possa essere considerato parte comune *“occorre accertare se sia divenuto tale nel momento in cui il condominio è sorto, cioè quando è stato frazionato dall'originario unico proprietario, con la prima vendita in proprietà esclusiva di una porzione dell'immobile. Si presumono parti comuni di un edificio quelle elencate nell'art. 1117 cc, che*

menziona i cortili, a cui possono assimilarsi i giardini” (Tribunale Como, 29/06/2007, in Redazione Giuffrè 2008).

Se, quindi, il giardino coincide con un’area a cortile (si veda Voce, Cortile, non vi sono dubbi sulla sua natura condominiale).

Impianto antincendio

La terminologia più adatta per descrivere gli impianti antincendio non può non porre l’accento su una distinzione tra misure attive e passive. Ciò fa sì che divenga necessario operare una distinzione tra:

- a) impianti di protezione attiva;
- b) misure di protezione passiva.

Le prime sono definite dal d.m. 20 dicembre 2012; l’allegato al decreto ministeriale le cataloga come *impianti di protezione attiva o sistemi di protezione attiva contro l’incendio*.

Si legge nel decreto che “*per impianti di protezione attiva contro l’incendio o sistemi di protezione attiva contro l’incendio, di seguito denominati entrambi “Impianti”, si intendono: gli impianti di rivelazione incendio e segnalazione allarme incendio; gli impianti di estinzione o controllo dell’incendio, di tipo automatico o manuale; gli impianti di controllo del fumo e del calore”*.

Sono da considerarsi impianti di protezione attiva:

- a) attrezzature ed impianti di estinzione degli incendi (es. estintori, reti idriche antincendio, ecc.);
- b) sistemi di allarme incendio (es. impianti di rivelazione automatica d’incendio);
- c) segnaletica di sicurezza (es. segnali di divieto, ecc.);
- d) illuminazione di sicurezza;
- e) evacuatori di fumo e di calore.

Le *misure di protezione passiva* possono essere definite come l’insieme delle misure di protezione rispetto alle quali non è prevista l’azione di un uomo o l’azionamento di un impianto, ma la cui presenza ha lo scopo di limitare gli effetti dell’incendio nello spazio (misure a contrasto della propagazione) e nel tempo (misure a contrasto della durata).

Sono solitamente considerati strumenti di protezione passiva antincendio;

- a) le barriere antincendio, che possono essere così specificate:
 - isolamento dell’edificio;
 - distanze di sicurezza esterne ed interne;

- muri tagliafuoco, schermi etc.

b) strutture aventi caratteristiche di resistenza al fuoco commisurate ai carichi d'incendio;

c) materiali classificati per la reazione al fuoco;

d) sistemi di ventilazione;

e) sistemi di vie d'uscita commisurate al massimo affollamento ipotizzabile dell'ambiente di lavoro ed alla pericolosità delle lavorazioni.

Come qualunque altro impianto tra quelli indicati dal decreto ministeriale n. 37 del 2008, realizzati dopo la sua entrata in vigore o comunque oggetto d'interventi non ordinari (per come definiti dall'art. 2 lett. d)), gli impianti in esame devono essere corredati della certificazione di conformità; per quelli realizzati in data precedente, ove tale dichiarazione non sia reperibile è sufficiente una dichiarazione di rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto citofonico

L'impianto citofonico è quell'insieme di strumentazioni (pulsantiera, placca, cornette, fili, ecc.) che consente il collegamento tra due o più locali o più comunemente l'esterno dell'edificio con le unità immobiliari ivi ubicate.

Come per ogni impianto condominiale, vale quanto specificato dall'art. 1117 n. 3 c.c., ossia l'impianto citofonico deve considerarsi oggetto di condominio *“fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza”*. A seconda di come è progettato e posto in opera l'impianto citofonico, quindi esso potrà essere considerato condominiale anche fino alla cornetta per la risposta posizionata nell'unità immobiliare. In quanto impianto elettronico, anche l'impianto citofonico è soggetto alla normativa dettata dal decreto ministeriale n. 37 del 2008 in materia di *“attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”*. Ciò vuol dire che tutti gli impianti realizzati o comunque oggetto d'interventi non ordinari (per come definiti dall'art. 2 lett. d)), gli impianti in esame devono essere corredati della certificazione di conformità; per quelli realizzati in data precedente, ove tale dichiarazione non sia reperibile, è sufficiente una dichiarazione di rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto di videosorveglianza

L'impianto di videosorveglianza è rappresentato da quell'insieme di strumentazioni (telecamere, videoterminale, eventuale registratore, fili, ecc.) che consente la videoripresa ed eventuale registrazione delle immagini di uno o più ambienti: deve trattarsi comunque di parti comuni.

L'art. 1122-*bis* del codice civile consente all'assemblea di deliberare l'installazione di impianti di videosorveglianza delle parti comuni, purché la relativa decisione sia sempre (cioè tanto in prima quanto in seconda convocazione) assunta con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Delibere che decidessero l'installazione per la videosorveglianza di parti dell'edificio diverse da quelle comuni sarebbero da considerarsi invalide.

In quanto impianto elettronico, anche l'impianto di videosorveglianza è soggetto alla normativa dettata dal decreto ministeriale n. 37 del 2008 in materia di "*attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*". Ciò vuol dire che tutti gli impianti realizzati o comunque oggetto d'interventi non ordinari (per come definiti dall'art. 2 lett. d)), gli impianti in esame devono essere corredati della certificazione di conformità; per quelli realizzati in data precedente, ove tale dichiarazione non sia reperibile, è sufficiente una dichiarazione di rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto fognario

L'impianto fognario è rappresentato da quell'insieme di elementi (tubazioni, eventuali fosse biologiche, ecc.) la cui funzione è quella di convogliare le acque bianche e/o nere, per lo scarico nella fognatura comunale.

L'impianto in esame devono essere corredati della certificazione di conformità; per quelli realizzati in data precedente all'entrata in vigore del decreto ministeriale n. 37 del 2008, ove tale dichiarazione non sia reperibile, è sufficiente una dichiarazione di rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto idrico

L'impianto idrico è rappresentato da quell'insieme di elementi (tubazioni, rubinetti ubicati in zone comuni, ecc.) la cui funzione è quella di consentire l'utilizzazione dell'acqua da parte dei condòmini; costituisce parte integrante dell'impianto idrico, ove presente, anche l'autoclave (vedi Voce, Autoclave).

Come qualunque altro impianto tra quelli indicati dal decreto ministeriale n. 37 del 2008 realizzati dopo la sua entrata in vigore o comunque oggetto d'interventi non ordinari (per come definiti dall'art. 2 lett. d)), gli impianti in esame devono essere corredati della certificazione di conformità; per quelli realizzati in data precedente, ove tale dichiarazione non sia reperibile, è sufficiente una dichiarazione di rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto per il condizionamento dell'aria

L'impianto di condizionamento dell'aria (altrimenti detto "*sistema di climatizzazione estiva*") è quel "*complesso di tutti i componenti necessari a un sistema di trattamento dell'aria, attraverso il quale la temperatura è controllata o può essere abbassata*" (art. 2, primo comma l-vicies quinquies), d.lgs n. 192/05).

La legge menziona gli impianti di condizionamento dell'aria tra quelli che possono essere condominiali, come tale fermando il diritto di condominio sul bene fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari (o nel caso di unico impianto fino al punto di utenza, art. 1117 n. 3 c.c.); tale evenienza nei condòmini di unità immobiliari destinati a civile abitazione è poco ricorrente.

In quanto menzionato nel d.m. n. 37/08 anche per questo genere d'impianto sono previste le certificazioni di conformità o rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza), oltre che i controlli periodici indicati dal d.p.r. n. 74 del 2013.

Impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili

L'impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili è definito come quel complesso di beni e strumentazioni che funziona con "*energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas*" (art. 2, primo comma l-duodecies), d.lgs n. 192/05).

Il codice civile considera innovazione l'installazione di simili impianti – ove non esistenti – deliberabile con una maggioranza semplificata rispetto a quella ordinariamente prevista per le innovazioni (si veda Voce, Innovazioni).

In quanto menzionato nel d.m. n. 37/08 anche per questo genere d'impianto sono previste le certificazioni di conformità o rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo

L'impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo è rappresentato da quell'insieme di strumenti, dispositivi ed apparecchiature atte a consentire la ricezione dei programmi radio-tv. È possibile distinguere tra segnale radiotelevisivo terrestre e satellitare.

La legge menziona gli impianti radiotelevisivi tra quelli che possono essere condominiali, come tale fermando il diritto di condominio sul bene al punto di diramazione alle singole unità immobiliari (o nel caso di unico impianto fino al punto di utenza, art. 1117 n. 3 c.c.)

In quanto menzionato nel d.m. n. 37/08 anche per questo genere d'impianti sono previste le certificazioni di conformità o rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza).

Impianto termico

L'impianto termico è definito come *“impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate”* (art. 2, primo comma l-tricies), d.lgs n. 192/05).

In quanto menzionato nel d.m. n. 37/08 anche per questo genere d'impianti sono previste le certificazioni di conformità o rispondenza (si vedano Voci, Dichiarazione di conformità e dichiarazione di rispondenza), oltre che i controlli periodici indicati dal d.p.r. n. 74 del 2013.

Innovazioni

Il codice civile non definisce le innovazioni, la cui nozione è stata coniata dalla giurisprudenza. La Corte di Cassazione, unanimemente, afferma che *“per innovazioni delle cose comuni s'intendono, dunque, non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass., 23 ottobre 1999, n. 11936; Cass., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602)”* (così Cass. 26 maggio 2006 n. 12654).

L'art. 1120 c.c., che disciplina le innovazioni, distingue tra innovazioni in generale e quelle aventi ad oggetto particolari interventi, quali:

- “1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;*
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o*

dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto” (art. 1120, secondo comma, c.c.). Non solo: per questo genere d'innovazioni la legge pone in capo al condomino un particolare potere d'impulso. Recita il terzo comma dell'art. 1120 c.c.: “L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni”.

Per questo genere di innovazioni, la legge specifica che si possano sempre (ossia tanto in prima quanto in seconda convocazione) deliberare i relativi interventi con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio; per tutte le altre innovazioni è sempre necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore millesimale dell'edificio (si veda Voce, *Quorum deliberativi*).

Innovazioni gravose e/o voluttuarie

Sono quelle opere innovative aventi particolare incidenza economica che possono anche essere considerate superflue rispetto alle condizioni dell'edificio o più in generale rispetto all'edificio (es. installazione condizionatori d'aria nelle parti comuni). La giurisprudenza ha affermato che “*per determinare il carattere gravoso o voluttuario della spesa inerente ad un'innovazione non è rilevante il riferimento alle condizioni economiche dei singoli condomini*” (Trib. Milano, 4 gennaio 1989, Rivista della giurisprudenza italiana, 1989, 78).

Le innovazioni gravose e/o voluttuarie possono essere deliberate:

- a) se sono suscettibili d'utilizzazione separata, con spese a carico dei soli condòmini che hanno votato favorevolmente (fermo restando il rispetto dei *quorum* deliberativi necessari);
- b) nel caso in cui ciò non sia possibile, qualora i condòmini che abbiano votato favorevolmente ne assumano il costo di realizzazione (fermo restando il rispetto dei *quorum* deliberativi necessari).

Nella prima ipotesi resta in capo agli originari dissenzienti, nonché ai loro eredi ed aventi causa la facoltà di subentro, con pagamento delle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera. Come ha specificato la Corte di Cassazione “*tale proposizione normativa, che consente ai condomini dissenzienti di partecipare in un secondo momento ai vantaggi della innovazione contribuendo nelle spese di*

esecuzione e di manutenzione dell'opera, interpretare secondo la sua ratio, non può revocarsi in dubbio che i condomini i quali vogliono successivamente giovare della innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera e acquistare una posizione che non avevano voluto all'inizio, debbono pagare le spese impiegate per l'esecuzione dell'opera, aggiornate al valore attuale. Infatti è soltanto in virtù di tale norma che essi possono, ope legis, acquistare la comproprietà dell'opera, ma per evitare arricchimenti a danno o a vantaggio dei condomini che per primi l'hanno voluta devono pagare pro quota quello che sarebbe stato il costo d'allora con moneta presente” (Cass. 18 agosto 1993, n. 8746).

Intercapedine

L'intercapedine nella tecnica edilizia è quello spazio vuoto lasciato tra due pareti, solitamente parallele tra di esse. La funzione dell'intercapedine è duplice:

- a) da un lato, serve ad evitare la formazione di umidità nelle unità immobiliari;
- b) da un lato, è utile a mantenere il calore nelle unità immobiliari.

Si è soliti distinguere tra intercapedini aperte (o areate), che hanno contatto con l'aria esterna (la cui funzione principale è quella di evitare la formazione di umidità) ed intercapedini chiuse che non hanno contatto con l'aria esterna (servono a mantenere il calore nell'unità immobiliare). L'intercapedine non è menzionata tra le parti comuni, ma la Corte di Cassazione, ove la sua funzione rifletta i propri benefici sull'intero edificio, non ha esitato a considerarla condominiale (si veda, ad esempio, Cass. 15 febbraio 2008 n. 3854).

Lastrico solare

Il lastrico solare è la copertura piana dell'edificio. E' sicuramente una parte di proprietà comune, salvo diversa indicazione del titolo.

La riserva di uso o di proprietà (si veda Voce, lastrico solare in uso o proprietà esclusiva), tuttavia, non fa venir meno la sua preminente funzione, tant'è che anche in tali ipotesi il condominio, cioè i condòmini non proprietari/utilizzatori, mantiene un obbligo di partecipazione alle spese.

Le buone tecniche costruttive e le norme UNI specificano che la pendenza del lastrico solare può arrivare fino al 5%, insomma che la copertura piana non deve necessariamente essere non pendente, anzi lievi pendenze sono sicuramente utili per consentire il deflusso delle acque meteoriche e non.

Se il condominio ha più lastri solari (si pensi agli edifici che formano una vela, oppure che rappresentano blocchi che crescono progressivamente in altezza), i titolari di queste superfici saranno solamente i condòmini che se ne servono. Si badi: non solamente quelli coperti dal lastrico, ma più in generale quelli che se ne servono.

- lastrico solare in uso o proprietà esclusiva

Non è raro, anzi abbastanza ricorrente, che il lastrico solare di un edificio sia assegnato in uso esclusivo o anche in proprietà ad uno o più condòmini. Classico l'esempio del proprietario del piano attico, cui il lastrico funge da terrazza, ma anche la concessione in uso esclusivo al proprietario dell'ultimo piano inferiore al lastrico, ecc.

La legge, all'art. 1126 c.c., si occupa della questione del lastrico in uso esclusivo con riferimento alla ripartizione dei costi tra usuario esclusivo e altri condòmini. La giurisprudenza, nel corso degli anni, ha equiparato all'uso esclusivo la proprietà esclusiva (es. Cass. 17 marzo 2003, n. 642) ed ai lastrici le terrazze (es. Cass. 25 agosto 2014 n. 18164) anche dei piani intermedi, purché svolgenti la medesima funzione. Il problema che si è posto in relazione al lastrico solare (o terrazza a livello) in uso o proprietà esclusiva, che ha portato a ben due pronunciamenti delle Sezioni Unite in nemmeno vent'anni, ha riguardato l'esatta individuazione della fattispecie cui applicare l'art. 1126 c.c. che, è utile ricordarlo, addossa un terzo della spesa di manutenzione all'utilizzatore (o proprietario) esclusivo ed i restanti due terzi ai proprietari dei piani cui il lastrico serve da copertura (si veda Voce, Criteri legali di ripartizione).

Le Sezioni Unite hanno affermato che *“in tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130 c.c., comma 1, n. 4) e all'assemblea dei condòmini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135 c.c., comma 1, n. 4). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio”* (Cass. SS.UU. 10 maggio 2016 n. 9449).

Risulta fondamentale, quindi, nell'ambito della gestione ordinaria del condominio, un'azione costante di monitoraggio della condizione del lastrico solare/terrazze a livello in uso/proprietà esclusiva per evitare ipotesi di responsabilità per danni da infiltrazioni (si veda Voce, Infiltrazioni).

Lavanderia

Locale destinato all'allocatione dei macchinari utilizzati per il lavaggio dei panni o comunque per la stesura degli stessi. Il locale lavanderia solitamente ubicato nei piani interrato o seminterrato, può trovare collocazione anche nei locali eventualmente presenti all'ultimo piano dell'edificio, specie se sul lastrico solare sono presenti degli stenditoi (si veda Voce, Stenditoio).

L'uso della lavanderia comune può essere regolamentata dall'assemblea – che ha primaria competenza

in relazione alla disciplina dell'uso delle cose comuni – o anche dall'amministratore, che può impartire degli ordini nell'ambito delle indicazioni assembleari o anche in mancanza di queste.

Locale caldaia

Il locale caldaia, altrimenti noto come centrale termica, è il luogo in cui è allocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Il locale caldaia è di proprietà comune, salvo differente indicazione del titolo, e resta tale anche nel caso di dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, potendo essere in tale ipotesi diversamente utilizzato, pur sempre nel limite delle sue caratteristiche.

Nel locale caldaia devono essere sicuramente presenti degli estintori (si veda Voce, Estintori), mentre la disciplina relativa al certificato di prevenzione incendi (si veda Voce, CPI) varia a seconda della potenza dell'impianto, potendo essere sufficiente una semplice Scia, oppure essere necessario l'ottenimento del certificato appena menzionato.

Lucernario

Il lucernario è quella copertura avente lo scopo di dare luce e, ove apribile, anche aria agli ambienti sottostanti. In ambito condominiale è possibile trovare dei lucernari nei sottotetti o anche alla sommità della scale dell'edificio (si veda Voce Luci e vedute).

La giurisprudenza, qualora siano posizionati su parti comuni, li ha considerati, stante la funzione descritta, beni condominiali anche se non espressamente menzionati dall'art. 1117 c.c. (Cass. 20 settembre 2012 n. 15848).

Muri maestri

Sono muri maestri quei muri che hanno la funzione di reggere o racchiudere l'edificio. Nell'attuale tecnica costruttiva i muri maestri sono per lo più sostituiti da pilastri e travi portanti (si vedano Voci, Pilastri e Travi portanti), che rendono la costruzione più solida ed al contempo più leggera. In quegli edifici in cui sono presenti i muri maestri, anche se inseriti all'interno di unità immobiliari, stante la loro precipua funzione, non può dubitarsi della loro condominialità.

Muri perimetrali

I muri perimetrali hanno la funzione di delimitare l'edificio e più in generale quello che possiamo definire lo spazio condominiale rispetto alla proprietà pubblica o privata altrui. Rispetto ai muri perimetrali dell'edificio non si pongono dubbi sulla loro natura condominiale, pur non essendo

espressamente citati nell'art. 1117 c.c. Com'è stato affermato in più occasioni dalla Corte di Cassazione, infatti, *“i muri perimetrali dell'edificio in condominio - i quali, anche se non hanno natura e funzioni di muri maestri portanti, delimitano la superficie coperta, determinano la consistenza volumetrica dello edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici, e ne delineano la sagoma architettonica - sono da considerare comuni a tutti i condomini anche nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici”* (Cass. 21 febbraio 1978, n. 839, in senso conf. Cass. 2 marzo 2007, n. 4978).

Da non confondere i muri perimetrali con i muri di confine (art. 874 c.c.) e con il muro di cinta (art. 878 c.c.), che hanno la funzione di delimitare la proprietà rispetto all'altrui privata o pubblica e che sono da considerarsi condominiali in ragione della loro funzione di delimitazione di spazi comuni.

Muro di confine

Il confine è il punto in cui s'incontrano due distinte proprietà. Su di esse può essere posto un muro con la precipua funzione di delimitarle. Il muro di confine, per espressa previsione di legge (art. 874 c.c.), si presume comune tra i proprietari dei fondi confinanti. Nel caso in cui il muro serva da confine tra un giardino privato ed un vialetto condominiale, la comproprietà sussisterà tra il condominio ed il singolo condomino. Lo stesso dicasi nel caso di muro di confine tra spazi comuni e proprietà private non facenti parte del condominio. Nel caso in cui il muro separi la proprietà condominiale da quella pubblica avremo un muro di cinta.

Muri di tamponamento

Altrimenti conosciuti come pannelli di riempimento, tamponatura o muri di tompagno, i muri di tamponamento altro non sono che quelle pareti che si ergono tra un pilastro e l'altro aventi la funzione di chiudere l'edificio evidentemente schermandolo dagli agenti atmosferici. La Corte di Cassazione, in assenza di specifica indicazione dell'art. 1117 c.c., s'è pronunciata a favore della proprietà condominiale di tali parti della struttura dell'edificio affermando che *“in tema di parti comuni dell'edificio condominiale, nella nozione di muri maestri, di cui all'art. 1117 c.c., rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali ancorché la funzione portante sia assolta principalmente da pilastri ed architravi - sono anch'essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell'edificio, né siffatta condominialità viene esclusa dall'essere addossato ad essi il muro di altro fabbricato costruito in aderenza, restando ciascuno degli edifici delimitato, difeso e strutturalmente delineato dal proprio muro, con la conseguente autonomia giuridica della disponibilità che su ciascuno hanno i diversi nuclei di condomini, senza alcuna ingerenza dell'uno sul muro dell'altro”* (Cass. 9 febbraio 1982, n. 776).

Parcheggio

Spazio destinato allo stazionamento temporaneo e/o alla sosta di veicoli. Il parcheggio può essere promiscuo, potendo ospitare cicli, motocicli e veicoli, oppure solamente destinato ad una tipologia di veicolo (es. biciclette).

I parcheggi ubicati in condominio si considerano comuni salvo diversa indicazione del titolo. Si badi: per quanto la legge imponga la costruzione di un numero minimo di parcheggi, meglio la riserva di un metro quadrato destinato a parcheggio per ogni 10 metri cubi di costruzione (art. 41-*sexies* l. n. 1150/1942), tale vincolo non produce alcuna pertinenzialità rispetto alle unità immobiliari ubicate nell'edificio. *Ergo*: i parcheggi (ivi compresi i box auto, si veda Voce, Box), sono liberamente commerciabili, senza alcun vincolo rispetto alle unità immobiliari.

Negli edifici di più datata costruzione in assenza di aree specificamente destinate a parcheggio posso essere considerate tali, salvo espressi divieti, tutte quelle comunque utilizzabili in tal senso. I parcheggi soggiacciono alla disciplina di prevenzione incendi in quanto costruiti con le modalità (es. autorimessa coperta) soggette a quella normativa.

Passo carrabile

La nozione di passo carrabile la si può trarre dal decreto legislativo n. 507 del 1993, che istituisce la tassa per l'occupazione di suoli ed aree pubbliche (si veda Voce, Tosap).

L'art. 44, quarto comma, d.lgs n. 507/93 recita: *“sono considerati passi carrabili quei manufatti costituiti generalmente da listoni di pietra od altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque, da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata”*.

Il passo carrabile è un'area di proprietà comunale (se il marciapiede è comunale), sulla quale grava un onere di manutenzione in capo al condominio, quale ente tenuto alla gestione delle cose di proprietà comune. Il suddetto passo carrabile è soggetto da una tassa determinata dal Comune competente in ragione dei parametri legislativi.

Pensilina

Struttura di vari materiali (materie plastiche, ferro, acciaio, ecc.) che ha la funzione di fornire riparo dagli agenti atmosferici. La pensilina può essere rappresentata da una struttura a sé stante (classico l'esempio delle pensiline pubbliche per l'attesa degli autobus), oppure da elemento a sbalzo rispetto alla sagoma di un edificio o comunque del manufatto in cui sono collocate.

Le pensiline possono essere coeve all'edificazione del palazzo, oppure possono essere apposte successivamente. L'installazione di una pensilina in un edificio in condominio non modifica la

destinazione della cosa, ma rappresenta una semplice modificazione che, se non comporta notevole spesa può essere deliberata con le seguenti maggioranze:

- a) in prima convocazione maggioranza favorevole degli intervenuti e 500 millesimi;
- b) in seconda convocazione maggioranza favorevole degli intervenuti e 333 millesimi.

Se si tratta di intervento di notevole entità (economica) è sempre necessaria la maggioranza di cui al punto a).

L'installazione di una pensilina potrebbe portare ad eccedere l'alterazione del decoro: su chi la eccedesse, però, graverebbe l'onere di provare tale alterazione (si veda Voce, Decoro architettonico).

Pianerottolo

Il pianerottolo è una parte della struttura delle scale che, consentendo il passaggio da una rampa all'altra in corrispondenza dei piani o comunque a metà tra gli stessi, può essere considerato di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. anche se non espressamente menzionato.

Si tratta, tuttavia, di una valutazione, quella della condominialità del pianerottolo, che va eseguita caso per caso in relazione alla concreta conformazione dell'immobile. In tal senso è stato affermato che il *“pianerottolo”, non espressamente indicato nell'elenco dei beni di cui all'art. 1117 c.c.; in tanto può considerarsi in esso incluso, quale elemento strutturale collegato alle scale, in quanto, essendo ad esse vicino, sia funzionalmente adibito a consentire il passaggio da una rampa di scale all'altra, nonché a dare accesso alle proprietà esclusive che su esso si aprono*” (Cass. 14 febbraio 2006 n. 3159).

Pianta

Organismo vivente vegetale costituito da radici, foglie e fiori. In ambito condominiale le piante hanno precipua funzione ornamentale e possono essere allocate nei cortili, nell'androne, sui pianerottoli ed in genere in tutte quelle parti comuni atte ad accoglierle senza nocimento o disturbo per altre modalità d'uso.

Le piante possono essere collocate nelle parti comuni dai singoli condòmini, in tal caso bisogna evitare che l'uso della cosa comune trascenda dai limiti imposti dalla legge (art. 1102 c.c., si veda Voce, uso delle cose comuni). Le piante, inoltre, possono essere collocate nelle parti comuni a seguito di specifica deliberazione dell'assemblea: in tal caso devono considerarsi beni comuni a tutti gli effetti.

Pilastro

Elemento strutturale di un edificio, solitamente in acciaio o cemento armato. I pilastri sono annoverati dall'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio. Alla manutenzione dei pilastri devono partecipare tutti i condòmini, rappresentando gli stessi elementi fondamentali ed immancabili per l'esistenza dell'edificio.

***Pilotis* (piano)**

Si tratta del primo piano fuori terra dell'edificio, caratterizzato dalla esclusiva presenza di pilastri (solitamente in cemento armato), avente una funzione di passaggio ove nel suo ambito sia posizionato il portone d'accesso all'edificio o eventualmente di parcheggio, laddove la collocazione consenta l'accesso delle autovetture o di cicli e motocicli. Com'è stato precisato, il piano *pilotis* può essere utilizzato quale autorimessa, ma solamente se è utilizzato in tal modo, non potendo avere destinazione promiscua con il transito in entrata ed in uscita dall'edificio (Nota prot. n. P404/4108 sott. 22 del 11/4/2001 - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno). È sempre consigliabile leggere le norme contenute negli strumenti urbanistici locali che spesso definiscono in maniera puntuale la nozione di piano *pilotis*.

Piscina

Vasca di grandi dimensioni prevalentemente a forma rettangolare che può essere presente negli edifici in condominio, specie nei supercondominii, quale elemento di svago per i residenti ed i loro ospiti.

Laddove si sia in presenza di un regolamento contrattuale (si veda Voce, Regolamento condominiale) che assoggetti la piscina al regime del condominio, non vi sono dubbi sull'applicabilità a questo elemento delle norme dettate in materia di condominio. Diverso il caso del silenzio degli atti: in tal caso è molto importante la valutazione dell'utilità di questo bene. Ove lo stesso sia considerato strumentale e/o accessorio al godimento delle unità immobiliari, non può revocarsi in dubbio che la piscina debba essere soggetta al regime del condominio. Se, tuttavia, nella valutazione dovesse prevalere un elemento di autonoma utilità, allora la piscina dovrebbe essere regolata dalle norme dettate in materia di comunione (cfr. in tal senso Cass. 7 luglio 2000 n. 9096).

Pompa sommersa

La pompa sommersa, altrimenti detta elettropompa o pompa ad immersione, è una macchina utile a sollevare le acque meteoriche o comunque le acque in eccesso per convogliarle nella fogna condominiale e da qui alla così detta fogna bianca pubblica.

Quanto alla natura condominiale della pompa sommersa – non espressamente menzionata dall'art. 1117 c.c. – la Corte di Cassazione (Cass. 21 marzo 2016 n. 5548) non ha mostrato dubbi, al di là della sua effettiva collocazione, allorché la stessa svolga una funzione utile ad una parte comune dell'edificio (es. autorimessa, risultando parte integrante dell'impianto fognario: si veda Voce, Impianto fognario)

Porta

La porta è un'apertura praticata in un muro che consente il passaggio da un ambiente ad un altro. In ambito condominiale è possibile distinguere porte di esclusiva proprietà (quelle che danno accesso alle unità immobiliari di proprietà esclusiva), da porte di proprietà comune. Classici gli esempi dei portoni d'ingresso e delle porte che consentono l'accesso alle cantine o all'autorimessa.

La giurisprudenza è tendenzialmente orientata a considerare lecita l'apertura di nuove porte tra unità immobiliari e parti comuni (es. nell'androne, cfr. Cass. 14 novembre 2014 n. 24295), fermi restando i limiti di cui all'art. 1102 c.c. (si veda Voce, uso della cosa comune), ma nega la legittimità dell'apertura praticata tra due unità immobiliari ubicate in condòmini diversi, poiché riconosce nella stessa la costituzione di una servitù a carico del condominio, ossia di tutti gli altri condòmini (in tal senso, tra le varie, Cass. 05 marzo 2015 n. 4501).

Sono parte integrante delle porte, il telaio, i cardini, le ante e tutti gli elementi che connotano l'elemento materiale che s'installa sull'apertura praticata nel muro.

Portico

Ambiente di passaggio, generalmente aperto al pubblico transito, che consente l'accesso all'edificio dalla pubblica via. Il portico è solitamente caratterizzato dall'affaccio diretto di locali destinati ad attività commerciale/artigianale.

I portici possono essere soggetti a servitù di pubblico passaggio al momento del rilascio del permesso di costruire, quindi con un atto ben definito, oppure tale servitù può sorgere in ragione della destinazione *ab origine* a quell'uso. Si parla in tal caso di *dicatio ad patriam*. Rispetto a tale istituto la Cassazione ha affermato che *"quale modo di costituzione di una servitù di uso pubblico, consiste nel comportamento del proprietario che, se pur non intenzionalmente diretto a dar vita al diritto di uso pubblico, metta volontariamente, con carattere di continuità e non di mera precarietà e tolleranza, un proprio bene a disposizione della collettività, assoggettandolo al correlativo uso, che ne perfeziona l'esistenza, senza che occorra un congruo periodo di tempo o un atto negoziale ovvero ablatorio, al fine di soddisfare un'esigenza comune ai membri di tale collettività "uti cives" indipendentemente dai motivi per i quali detto comportamento venga tenuto, dalla sua spontaneità o meno e dallo spirito che lo anima (v. Cass. n. 1072-88-S. U., n. 5262-93, n. 10574-94, n. 3117-95, n. 15111-200, n. 875-2001, n. 6924-2001, n. 7481-2001)"* (Cass. 12 agosto 2002 n. 12167).

Nel caso di servitù di pubblico passaggio, l'ente comunale è competente al pagamento delle spese di illuminazione e manutenzione della pavimentazione dei portici (cfr. art. 40 legge n. 1150/42).

Portiere

Il portiere di uno stabile è quella persona legata al condominio da un vincolo di dipendenza o collaborazione, cui sono affidate mansioni di pulizia e guardiania dello stabile. Le mansioni possono variare a seconda della tipologia contrattuale che le parti concordano di sottoscrivere. È dibattuto in dottrina e giurisprudenza quale sia la maggioranza necessaria per l'istituzione e la successiva soppressione del servizio di portierato oltre che dell'eventuale licenziamento del portiere.

In una pronuncia resa dal Tribunale di Torino si legge che “*non costituisce innovazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 c.c., l'istituzione del servizio di portierato in uno stabile altamente signorile e con locali già idonei all'espletamento di tale servizio; di conseguenza, la relativa delibera assembleare può essere assunta a maggioranza semplice*” (Trib. Torino 16 marzo 1981, in Codici dell'edilizia, locazioni condominio, 445).

Deve ritenersi che, afferendo il servizio di portierato ad un servizio reso nell'interesse comune, esso possa essere istituito/soppresso a maggioranza (si veda Voce, *Quorum* deliberativi), così come il licenziamento del portiere possa essere deliberato con le medesime maggioranze.

Portineria

Per portineria deve intendersi il locale o l'insieme dei locali nei quali si svolge una parte del lavoro del portiere.

I locali destinati all'attività di portierato sono annoverati tra quelli di proprietà comune (art. 1117 n. 2 c.c.), ma è possibile che gli stessi siano di proprietà esclusiva con specifico vincolo di destinazione d'uso. In assenza di locali destinati alla portineria, è ben possibile che sia allestito nell'androne o in altro luogo comune, atto ad ospitare una postazione per il portiere.

Portone di ingresso

Il portone è definito come porta di notevoli dimensioni, solitamente posta nel luogo di accesso ad un edificio. Il portone è parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. Nel caso in cui l'edificio in condominio abbia più portoni d'ingresso, le spese per la loro manutenzione – come la loro proprietà (si veda Voce, *Condominio parziale*) – sono a carico dei soli condòmini che ne traggono utilità (art. 1123, terzo comma, c.c.).

Rispetto alle unità immobiliari aventi esclusivo accesso autonomo rispetto al portone d'ingresso, la giurisprudenza ha affermato che anche i loro proprietari “*debbono concorrere alle spese di manutenzione*

inerenti all'androne ed alle scale (nella specie: portone, moquette e passatoia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condomini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi" (App. Milano 3 luglio 1992). Tale affermazione va comunque valutata alla luce delle risultanze dei titoli, ben potendo essere ivi contenuta una riserva di proprietà del portone a favore di uno o più condòmini (in tal senso Cass. 15 giugno 1998 n. 5948).

Pozzo luce

Il pozzo luce, al pari del cavedio, della chiostrina, della vannella (si vedano Voci relative) è un cortile di piccole o piccolissime dimensioni che ha la funzione di dare luce ed aria ad ambienti secondari delle unità immobiliari che vi si affacciano. Data questa funzione, è parte comune in tutta la sua interezza, pur non essendo espressamente menzionato nell'art. 1117 del codice civile.

Ringhiera

Elemento di una costruzione finalizzato a costituire una barriera contro le cadute. Le ringhiere possono essere parte di un balcone, elementi verticali di un lastrico solare, oppure del vano scale.

L'altezza delle ringhiere in relazione a balconi, terrazze e scale è disciplinata dal decreto ministeriale n. 236 del 1989.

Rispetto a balconi e terrazze, è l'art. 8 a specificarlo *"il parapetto deve avere una altezza minima di 100 cm ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro"* (art. 8.1.8.). Il parapetto delle scale *"che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 1,00 m ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10"* (art. 8.1.10).

Ripostiglio

Il ripostiglio è un vano accessorio di un'abitazione necessario o comunque funzionale all'utilizzazione dei vani principali della suddetta unità immobiliare (in tal senso art. 46 d.p.r. n. 1142/1949).

Il ripostiglio condominiale, ossia quel vano avente funzione di piccolo deposito a servizio di tutte le unità immobiliari o comunque a servizio delle esigenze connesse all'uso delle parti comuni (es. deposito attrezzi portiere, ecc.), è considerato un bene comune censibile (si veda Voce, Bene comune censibile), come tale soggetto a specifico accatastamento con attribuzione di autonoma rendita catastale.

Sala riunioni

È l'unità immobiliare destinata ad ospitare lo svolgimento delle assemblee condominiali o comunque all'uso in conformità alla sua destinazione per attività d'interesse comune e, nel limite di cui all'art. 1102 c.c. (si veda Voce, uso della cosa comune), all'utilizzo a fini personali. Le forme di utilizzazione differenti da quella principale (sala riunioni) devono comunque essere compatibili con la struttura del vano. In quanto suscettibili di autonoma capacità reddituale – secondo l'opinione unanimemente diffusa – le sale riunioni devono essere inserite tra i beni comuni censibili.

Sbarra automatica

Dispositivo atto a regolamentare l'accesso ad un'area d'uso comune, solitamente un parcheggio. Qualora si tratti di sbarra alimentata elettricamente, alla sua installazione deve seguire rilascio della certificazione di conformità ex d.m. n. 37 del 2008 (si veda Voce, Dichiarazione di conformità).

La decisione concernente l'installazione di una sbarra non è considerata innovazione (si veda Voce, Innovazioni). Come chiarito in più occasioni dalla giurisprudenza *“la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con un sbarra comandati elettricamente e con consegna del congegno di apertura e di chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini e non incorre, pertanto, nel divieto stabilito dall'art. 1120, comma 2, c.c. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del ben comune, né alterandone la funzione o la destinazione”* (Cass. 28 agosto 1992 n. 9999, in senso conf. Cass. 23 febbraio 2015 n. 3509).

Scale

Struttura coeva ed incorporata nell'edificio o apposta successivamente (es. scale d'emergenza) avente la funzione di consentire l'accesso alle unità immobiliari dislocate nei vari piani di cui si compone l'edificio.

Quanto alla considerazione delle scale dal punto di vista giuridico, la Corte di Cassazione ha avuto modo di specificare che *“le scale — oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., se il contrario non risulta dal titolo — comprendono l'intera relativa «cassa», di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse”* (così Cass. 7 maggio 1997, n. 3968).

Scannafosso

Si tratta di un manufatto consistente nella scavazione attorno ad un edificio con il precipuo scopo di preservarlo dall'umidità. In termini attuali lo scannafosso è per lo più sostituito dalle così dette intercapedini (si veda Voce, Intercapedine). Lo scannafosso al pari delle intercapedini dev'essere considerato parte comune, ove avente la stessa funzione per l'intero edificio.

La realizzazione di uno scannafosso, ove non esistente, è da considerarsi opera innovativa (si veda Voce, Innovazioni), perché rappresenta un *opus novum*. In quanto finalizzata a migliorare la salubrità degli edifici, la deliberazione della realizzazione di uno scannafosso può essere adottata con le maggioranze previste dall'art. 1120, secondo comma, c.c. (maggioranza presenti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, si veda Voce, Innovazioni).

Servoscala

Il servoscala è un dispositivo che serve per il superamento delle barriere architettoniche in un edificio.

Il decreto ministeriale n. 236 del 1989 definisce, tecnicamente, il servoscala come quell'apparecchiatura atta a consentire, *“in alternativa ad un ascensore o rampa inclinata, il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria”* (4.1.13 d.m. n. 236/89).

Sebbene sia più usuale che il servoscala in un edificio in condominio sia installato a spese e cura della persona direttamente interessata al suo utilizzo, in ragione di impellenti necessità o comunque del disinteresse del condominio (si veda art. 2 l. n. 13/89), è possibile che la decisione concernente la sua installazione sia deliberata dall'assemblea (si vedano Voci, Innovazioni e Innovazioni gravose o voluttuarie).

Siepe

La siepe è una barriera formata da alberi o arbusti atta a proteggere una determinata proprietà, ad esempio per ragioni di riservatezza, oppure utilizzata per mere ragioni ornamentali (es. siepi basse nei così detti giardini all'italiana). Le siepi insistenti nei giardini e spazi comuni devono essere considerate anch'esse beni comuni.

La piantumazione di siepi deve avvenire nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e di quelle previste dai regolamenti ed usi locali. Sulle norme codicistiche prevalgono quelle dettate dai regolamenti e dagli usi. Norma di riferimento in materia di siepi e loro distanza dal confine è l'art. 892 del codice civile. Rispetto al concetto di siepe, in relazione alle suddette distanze, la Corte di Cassazione ha avuto modo di specificare che *“ai fini della distanza dal confine, distingue le siepi formate da arbusti, da piante basse, da canneti, escludendo gli alberi di alto e medio fusto, purché oggetto di periodica recisione vicino al ceppo, al fine di impedire, appunto, la crescita in altezza e consentire l'avvicinamento dei rami e dei vari alberi e la formazione di una barriera (siepe) contro gli agenti esterni.*

Non è escluso, quindi, che anche gli alberi di alto e medio fusto, possano costituire siepe, come di desume dall'art. 892 c.c., comma 2, pur se appartengano a specie non contemplate espressamente dalla norma, come i cipressi" (Cass. 29 gennaio 2015 n. 1682).

Solaio interpiano

Struttura piana posta all'interno degli edifici avente la funzione di dividere i vari piani dello stesso. Il solaio ha anche la funzione di sostegno dei muri tramezzi presenti ad ogni singolo piano nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, come anche nelle parti comuni.

Il solaio interpiano tra unità immobiliari di proprietà esclusiva è in comproprietà tra i titolari delle stesse che si divideranno le spese di manutenzione in parti uguali (art. 1125 c.c., si veda Voce, Criteri legali di ripartizione), in particolare *"restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto"*; quello a servizio delle parti comuni è a tutti gli effetti parte condominiale. Se il solaio interpiano è piano di calpestio di una parte comune e copertura di una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o ai fini delle spese di manutenzione si fa sempre riferimento all'art. 1125 c.c.

È escluso dall'ambito di applicazione dell'art. 1125 c.c. il caso di spese conseguenti a danni addebitabili ad una sola delle parti interessate.

Sottoscala

Il sottoscala è quella parte di edificio che si estende tra il piano di calpestio e la rampa delle scale. Solitamente il così detto sottoscala è presente al piano terreno ed ai piani interrati, ma non si può a priori escludere l'esistenza di sottoscala anche ai piani intermedi.

In giurisprudenza, quanto alla proprietà del sottoscala, è stato affermato che *"è pacifico, infatti, che anche il sottoscala è parte presuntivamente comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (la cui elencazione, com'è noto, non è tassativa) alla stregua di quanto ammettono in giurisprudenza"* (Cass. Civ. n. 5951/1978, richiamata dal Trib. Ragusa n. 407/2013).

Sottosuolo

Il sottosuolo *"è costituito dallo spazio sottostante il suolo ed esistente in profondità; esso, ancorché non espressamente menzionato dall'art. 1117 c.c., va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo, che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, avuto riguardo alla funzione di sostegno che contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato"* (Cass. 24 ottobre 2006, n. 22835; Cass. 9 marzo 2006, n. 5085; Cass. 28 aprile 2004, n. 8119; Cass. 11 novembre 1986, n. 6587)" (Cass. 15 febbraio 2008, n. 3854).

Stante la natura condominiale del sottosuolo, la Corte di Cassazione ha ritenuto illegittima l'escavazione del sottosuolo da parte di un condomino cui segue l'apprensione di quella porzione di terreno (Cass. 5 giugno 2015, la n. 11667).

Sottotetto

Il sottotetto di un edificio è quel vano compreso tra il tetto, ossia la copertura dello stabile, ed il solaio dell'ultimo piano.

La natura condominiale del sottotetto è stata lungamente dibattuta. L'art. 1117 n. 2 del codice civile specifica che il sottotetto è parte comune, salvo diversa disposizione del titolo, quando per le caratteristiche strutturali e funzionali, è destinato all'uso comune. La norma non ha fatto altro che trasferire in legge il frutto dell'elaborazione giurisprudenziale

La destinazione del sottotetto a tale utilizzazione e quindi la valutazione della sua condominialità necessita di un'indagine di fatto che, in mancanza di indicazioni pattizie, non può essere in alcun modo elusa. Al riguardo la giurisprudenza ha specificato che *“ove trattisi di vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano esso ne costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano, mentre va annoverato tra le parti comuni se è utilizzabile, anche solo potenzialmente, per gli usi comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma citata, la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi”* (Cass. 19 dicembre 2002, n. 18091 in senso conf. Trib. Milano 16 agosto 2007 e C.D.S. 14 settembre 2005 n. 4744). La presenza, ad esempio, di impianti o parti d'impianto destinati all'uso comune nel vano sottotetto è sicuramente indice della sua natura condominiale.

Stenditoio

Locale destinato a stendere o asciugare panni. L'art. 1117 n. 2 c.c. indica gli stenditoi quali locali comuni, salvo diversa indicazione del titolo. Il locale stenditoio può essere specificamente previsto al momento della costruzione dell'edificio/ costituzione del condominio (in tal caso è necessario uno specifico accatastamento quale bene comune censibile, si veda Voce relativa), oppure può essere creato in spazi non specificamente destinati a tale uso. Si pensi, ad esempio al sottotetto comune (Cass. 22 aprile 1986 n. 2824, si veda Voce, Sottotetto)

Strada

L'art. 2 del codice della strada (d.lgs n. 285/1992) definisce, ai propri fini, la strada come *“l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali”*. In ambito condominiale non vi sono molte differenze, ma semplicemente non si può parlare di uso pubblico, quanto piuttosto

di uso privato finalizzato all'accesso alle unità immobiliari, nonché all'uscita dalle stesse. La strada condominiale può essere utilizzata solamente dai proprietari/utilizzatori delle unità immobiliari, nonché dai proprietari dei fondi aventi servitù di passaggio sulla stessa ed eventualmente dai visitatori (parenti, clienti, ecc.) dei condòmini. La natura condominiale della strada, non espressamente menzionata dall'art. 1117 c.c. non può che essere esclusa da una diversa indicazione del titolo allorquando la stessa svolga le funzioni appena menzionate. Resta ferma la possibilità di gravare la strada di una servitù per uso pubblico.

Il codice della strada trova applicazione rispetto alle strade condominiali solamente se queste sono destinate all'uso pubblico, ovvero sia ad un numero indeterminato ed indiscriminato di persone (TAR Puglia Sez. II 24 marzo 1994, n. 491). Quanto alla copertura assicurativa in relazione ai sinistri su strade private, è necessario operare una distinzione tra:

- a) i rapporti tra l'assicurato che ha causato il sinistro e l'assicurazione, rispetto ai quali vale quanto previsto nel contratto;
- b) il danneggiato e l'assicurazione, in quanto l'azione diretta verso di essa in ragione delle norme sull'assicurazione obbligatoria pare sussistere solamente se la strada era aperta all'uso pubblico o comunque fosse equiparabile a tali aree (ad. es. Cass. 15 aprile 1996 n. 3538).

Nei casi di strade ad uso esclusivamente condominiale, la pubblica autorità non ha alcuna competenza a sanzionare comportamenti contrari al codice della strada, quali ad esempio, sanzioni e rimozioni forzate. La competenza in merito alle sanzioni è esercitabile dall'assemblea (si veda Voce, Multe condominiali), mentre per la rimozione è necessario un provvedimento giurisdizionale, non prevedendo la legge simili poteri di autotutela in capo al condominio.

Suolo

La definizione di suolo in relazione alle parti comuni dell'edificio, tra le quali esso è espressamente menzionato (art. 1117 n. 1 c.c.), è stata fornita dalla giurisprudenza.

La Corte di Cassazione, in più occasioni, ha affermato che *“il “suolo su cui sorge l'edificio” attribuito, a norma dell'art. 1117 c.c., n. 1, in proprietà comune ai condòmini, è costituito dalla porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, quindi, la parte infima di esso (Cass., Sez. 2^a, 22 marzo 1996, n. 2496). Il suolo non è configurato dalla superficie a livello del piano di campagna, ma dalla porzione di terreno su cui viene ad insistere l'intero fabbricato e, più specificamente, dalla parte inferiore di esso (secondo una accezione diversa da quella di cui all'art. 840 c.c., che si riferisce alla sola superficie esposta all'aria): con la conseguenza che i condòmini sono comproprietari non della superficie a livello di piano di campagna la quale, normalmente, a causa dello sbancamento e della costruzione del fabbricato, è venuta a mancare - bensì del tratto di terreno sito in profondità, sottostante cioè al piano di campagna del fabbricato, sulla quale posano le fondamenta della costruzione (Cass. 28 aprile 2004, n. 8119; Cass. 19 dicembre 2002, n. 18091; Cass. 26 gennaio 2000, n. 855; Cass. 24 agosto 1998, n. 8346)”* (Cass. 15 febbraio 2008, n. 3854).

Terrazza

La terrazza di copertura dell'edificio è nella sostanza un lastrico solare dotato di balaustre che ne consente l'utilizzo in sicurezza. Ove in proprietà comune, le spese di manutenzione di questa parte di edificio sono a carico di tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà, salvo diverso accordo. Se in proprietà/uso esclusivo, le spese devono essere ripartite in ragione di quanto previsto dall'art. 1126 c.c. ossia per un terzo a carico del proprietario/utilizzatore esclusivo ed i restanti due terzi secondo i millesimi di proprietà tra i proprietari delle unità immobiliari da questa coperte.

Stessa disciplina per il così detto terrazzo a livello, che rappresenta una superficie posta ad un piano intermedio e quasi sempre in uso/proprietà esclusiva.

Tetto

Il tetto è la copertura dell'edificio. Si distingue dal lastrico in quanto, a differenza di quest'ultimo, il tetto è inclinato.

Il tetto solitamente ha più facce e viene definito a spiovente ed è completato dalle tegole che possono essere di diverso materiale e forma. Nel tetto sono presenti una linea di colmo, che corrisponde con l'altezza massima riscontrabile nel punto di unione delle due facce, e una linea di gronda, corrispondente al punto più basso, ossia al punto d'intersezione delle facce con la base orizzontale sottesa.

Il tetto ha sicuramente natura condominiale, ma anche in relazione ad esso, il titolo può riservarne la proprietà ad uno o più condòmini. Come è stato efficacemente evidenziato in seno alla giurisprudenza di merito e di legittimità, *“allorquando il tetto di un edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti alla comunione, le spese di manutenzione del tetto stesso possono ripartirsi tra tutti i condòmini con i criteri di cui all'art. 1126 c.c., come stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo, salvo il caso in cui le dette spese siano poste a carico del proprietario esclusivo del tetto in base a una specifica ed espressa pattuizione, non potendosi altrimenti presumere che quest'ultimo, per il solo fatto di essersi riservata la proprietà esclusiva, abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto (cfr. Cassazione civile, sez. II, 30 gennaio 1985, n. 532; Cassazione civile, sez. II, 9 giugno 1961, n. 1338)”* (Trib. Salerno 17 aprile 2008).

A determinate condizioni (assenza di pericoli per sicurezza e stabilità, nonché mancanza di alterazioni del decoro), il tetto è modificabile, ad esempio, per la creazione di abbaini (si veda Voce, Abbaino). Diverso il caso della creazione di una terrazza, anche solamente in una parte del tetto, in quanto la stessa comporterebbe l'attrazione nella sfera di esclusiva disponibilità di un condomino di una parte comune; per simili operazioni è sempre necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio. La trasformazione del tetto in lastrico comune, invece, è un'innovazione (si veda Voce, Innovazioni).

Travi portanti

La trave è un elemento strutturale di un edificio che, al pari dei pilastri, serve a consentire la sua stabilità e lo scarico dei pesi.

Prima dell'entrata in vigore della legge di modifica della disciplina del condominio, le travi portanti non erano menzionate tra le parti comuni. Era stata la giurisprudenza a certificarne la natura condominiale (Cass. 18 gennaio 2005 n. 962). L'art. 1117 c.c. ha spazzato via ogni dubbio menzionando espressamente le travi portanti tra i beni comuni.

Utenze condominiali

Con il termine utenza si fa generalmente riferimento alla condizione della persona (l'utente) che usufruisce di un bene o un servizio.

In ambito condominiale è sicuramente possibile parlare di utenze comuni in relazione a tutti quei beni e servizi rispetto ai quali l'amministratore funge da controparte del fornitore, quale legale rappresentante del condominio.

Vanella

Al pari di pozzo luce, chiostrina e cavedio (si vedano Voci relative), la vanella è *“un cortile di piccole o di piccolissime dimensioni, che serve prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (bagni, gabinetti, disimpegni, servizi etc.)”* (Cass. 7 aprile 2000, n. 4350).

Vestiboli

Il vestibolo, termine utilizzato per lo più con specifico riferimento alle abitazioni antiche, altro non è che un androne, ossia un ambiente di passaggio interposto tra il portone d'ingresso e le scale o altri ambienti condominiali e/o direttamente di proprietà esclusiva (si veda Voce, Androne).

Volume tecnico

Sono volumi tecnici *“ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”* (così Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973).

Sulla falsariga della definizioni di matrice ministeriale, il Consiglio di Stato ha affermato che con la locuzione “*volume tecnico si fa riferimento a quelle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa. Si tratta in particolare di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere ubicati all'interno di questa, connessi alla condotta idrica, termica, ascensore ecc., mentre va escluso che possa parlarsi di volumi tecnici al di fuori di tale ambito, al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi comunque esistenti nella realtà fisica*” (C.d.S. 4 maggio 2010, n. 2565).

Regolamento di condominio

Il regolamento di condominio è quella sorta di statuto della compagine, obbligatorio quando vi partecipino più di dieci condòmini, che contiene norme finalizzate alla gestione e conservazione delle cose comuni (si veda Voce, Regolamento assembleare) e, in particolari casi, anche regole limitative dei diritti dei singoli sulle parti di proprietà comune e/o esclusiva, nonché sulla disciplina della ripartizione delle spese (si veda Voce, Regolamento contrattuale). La legge non fornisce una definizione di regolamento, la stessa è ricavata dalla elaborazione dottrinario giurisprudenziale. È dubbia la possibilità di giungere alla formazione giudiziale di un regolamento (si veda Voce, Regolamento giudiziale).

Approvazione del regolamento

Espressione di volontà, sotto forma di deliberazione assembleare o di accordo tra condòmini, finalizzata all'adozione di uno statuto regolamentatore della gestione del condominio.

Il regolamento di condominio può essere approvato:

- a) dall'assemblea, in qualunque momento della vita del condominio, in tal caso si parlerà di regolamento assembleare (si veda Voce, Regolamento assembleare);
- b) al momento della costituzione del condominio, ossia mediante accettazione da parte dell'acquirente del regolamento condominiale allegato al contratto di acquisto e predisposto da parte dell'originario unico proprietario (es. costruttore) dell'edificio. Si tratta del così detto regolamento di origine contrattuale (si veda Voce, Regolamento contrattuale), per la cui efficacia è necessario il consenso di tutti i condòmini;
- c) in qualunque momento con accordo sottoscritto da tutti i condòmini (si veda Voce, Regolamento contrattuale).

Regolamento assembleare

Regolamento di condominio adottato dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti alla riunione ed almeno la metà del valore dell'edificio. L'adozione del regolamento assembleare è obbligatoria nei condomini con più di dieci partecipanti e deve contenere *“le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione”* (art. 1138, primo comma, c.c.). Il regolamento assembleare non può derogare alle disposizioni legislative, ma deve ad esse uniformarsi. Tuttavia non è obbligatorio prevedere una disciplina di dettaglio rispetto a quanto già stabilito dalla legge, ad esempio in tema di decoro architettonico,

ripartizione spese o convocazione dell'assemblea, essendo sufficiente che lo stesso regolamento richiami o rimandi alle suddette norme.

Il regolamento assembleare dev'essere allegato al registro dei verbali e deve essere messo a disposizione dei condòmini – da parte dell'amministratore- per la consultazione e l'estrazione di copia da lui firmata (art. 1129, secondo comma, c.c., si veda Voce, comunicazioni relative ai registri). L'adozione del regolamento, ai sensi dell'art. 1107 c.c. (dettato in materia di comunione, ma applicabile al condominio in ragione del generale rimando a questa disciplina contenuto nell'art. 1139 c.c.), vincola gli eredi ed aventi causa di chi era condomino al momento della suddetta approvazione.

Regolamento contrattuale

Il regolamento contrattuale è quell'accordo sottoscritto da tutti i condòmini:

- a) al momento dell'acquisto delle unità immobiliari, attraverso adesione al regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio;
- b) in un momento successivo.

In quanto negozio giuridico tra tutti i condòmini, il regolamento contrattuale può contenere clausole ben più stringenti di quelle inseribili in un regolamento assembleare. In tal senso è stato affermato che *“l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che limitano il diritto dominicale di tutti o alcuni dei condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, nell'interesse di tutto il condominio o di una sua parte, e che vietano, in particolare, a tutti o ad alcuni dei condòmini di dare alle singole unità immobiliari una o più destinazioni possibili, ovvero li obbligano a preservarne le originarie destinazioni per l'utilità generale dell'intero edificio, o di una sua parte”* (Cass. 19 ottobre 1998 n. 10335). Con una specificazione: *“il regolamento di condominio, ancorché approvato per contratto, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 comma 4 cod. civ. e non può menomare i diritti, che ai condòmini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni”* (Cass. 9 novembre 1998 n. 11268; in senso conf. *ex multis* Cass. 26 maggio 1990 n. 4905). Del pari inderogabili, anche dal regolamento contrattuale, devono considerarsi gli articoli 63, 66, 67 e 69 disp. att. c.c., così come disposto dall'art. 72 disp. att. c.c. Nessun regolamento può prevedere, ad esempio, un termine di convocazione dell'assemblea inferiore a quello disposto dall'art. 66 disp. att. c.c. (si veda Voce, Avviso di convocazione).

S'è detto che il regolamento contrattuale può contenere clausole più stringenti, ma non deve contenerle per forza. In tal senso l'esame della natura della clausola è fondamentale in relazione alle maggioranze necessarie per la revisione del regolamento (Cass. SS.UU. 30 dicembre 1999 n. 943, si veda Voce, Revisione del regolamento). Proprio in ragione di tali considerazioni, è più corretto parlare di natura contrattuale di una clausola del regolamento; resta evidente il fatto che una clausola avente natura contrattuale può essere contenuta solamente in un regolamento contrattuale, mentre una clausola assembleare può essere inserita tanto in un regolamento assembleare, quanto in uno statuto pattizio.

Regolamento giudiziale

Regolamento di condominio formato a seguito d'una istanza giudiziale formulata da uno o più condòmini.

Sebbene in giurisprudenza siano rintracciabili pronunce che ritengono possibile l'approvazione giudiziale del regolamento (Cass. 1 febbraio 1993 n. 1218), la migliore dottrina (A. Scarpa – A. Celeste, *Riforma del condominio*, Giuffrè, 2013) tende a considerare impossibile tale opzione in quanto mai l'Autorità Giudiziaria può sostituire la propria valutazione discrezionale a quella dell'assemblea, ove tale prerogativa non gli sia espressamente demandata dalla legge, come nel caso della nomina e della revoca giudiziale dell'amministratore.

Revisione del regolamento

Attività tesa ad addivenire ad una modificazione del regolamento vigente, mediante sostituzione e/o soppressione di una o più clausole ivi contenute. Nelle ipotesi in cui non è obbligatorio, l'assemblea e/o i condòmini all'unisono (per l'ipotesi del regolamento contrattuale contenente clausole di pari natura) possono deliberare l'abrogazione totale del regolamento.

La revisione del regolamento assembleare avviene sempre con una deliberazione che deve riportare come minimo il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

La revisione del regolamento contrattuale, invece, necessita di consensi differenti in ragione della natura delle clausole ivi contenute. Le clausole aventi natura contrattuale possono essere modificate solamente con il consenso scritto di tutti i condòmini. Per le clausole aventi natura assembleare, invece, pur se contenute in un regolamento contrattuale, è sufficiente il voto favorevole maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio (Cass. SS.UU. 30 dicembre 1999 n. 943).

Trascrizione del regolamento

La trascrizione di un atto è quell'attività che ne consente la pubblicazione (così detta pubblicità notizia) nei pubblici registri immobiliari, così da essere conoscibile ed opponibile a terzi. La trascrizione non è condizione di efficacia dell'atto sotteso, ma piuttosto di sua opponibilità a terzi. La legge prevede specifiche ipotesi in cui la trascrizione debba essere operata al fine di consentire la conoscibilità e dunque l'opponibilità degli atti sottesi.

Quanto al regolamento condominiale contrattuale, in ragione del suo contenuto, potrebbe essere consigliabile la trascrizione: questa una volta avvenuta farebbe sì che l'eventuale mancata citazione nei successivi atti di vendita sarebbe compensata dalla conoscibilità, chiaramente nel limite di quanto trascritto. Si deve, infatti, tenere presente che gli effetti della trascrizione valgono non in relazione al

contenuto complessivo dello stesso, ma con riferimento ai diritti menzionati nell'art. 2643 (si veda art. 2643 c.c. e Cass. 18 ottobre 2016 n. 21024).

Ripartizione spese

La ripartizione delle spese è quell'attività di competenza dell'amministratore (o dei condòmini in sua assenza) finalizzata ad attribuire a ciascun condomino una quota dei costi da sostenersi in relazione ad una spesa (es. spese complessive di gestione oppure in relazione ad uno specifico intervento). Rappresenta un'attività intellettuale e di calcolo, posto che spetta a chi la compie individuare il criterio applicabile in ragione della tipologia di spesa e la successiva attuazione. Il risultato di quest'attività confluisce nel così detto piano di ripartizione che, ove approvato dall'assemblea, consente di richiedere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (art. 63, primo comma, disp. att. c.c.), salve le conseguenze legate ad eventuali contestazioni giudiziarie. Altra attività connessa alla ripartizione delle spese – ove richiesta dagli interessati – è l'attribuzione della spesa al proprietario, piuttosto che all'usufruttuario o al conduttore, secondo quelle che sono le indicazioni di legge (si veda Voce, Persona obbligata al pagamento)

Eccezion fatta per specifici casi (es. manutenzione ascensore, revisione contabilità condominiale, attivazione sito internet), la legge individua per lo più delle categorie generali in relazione ai criteri di ripartizione della spesa applicabili, spettando all'operatore sussumere il costo nella categoria.

Contestazione delle spese

Opposizione alla spesa sostenuta nel corso della gestione e portata all'approvazione dell'assemblea, oppure portata all'attenzione dell'assemblea prima della sua effettuazione. La contestazione delle spese può essere limitata ad una mera critica cui non segue alcuna impugnazione formale, quindi con conseguente sostanziale accettazione, oppure ad una contestazione giudiziale attraverso l'impugnazione della delibera che la dispone/ratifica oppure del provvedimento dell'amministratore in cui essa è contenuta. Fino alla sospensione o, in mancanza, all'invalidazione del provvedimento che l'ha disposta, tuttavia, il condomino che la contesta è tenuto ad adempiere. Classico esempio di spesa oggetto di contestazione può essere quella relativa ad una spesa straordinaria ordinata dall'amministratore, rispetto alla quale il condomino contesta la sussistenza del requisito dell'urgenza che ne legittima la disposizione.

Contestazione delle spese attribuite

Opposizione alla spesa attribuita dall'amministratore e/o dal condomino facente funzione che la dispone. La contestazione relativa all'attribuzione può riguardare:

- a) la corretta applicazione dei criteri di ripartizione legali o convenzionali (si vedano Voci, Criteri convenzionali di ripartizione, Criteri legali di ripartizione);

b) il coinvolgimento nella spesa che si ritiene non riguardare chi la contesta (es. nel caso di condominio parziale attribuzione di una spesa riguardante altri condòmini, si veda Voce, Condominio parziale).

In entrambi i casi la contestazione, ove non si fermi a mere critiche, può portare all'impugnazione del provvedimento che le ha disposte (es. delibera assembleare) per ottenere l'invalidazione.

Criteri convenzionali di ripartizione

La legge (art. 1123 e ss. c.c.) contiene una serie di previsioni inerenti alla ripartizione delle spese condominiali tra i partecipanti al condominio. E' lo stesso codice civile, dopo aver dettato il criterio di ripartizione generale (art. 1123, primo comma, c.c., si veda Voce, Criteri legali di ripartizione delle spese), a stabilire che è salva ogni "*diversa convenzione*". Tale convenzione, cui fa riferimento la norma, altro non è che un accordo tra tutti i condòmini, teso ad individuare *una tantum*, per più volte o anche a tempo indeterminato, un criterio di ripartizione pattizio derogatorio rispetto a quello legale. Classico esempio di criterio convenzionale di ripartizione delle spese è quello che prevede la suddivisione del compenso dell'amministratore in parti uguali piuttosto che secondo millesimi di proprietà.

Sovente le modifiche ai criteri legali sono contenute nel regolamento contrattuale, ma non è da escludersi la loro approvazione in un contesto differente, ad esempio in sede assembleare. La giurisprudenza, sia pur non unanimemente, ritiene possibile l'accettazione di modificazioni ai criteri legali per *facta concludentia*, ossia in ragione di comportamenti che facciano ritenere accettata tacitamente la deroga che non era stata approvata espressamente (es. per assenza dall'assemblea, si veda in tal senso Cass. 24 maggio 2013 n. 13004). In caso di compravendita dell'unità immobiliare in seguito ad una modificazione convenzionale del criterio di ripartizione delle spese, è necessario, ai fini della sua applicazione, che anche il nuovo condomino lo accetti (all'atto dell'acquisto o anche in un momento successivo). L'approvazione di un criterio in deroga a quelli legali senza il consenso di tutti i condòmini, secondo la giurisprudenza, rappresenta causa di nullità della delibera (valutazione da contemperarsi con la suddetta approvazione per *facta concludentia* ove ritenuta ammissibile), mentre l'approvazione di un criterio errato di ripartizione comporta l'annullabilità della delibera che l'ha disposto (Cass. 19 marzo 2010 n. 6714).

Criteri legali di ripartizione

Il codice civile contiene una serie di norme che disciplinano le modalità di ripartizione delle spese. Due le caratteristiche principali:

- a) la derogabilità, con il consenso di tutti i condòmini, in favore di criteri convenzionali di riparto (si veda Voce, Criteri convenzionali di ripartizione);
- b) la sostanziale genericità, che, salvo particolari eccezioni, ha creato e tutt'ora crea molta incertezza in merito al criterio applicabile.

Il criterio legale principe è quello che vuole la ripartizione di una serie di spese in ragione dei millesimi di proprietà. A mente dell'art. 1123, primo comma, c.c. è necessario utilizzare questo criterio per le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni.

Esistono, poi, una serie di spese, connesse all'uso di determinati beni e servizi, rispetto alle quali prevale un differente criterio. Il riferimento è alle spese di manutenzione delle scale e dell'ascensore, rispetto alle quali trova applicazione l'art. 1124 c.c., nel quale è previsto che tali oneri debbano essere suddivisi tra i condòmini per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Allo stesso modo in relazione al lastrico solare in uso o proprietà esclusiva la legge specifica che le spese di manutenzione/ricostruzione debbano essere sopportare per un terzo dall'utilizzatore/proprietario esclusivo e per la restante parte dai condòmini proprietari delle unità immobiliari cui il lastrico serva da copertura, in ragione dei millesimi di proprietà (art. 1126 c.c.).

In relazione, poi, al solaio interpiano (si veda Voce, Solaio interpiano), la legge prevede una ripartizione paritaria dei costi di manutenzione/ricostruzione tra i proprietari delle unità immobiliari cui lo stesso serve da copertura e da piano di calpestio, specificando che restano *“a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto”*

Più in generale, rispetto alle spese connesse all'utilizzo delle cose comuni, l'art. 1123, secondo comma, c.c. specifica che *“se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.”*

I criteri di massima così individuati consentono di valutare nell'ambito di quale categoria la singola spesa debba essere riportata al fine delle operazione di calcolo delle quote individuali. In questo contesto, qui di seguito, riportiamo una tabella esemplificativa delle principali spese condominiali e del relativo criterio di ripartizione. La tabella contiene altresì l'attribuzione della spesa al proprietario piuttosto che all'usufruttuario o al conduttore (si veda Voce, Persona obbligata al pagamento).

Legenda:

Proprietario: P.

Inquilino: I.

Nudo proprietario: N.P.

Usufruttuario: U.

Tipologia di spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario e conduttore	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Compenso dell'amministratore	Millesimi di proprietà	P.	U.
Assicurazione dello stabile	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
I.M.U. per le parti comuni soggette all'imposta	Millesimi di proprietà	P.	U.
TOSAP (es. ponteggi o passo carrabile)	Millesimi di proprietà	P.	N.U. se si tratta lavori straordinari, per il resto U. (es. passo carrabile)
Targa con dati amm. re su luogo accesso al condominio	Millesimi di proprietà	P.	U.
Cancelleria, copisteria e postali	Spesa individuale	P. ed I. per quanto di rispettiva competenza	N.P. e U. per quanto di rispettiva competenza
Costo sala riunioni	Millesimi di proprietà	P. ed I. per quanto di rispettiva competenza	N.P. e U. per quanto di rispettiva competenza
Aggiornamento anagrafica condominiale	Spesa individuale	P.	P.
Tenuta conto corrente condominiale	Millesimi di proprietà	P.	U.
Richiesta documentazione	Spesa individuale	P. (l'I. ha diritto di ottenere la documentazione dal proprietario <i>ex art. 9 l. n. 392/78</i>)	N.P. e U. per quanto di rispettiva competenza
Innovazioni	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Modificazione della destinazione d'uso (<i>ex art. 1117-ter c.c.</i>)	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Manutenzione verde condominiale	Millesimi di proprietà	I.	U.

Manutenzione strade condominiali	Millesimi di proprietà	I. per spese dovute all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari (es. interventi per sistemare il piano stradale) U. per manutenzione ordinaria (es. rifacimento asfalto)
Manutenzione piscina (se riconosciuta come bene condominiale dal regolamento contrattuale o dagli atti d'acquisto, altrimenti soggetta alla comunione)	Millesimi di proprietà	I. per spese dovute all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari (es. rifacimento impermeabilizzazione vasca, ecc.) U. per manutenzione ordinaria
Manutenzione delle cassette postali che costituiscono un unico blocco	Spesa individuale	I. per interventi dovuti all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari U. per manutenzione ordinaria
Sostituzione delle cassette postali che costituiscono un unico blocco	Millesimi di proprietà	P.	U.
Manutenzione dell'impianto citofonico	Millesimi di proprietà	I. per interventi dovuti all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari U. per manutenzione ordinaria
Sostituzione dell'impianto citofonico	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Installazione ascensore (innovazione)	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Manutenzione ascensore	Tabella <i>ex art.</i> 1124 c.c.	I. manutenzione ordinaria P. manutenzione straordinaria	U.
Verifiche periodiche ascensore <i>ex d.p.r. n.</i> 162/99	Tabella <i>ex art.</i> 1124 c.c.	I.	U.
Messa a norma ascensore	Tabella <i>ex art.</i> 1124 c.c.	P.	N.P.

Sostituzione delle funi	Tabella <i>ex art.</i> 1124 c.c.	I. se è dovuta all'uso P. negli altri casi	N.P. se dovuta all'uso U. negli altri casi
Manutenzione ordinaria del tetto e del lastrico di proprietà ed uso comune (es. rifacimento guaina)	Millesimi di proprietà	I. piccola manutenzione P. tutto il resto	U.
Rifacimento del tetto e del lastrico di proprietà ed uso comune	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Rifacimento del lastrico di proprietà comune ed uso esclusivo	Criteri di cui all'art. 1126 c.c.	P.	U. spese ordinarie N.P. spese straordinarie
Manutenzione ordinaria e straordinaria del sottotetto comune	Millesimi di proprietà	I. piccola manutenzione P. tutto il resto	U.
Manutenzione ordinaria gronde e canali di scolo	Millesimi di proprietà	I.	U.
Sostituzione gronde e canali di scolo	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Luce elettrica per le scale	Tabella <i>ex</i> 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Corrente elettrica per autoclave	Tabella <i>ex</i> 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Sostituzione lampadine scale	Tabella <i>ex</i> 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione ordinaria autoclave	Tabella <i>ex</i> 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione straordinaria autoclave (es. sostituzione parti impianto)	Millesimi di proprietà	P.	U. se la sostituzione dipende da trascuratezza nella manutenzione ordinaria N.P. per tutti i restanti casi

Pulizia scale	Tabella <i>ex</i> 1123, secondo comma, c.c. o in alternativa <i>ex</i> art. 1124 c.c. (ultimo criterio non univoco)	I.	U.
Manutenzione e ricostruzione delle scale (es. tinteggiatura, sostituzione passamano, pavimentazione, ecc.)	Tabella <i>ex</i> art. 1124 c.c.	P.	U. se la sostituzione dipende da trascuratezza nella manutenzione ordinaria N.P. per tutti i restanti casi
Servizio di portierato	Tabella <i>ex</i> 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I. 90% P. 10%	U.
Allacciamento rete fognaria pubblica	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Riparazione impianto idrico e fognante	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Sostituzione braga (raccordo impianto idrico fognante comune con proprietà esclusiva)	Millesimi di proprietà o spesa individuale se si sposa la tesi della natura di bene individuale	P.	N.P.
Spese per servizio acqua e fognatura	Consumi reali, tabella <i>ex</i> art. 1123, secondo comma, c.c. per le così dette dispersioni o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Installazione impianto TV centralizzato	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Manutenzione ordinaria impianto TV	Millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione straordinaria (es. ricezione segnale digitale e simili)	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Manutenzione pozzetti e sifone	Millesimi di proprietà	I.	U.

Lavori di manutenzione straordinaria (es. rifacimento facciata)	Millesimi di proprietà	P.	U. se la sostituzione dipende da trascuratezza nella manutenzione ordinaria N.P. per tutti i restanti casi
Sito internet condominiale	Millesimi di proprietà	P.	U.
Revisione contabile	Millesimi di proprietà	P.	U.
Liti condominiali in generale	Millesimi di proprietà (escluso il condomino attore o convenuto se la causa è contro un comproprietario)	P.	N.P. se la lite riguarda questioni attinenti manutenzione straordinaria e simili U. in tutti gli altri casi
Lettera di sollecito di pagamento redatta da un avvocato	Millesimi di proprietà (salvo diversa indicazione regolamento contrattuale)	P.	N.P. se il credito da recuperare riguarda questioni attinenti manutenzione straordinaria e simili U. in tutti gli altri casi
Ricorso per decreto ingiuntivo <i>ex</i> art. 63 disp. att. c.c.	Millesimi di proprietà (se necessarie anticipazioni) dopo tutta la somma a carico del moroso	P.	U.
Liti su questioni riguardanti la proprietà	Ipotesi di litisconsorzio necessario (ognuno paga il proprio avvocato o tutti pagano lo stesso avvocato in parti uguali)	P.	N.P.
Tentativo di conciliazione <i>ex</i> art. 71- <i>quater</i> disp. att. c.c.	Millesimi di proprietà	P.	N.P. se la lite riguarda questioni attinenti manutenzione straordinaria e simili U. in tutti gli altri casi

Manutenzione ordinaria impianto riscaldamento	Millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione straordinaria impianto riscaldamento	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Spese per combustibile	Tabella d'uso riscaldamento (se non vi sono contabilizzatori)	I.	U.
Manutenzione ordinaria pompa sommersa	Millesimi di proprietà dei box	I.	U.
Manutenzione straordinaria pompa sommersa (o di drenaggio)	Millesimi di proprietà dei box (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	P.	N.P.
Pulizia vano manovra autorimessa	Millesimi di proprietà dei box (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	I.	U.
Sostituzione lampadine vano manovra autorimessa	Millesimi di proprietà dei box (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	I.	U.
Certificazione incendi per autorimessa	Millesimi di proprietà dei box (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	P.	N.P.
Redazione, compilazione e presentazione mod. AC	Millesimi di proprietà	P.	U.
Modello 770	Millesimi di proprietà	P.	U.
Altre attività fiscali riguardanti il condominio	Millesimi di proprietà	P.	U.
Attività catastali riguardanti le parti comuni	Millesimi di proprietà	P.	N.P.

Relazioni tecniche, perizie giurate, ecc.	Millesimi di proprietà	P.	N.P. o U. a seconda che si tratti di questione straordinaria o ordinaria
---	------------------------	----	--

Imputazione del pagamento

Dichiarazione del debitore con la quale questi specifica a quale debito riferire il pagamento effettuato. La legge attribuisce alla dichiarazione del debitore preminente valore: è lui a poter decidere, quando paga, che cosa sta pagando (art. 1193, primo comma, c.c.).

In assenza d'indicazioni del debitore, si applica l'art. 1193, secondo comma, c.c. che recita:

“In mancanza di tale dichiarazione, il pagamento deve essere imputato al debito scaduto; tra più debiti scaduti, a quello meno garantito; tra più debiti ugualmente garantiti, al più oneroso per il debitore; tra i più debiti ugualmente onerosi, al più antico. Se tali criteri non soccorrono, l'imputazione è fatta proporzionalmente ai vari debiti”.

Luogo del pagamento

Il luogo del pagamento delle spese condominiali è quell'ambito fisico nel quale il condomino deve adempiere alla propria obbligazione (si veda Voce, Obbligazione).

Il codice civile, con specifico riferimento alle obbligazioni pecuniarie, detta una norma, ossia il terzo comma dell'art. 1182, a mente del quale: *“l'obbligazione avente per oggetto una somma di danaro deve essere adempiuta al domicilio che il creditore ha al tempo della scadenza. Se tale domicilio è diverso da quello che il creditore aveva quando è sorta l'obbligazione è ciò rende più gravoso l'adempimento, il debitore, previa dichiarazione al creditore, ha diritto di eseguire il pagamento al proprio domicilio”.*

Siccome il domicilio (si veda Voce, Domicilio) del condominio, salvo diverse indicazioni, coincide con il domicilio professionale dell'amministratore (o comunque con il suo indirizzo ad esempio in caso di amministratore interno), ne discende che le quote condominiali debbano essere versate presso il domicilio dell'amministratore. Resta ferma la possibilità di accordi differenti (es. riscossione domiciliare delle quote), oppure l'autonoma determinazione ad adempiere diversamente (es. mediante bonifico bancario sul conto corrente condominiale).

Modalità del pagamento

Per modalità di pagamento deve intendersi la forma di adempimento delle obbligazioni condominiali. Il codice civile non disciplina alcuna particolare modalità specificamente riferita a tale obbligo, quindi deve ritenersi che anche qui valgono le ordinarie regole previste in relazione alle obbligazioni

pecuniarie. Fino alla soglia individuata dal Legislatore in relazione ai pagamenti eseguibili a mezzo contanti, i condòmini possono versare le somme direttamente nelle mani dell'amministratore con moneta contante. Al di sopra di quella soglia dovranno versare mediante assegno (ove accettato, si veda Voce, Assegno bancario) o per mezzo di un bonifico bancario.

Il pagamento nella mani dell'amministratore fa sì che questo, a sua volta, sia tenuto a riversare quella somma sul conto corrente condominiale (si veda Voce, obbligo di utilizzazione del conto corrente), dato l'obbligo di transito su di esso di tutte le somme *“ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio”* (art. 1129, settimo comma, c.c.).

Obbligazione

Prestazione dovuta da una persona ad un'altra in ragione di un rapporto giuridico instauratosi in ragione di un contratto, di un fatto illecito, di una sentenza o di un altro atto o fatto idoneo a produrle. Almeno due i soggetti coinvolti: il creditore – cioè chi deve ricevere la prestazione – ed il debitore, ossia chi deve eseguirla. Se vi sono più creditori e/o più debitori si potranno avere, a seconda della tipologia di obbligo, obbligazioni solidali o parziarie da entrambi i lati del rapporto.

Il codice civile disciplina una serie di aspetti concernenti le obbligazioni in generale (si vedano ad esempio Voci, Luogo dell'adempimento, Tempo dell'adempimento). In ambito condominiale oltre che a queste bisogna fare riferimento specifico alle norme dettate in relazione alle obbligazioni pecuniarie, specificamente riguardanti i pagamenti di somme di denaro.

Si badi: i rapporti obbligatori sicuramente più diffusi e noti sono quelli aventi ad oggetto il pagamento (si veda anche Voce, Assegno bancario), ma le obbligazioni possono sostanziarsi anche in altri adempimenti. Molte sono le obbligazioni di fare, tra queste vanno sicuramente annoverate quelle imposte dalla legge all'amministratore (si veda Voce, Obblighi dell'a.) o le obbligazioni di non fare (cioè obblighi di evitare determinati comportamenti). All'inadempimento delle obbligazioni da parte del debitore segue la possibilità per il creditore di agire giudizialmente per ottenere l'adempimento, eccezion fatta per i casi di impossibilità sopravvenuta per cause estranee alla sua volontà (art. 1218 e ss. c.c.).

Obbligazione *propter rem*

L'obbligazione *propter rem* è quell'obbligo che sorge in capo ad un soggetto in ragione della relazione giuridica esistente tra di esso ed una particolare cosa. Nel caso delle obbligazioni condominiali, si parla di obbligazione *propter rem* in quanto il condomino, essendo tale, è titolare di un obbligo di pagamento verso il condominio delle quote a lui riferibili in ragione del diritto di comproprietà sulle parti comuni. Precipua caratteristica dell'obbligazione *propter rem* è la sua ambulatorietà, ossia il fatto che essa circoli assieme alla proprietà del bene cui accede. Tizio vende a Caio la propria unità

immobiliare e al trasferimento del diritto accede automaticamente il trasferimento dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali, sia pur nei limiti indicati dall'art. 63 disp. att. c.c. (ossia in relazione al passato obbligo solidale di pagamento per le spese dell'anno precedente e per quelle nel corso del quale è avvenuta la vendita).

In relazione alle obbligazioni in esame, la Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare che *“la figura della obbligazione propter rem sussiste ogni qual volta ad un diritto reale, esclusivo o frazionario, si accompagna una obbligazione, la cui origine si riconduce alla titolarità del diritto sul bene: contestuale titolarità in capo allo stesso soggetto del diritto e dell'obbligo. La connessione tra il diritto e l'obbligo consiste in ciò che, a certe condizioni, l'obbligazione segue le vicende del diritto, trovando la propria ragione d'essere nella titolarità, o nella contitolarità, del diritto reale, in virtù del principio per cui ai vantaggi si accompagnano taluni eventuali riflessi negativi (cuius comoda eius et incomoda). Le obbligazioni dei condomini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni si considerano obbligazioni propter rem, perché nascono come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni. Alle spese per la conservazione per le parti comuni i condomini sono obbligati in virtù del diritto (di comproprietà) sulle parti comuni accessori ai piani o alle porzioni di piano in proprietà esclusiva. Pertanto, queste obbligazioni seguono il diritto e si trasferiscono per effetto della sua trasmissione”* (Cass. 18 aprile 2003 n. 6323).

In ambito condominiale, quindi, l'obbligo di pagamento sorge in ragione della proprietà del bene, mentre la misura del medesimo è determinata in ragione dei criteri di riparto applicabili e delle spese approvate dall'assemblea o disposte dall'amministratore.

Obbligazione solidale e parziaria

Obbligazione rispetto alla quale può essere chiesto l'adempimento dell'intero debito, rispettivamente, a tutti i debitori (es. nel caso di unità immobiliare concessa in usufrutto, si veda Voce, Persona obbligata al pagamento), detti obbligati in solido, ovvero ai debitori solamente con riferimento alla loro quota di debito, obbligati in via parziaria. L'obbligazione può essere solidale o parziaria anche dal lato del creditore.

In ambito condominiale, dopo che le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione sancirono la parziarietà delle obbligazioni verso i terzi creditori del condominio (sent. n. 9048/08), la riforma del condominio (legge n. 220/2012) ha fatto parziale marcia indietro. Il secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. attualmente in vigore, infatti, recita: *“I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini”*.

Si tratta di una forma di solidarietà attenuata dal beneficio di preventiva escussione dei condòmini non in regola con i pagamenti. La possibilità per il creditore di agire contro i morosi, è data dal fatto che l'amministratore *“è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”* (art. 63, primo comma, disp. att. c.c.). L'effettiva applicazione di questa norma è, tuttavia, elusa dal fatto che la giurisprudenza – per lo meno nelle prime applicazioni del norme introdotte dalla legge n. 220/2012 – considera legittimo il pignoramento del conto corrente

condominiale (si veda Voce, Pignoramento).

Persona obbligata al pagamento

Soggetto cui l'amministratore può chiedere il pagamento e che, nel caso di inadempimento, può escutere mediante azione giudiziaria.

L'individuazione della persona tenuta al pagamento è di fondamentale importanza in quanto si deve evitare d'incappare in azioni non concesse (si veda, ad esempio, Voce, condomino apparente).

Sempre obbligato nei confronti del condominio è il proprietario dell'unità immobiliare ivi ubicata; del pari coobbligato in solido è l'usufruttuario (art. 67 disp. att. c.c.). Ne discende che nell'ipotesi di unità immobiliare concessa in usufrutto l'amministratore di condominio ha azione, alternativa, diretta contro entrambi, al di là della specifica imputabilità della singola voce di spesa. Stesse conclusioni possono trarsi per i diritti di uso e di abitazione, rispetto ai quali il codice civile rimanda alle norme sull'usufrutto in quanto applicabili (art. 1026 c.c.) e non paiono esserci motivi ostativi all'applicazione delle norme disciplinanti l'obbligo di pagamento delle spese condominiali.

Se l'unità immobiliare è concessa in locazione, secondo la consolidata giurisprudenza, tale rapporto non ha alcun valore in relazione alle spese condominiali (anche se in conduttore è tenuto al loro pagamento, ma verso il proprietario) sicché all'amministratore di condominio non è concessa azione diretta contro l'inquilino (Cass. 12 gennaio 1994 n. 246), rimanendo il proprietario l'unico obbligato verso la compagine. Stesse conclusioni devono trarsi per i rapporti assimilabili alla locazione (es. comodato, affitto, *leasing*, ecc.)

Quietanza del pagamento

Attestazione rilasciata dall'amministratore, o da chi riceve il pagamento, nella quale si dichiara che la persona ha eseguito un determinato pagamento. Il debitore, cioè il condomino, ha diritto alla quietanza, ma non sussiste alcun obbligo per il creditore di automatico rilascio: insomma la quietanza è rilasciata su richiesta (art. 1199 c.c.).

Quanto alle imputazioni dei pagamenti in quietanza, l'art. 1195 c.c. specifica che “*chi, avendo più debiti, accetta una quietanza nella quale il creditore ha dichiarato di imputare il pagamento a uno di essi, non può pretendere un'imputazione diversa, se non vi è stato dolo o sorpresa da parte del creditore*”.

Spese in base al consumo

Spese sostenute dai condòmini non in ragione delle tabelle millesimali di proprietà o d'uso (si veda Voce, Tabelle millesimali), ma sulla base dell'effettivo utilizzo del servizio del quale il fornitore richiede il pagamento. Il pagamento delle spese in base al consumo necessita della presenza di

misuratori (si veda Voce, Contatori), in grado di rilevare l'effettivo consumo effettuato dal singolo condomino.

- spese per il riscaldamento

Costi che il condomino deve sostenere in relazione all'utilizzazione dell'impianto di riscaldamento. Il riferimento è all'impianto centralizzato, in quanto in caso di impianto individuale è evidente che la spesa è tarata sul consumo.

In relazione alle spese per il riscaldamento, con il sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore, i condòmini, in conseguenza di un calcolo dei consumi in ragione dell'utilizzo dell'impianto (periodi di tempo di accensione dei caloriferi, temperatura, ecc.), pagano una quota della spesa in ragione dell'effettiva utilizzazione, restando comunque l'onere di contribuire in maniera indipendente dai consumi in relazione alle spese di funzionamento e conservazione dell'impianto di riscaldamento.

- spese per l'acqua

Si tratta delle spese inerenti il servizio di fornitura dell'acqua potabile, nonché quello di fognatura.

La legge prevede che per i consumi di acqua siano previsti sistemi di misurazione individuale (d.p.c.m. n. 62 del 4 marzo 1996). Il sistema così congegnato e presente in moltissimi edifici funziona in questo modo: il contatore principale segna il consumo dell'intero condominio, quelli di sottrazione (si veda Voce, contatori di sottrazione) il consumo riferibile all'unità immobiliare di riferimento. In questo contesto, preso come punto di riferimento un preciso arco temporale, si esegue la ripartizione in base ai consumi, provvedendo alla suddivisione dei costi anche in ragione delle differenti tariffe applicabili con riferimento ai metri cubi d'acqua consumati.

Spese individuali

Spese che, in forza di una disposizione di legge o di un ordine del giudice, possono essere imputate al singolo condomino in quanto considerabili di sua esclusiva competenza.

- spese legali

Costi sostenuti in relazione ad attività legale giudiziale o stragiudiziale. In ambito condominiale l'addebito delle spese legali al condomino contro cui si è agito, è possibile solamente a seguito del provvedimento di un giudice, come avviene ad esempio nel caso di emissione di un decreto ingiuntivo. Ne consegue che deve considerarsi illegittimo l'addebito delle spese legali stragiudiziali corrispondenti all'onorario dell'avvocato che ha scritto al condomino per conto del condominio. Il regolamento contrattuale (si veda Voce, Regolamento contrattuale) o una delibera assimilabile può disporre l'addebito in capo al condomino moroso delle spese legali sostenute, ad esempio, per il

recupero del credito.

- spese per la ricerca anagrafica

Costi sostenuti dall'amministratore di condominio con riferimento all'anagrafe condominiale ed in relazione ad informazioni che il condomino non ha fornito oppure ha fornito in modo inesatto o incompleto. In tal caso, l'art. 1130 n. 6 c.c. specifica che l'amministratore *"richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili"*. Si tratta dell'unico caso specificamente normato di spesa individuale nell'ambito della gestione condominiale.

- spese postali

Costi sostenuti dal condominio in relazione alla corrispondenza intercorsa con soggetti terzi o con gli stessi condòmini.

Per quanto concerne le comunicazioni interne al condominio, è prassi vedere addebitate al singolo condomino le comunicazioni a lui dirette. Ognuno paga la corrispondenza a lui diretta: questa nella sostanza la scelta sovente effettuata. Una modalità sbagliata: le spese postali, anche se la corrispondenza è diretta ad un condomino, non sono spese individuali, ma spese generali effettuate nell'ambito della gestione della compagine e come tali vanno considerate e ripartite (Trib. Milano 9 giugno 2015 n. 7103). Il regolamento contrattuale (si veda Voce, Regolamento contrattuale) o una delibera assimilabile può disporre l'addebito individuale di ogni comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio.

Spese per l'uso

Costi relativi alla fruizione di servizi e ripartiti tra i condòmini in ragione dell'uso che ciascuno di essi può farne.

Norma principale di riferimento in relazione alle spese per l'uso è l'art. 1123, secondo comma, c.c. Questo articolo, ha spiegato la Cassazione, *"stabilisce una ripartizione delle spese in questione in misura proporzionale non già al valore della proprietà di ciascun condomino ma all'uso che ciascun condomino può fare di una determinata cosa comune - riguarda il caso in cui la cosa comune (più esattamente il servizio comune) sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa (inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni); e, a tal fine, si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante può farne, cioè al godimento potenziale e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia"* (Cass. n. 13161/91). Uso potenziale, dunque, e non uso effettivo; il fatto che non si abiti l'appartamento non dà diritto all'esonero da questi costi, in quanto il condomino, in qualunque momento, può utilizzare la propria unità immobiliare (anche per semplici sopralluoghi) e dunque dei servizi comuni.

Le tabelle d'uso possono essere approvate dall'assemblea in qualunque momento, ove non coeue alla costituzione del condominio. Esempi normativi di spese da ripartirsi secondo l'uso (potenziale) sono rappresentante dall'art. 1124 c.c. (ripartizione spese per la manutenzione delle scale e dell'ascensore) e dall'art. 1126 c.c. (manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, si veda Voce, lastrico solare in uso o proprietà esclusiva).

Spese per la conservazione

Si tratta dei costi che il condominio e di conseguenza i condòmini devono sostenere per mantenere il valore capitale delle parti comuni, ossia per preservarne l'integrità e quindi il corretto funzionamento (nel caso d'impianti) o stato (nel caso delle parti propriamente edilizie).

Come specificato dalla Corte di Cassazione *“le spese per la conservazione costituiscono delle obbligazioni propter rem, nelle quali il nesso immediato tra l'obbligo e la res non è modificato dalla interferenza di nessun elemento soggettivo. Per conseguenza, il quantum resta sempre commisurato alla proporzione espressa dalla quota che, per determinazione normativa, esprime la misura della appartenenza. Il contributo riflette l'estensione dell'oggetto del diritto, da cui l'obbligazione ha origine (ed a questa regola si deroga eccezionalmente, in casi determinati in modo tassativo)”* (Cass. 16 giugno 2000 n. 8292).

Spese prededucibili

Nell'ambito delle procedure fallimentari, sono crediti prededucibili *“quelli così qualificati da una specifica disposizione di legge, e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali di cui alla presente legge”* (art. 111, secondo comma, r.d. n. 267/42).

La prededuzione consente di soddisfare questi crediti prima degli altri. In ambito condominiale, l'art. 30 della legge n. 220 del 2012 specifica che *“i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali”*. Così, tutte le spese condominiali prodottesi nella costanza del fallimento ed approvate dall'assemblea assieme al relativo piano di riparto saranno liquidate con preferenza sulle restanti (e nel concorso con altri crediti prededucibili) ove vi sia un attivo.

Spese urgenti

Spese la cui effettuazione non può essere rimandata in ragione della improcrastinabile necessità di eseguire determinati interventi.

Il codice civile, in ambito condominiale, fa riferimento alle spese urgenti in relazione a due fattispecie:

- a) spese urgenti sostenute dal condomino (art. 1134 c.c.);
- b) spese conseguenza di interventi di manutenzione straordinaria urgente disposti dall'amministratore (art. 1135, secondo comma, c.c.).

In relazione alle spese di cui all'art. 1134 c.c. la Cassazione, ormai da anni, afferma che *“per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. 4 agosto 1997, n. 7181 richiamata da Cass. 23/6/2001 n. 4364). L'accertamento dell'urgenza, come tutti gli accertamenti dei fatti di causa, compete al giudice di merito, le cui valutazioni al riguardo non sono censurabili con il ricorso per cassazione, se adeguatamente motivati”* (Cass. 19 marzo 2012 n. 4330).

Il concetto di urgenza così delineato, fatti i dovuti aggiustamenti, vale anche in relazione all'operato dell'amministratore. Ad esempio, risulterà urgente la sostituzione di un componente dell'impianto di autoclave (si veda Voce, Autoclave) al fine di consentire la corretta erogazione dell'acqua. In caso di contestazione della ricorrenza dell'urgenza, anche l'amministratore può agire in giudizio per vedere riconosciuta la correttezza del proprio operato.

Tabelle millesimali

Strumento di funzionamento del condominio, che consente la formazione delle maggioranze assembleari in relazione al valore delle unità immobiliari rispetto alle parti comuni, espresso in millesimi, nonché la ripartizione delle spese.

Si distinguono una tabella principale, detta anche tabella di proprietà o generale, e varie tabelle d'uso utili esclusivamente ai fini del riparto delle spese (es. tabella ascensore, ecc.). La legge non specifica espressamente i criteri di calcolo delle tabelle millesimali, che sono stati oggetto di studio ed approfondimento tecnico. Rientra nella discrezionalità del redattore l'applicazione di una serie di coefficienti utili a rendere il calcolo quanto più preciso possibile. Attualmente per numerosi redattori un punto di riferimento fondamentale è rappresentato da una circolare del Ministero dei lavori pubblici, pubblicata nel 1966, ed avente ad oggetto i criteri di calcolo delle tabelle millesimali relative a fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruienti di contributo statale. Quanto all'approvazione, si rimanda alle Voci, approvazione regolamento e tabelle millesimali e revisione regolamento e tabelle millesimali.

L'attività di redazione delle tabelle millesimali non è attività riservata ad una particolare categoria di professionisti.

Tempo del pagamento

Data entro la quale devono essere corrisposte le quote condominiali richieste ad un condomino. Il tempo di pagamento è stabilito dalla delibera di approvazione della relativa spesa: in mancanza di tale determinazione, anche implicita (es. ripartizione secondo le mensilità indicate nel piano di riparto), si deve ritenere che l'amministratore possa pretendere l'immediato pagamento (art. 1183 c.c.). Così accade, ad esempio, per la corresponsione delle somme dovute a titolo di conguaglio, ove la delibera approvativa non abbia indicato un termine di pagamento.

Supercondominio

Particolare tipologia edilizia nella quale più edifici, che a loro volta possono costituire autonomi condòmini, hanno in comune beni, impianti o servizi tra quelli indicati nell'art. 1117 c.c. o comunque ad essi equiparabili (si veda Voce, Parti comuni).

Il supercondominio, così definito, è una figura che ha trovato il proprio riconoscimento prima di tutto in ambito giurisprudenziale (si veda Cass. 7 luglio 2000 n. 9096), per poi trovare la propria consacrazione anche in ambito legislativo (art. 1117-*bis* c.c.). Sebbene il codice non parli espressamente di supercondominio, ma di *“più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117”*, non vi sono dubbi che sia pure ad esso che la norma faccia riferimento.

Amministratore del supercondominio

Persona – fisica o giuridica (si vedano Voci, Società di capitali e amministrazione condominiale e Società di persone e amministrazione condominiale) – cui è demandata dall'assemblea del supercondominio (si veda Voce, Assemblea del supercondominio) la gestione delle parti comuni dei vari edifici che compongono il supercondominio.

L'amministratore s'interfaccia tanto con i condominii – che rappresentano comunque i suoi mandanti e diretti obbligati nei rapporti economici (quote condominiali) – tanto con gli amministratori, in relazione a tutto quanto necessari di coordinamento con riferimento alla gestione delle parti comuni. Stante l'applicazione a questa fattispecie delle norme sul condominio, così come stabilito dall'art. 1117-*bis* c.c., anche per l'amministratore del supercondominio la nomina è obbligatoria se i (super) condòmini sono più di nove.

In assenza di divieti legislativi deve ritenersi che l'amministratore del supercondominio possa essere uno degli amministratori dei condòmini che lo compongono ed allo stesso modo che la stessa persona possa amministrare tutti i condominii ed il supercondominio. Come per l'amministratore di condominio, anche la figura in esame dev'essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dall'art. 71-*bis* disp. att. c.c. ed allo stesso modo la perdita dei suddetti requisiti comporta le medesime conseguenze (si vedano Voci, Requisiti per l'assunzione dell'incarico e perdita (e mancanza) dei requisiti). Al pari dell'amministratore interno del condominio (si veda Voce, A. interno), anche per il supercondominio è richiesto il solo possesso dei requisiti di onorabilità.

In breve: le due figure sono sostanzialmente sovrapponibili, per cui è possibile rimandare a tutte le Voci inerenti l'amministratore condominiale al fine di una valutazione della figura in esame.

Assemblea del supercondominio

Organismo decisionale con competenza generale in materia di gestione e conservazione delle parti comuni agli edifici che vanno a comporre il supercondominio (si veda Voce, Assemblea di condominio).

La composizione dell'assemblea del supercondominio, in relazione a specifiche competenze, varia in ragione del numero dei partecipanti alla suddetta compagine. Il terzo comma dell'art. 67 disp. att. c.c., infatti, specifica che *“quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore”*. È una novità legislativa introdotta dalla così detta riforma del condominio. Sebbene fosse pacifico nelle prime letture di questa norma che alla competenza sulla nomina corrispondesse per analogia quella sulla revoca, in giurisprudenza non sono mancate interpretazioni tese a negare tale lettura (in tal senso Trib. Milano 30 agosto 2016 n. 9844).

Per tutte le altre materie, al di là del numero dei condòmini, è sempre competente l'assemblea composta da tutti i condòmini.

Quanto alle modalità di convocazione, anche quando ad essere convocati sono i rappresentanti dei condòmini, alle formalità concernenti la costituzione, ai *quorum* deliberativi, ecc., giusta il rimando contenuto nell'art. 1117-*bis* c.c., si applicano le norme dettate in materia di assemblea del condominio.

Delegato per l'assemblea del supercondominio

Persona, scelta dall'assemblea del condominio tra i condòmini o tra gli estranei al condominio, cui è demandato il compito di rappresentare i condòmini in seno all'assemblea del supercondominio. Il delegato non può essere scelto né tra gli amministratori dei condominii né essere individuato nella persona dell'amministratore del supercondominio. La sua nomina è sempre obbligatoria, superati i sessanta partecipanti complessivi ai vari condominii che compongono il supercondominio.

Il delegato assume le vesti di mandatario e secondo queste regole risponde del proprio operato (si veda Voce, Mandato (contratto di) avendo come proprio referente l'amministratore dell'assemblea del condominio che l'ha nominato. Egli agisce in piena autonomia, tant'è che la legge impedisce all'assemblea che lo nomina di apporre al delegato limiti o condizioni al potere di rappresentanza; tenutasi l'assemblea del supercondominio, egli dovrà riferirne l'esito all'amministratore, che a sua volta lo comunicherà all'assemblea (art. 67, quarto comma disp. att. c.c.).

La legge prevede la possibilità di pervenire ad una nomina giudiziale del rappresentante nel caso di mancata nomina da parte dell'assemblea. In tal senso dispone l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c., il quale specifica che in mancanza di nomina assembleare *“[...] ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii*

interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini". È utile rammentare che la nomina del delegato è validamente deliberata con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, che rappresentino almeno due terzi del valore millesimale dell'edificio.

Regolamento del supercondominio

Lo statuto del supercondominio, ossia l'insieme di regole dettate per il funzionamento della compagine supercondominiale. Per quanto concerne il regolamento del supercondominio, valgono le stesse regole e gli stessi limiti riguardanti il regolamento condominiale in relazione all'origine ed alla natura del regolamento (si veda Voce, Regolamento condominiale).

Tabelle millesimali del supercondominio

Strumento di funzionamento del supercondominio, che consente la formazione delle maggioranze assembleari in relazione al valore delle unità immobiliari rispetto alle parti comuni espresso il millesimi, nonché la ripartizione delle spese.

Si distinguono una tabella principale, detta anche tabella di proprietà o generale, e varie tabelle d'uso utili esclusivamente ai fini del riparto delle spese (es. tabella ascensore, ecc.). Per il resto, vale quanto detto in relazione alle tabelle millesimali del condominio anche con riferimento alla procedura di approvazione/revisione delle tabelle (si vedano Voci, Tabelle millesimali, approvazione regolamento e tabelle millesimali e revisione regolamento e tabelle millesimali).

Tasse e imposte condominiali

Di seguito verranno definite le imposte che hanno avuto o hanno impatto diretto in relazione alla gestione del condominio. L'ICI, imposta comunale sugli immobili, era dovuta in relazione a specifici spazi comuni, si pensi all'alloggio per portiere. La TOSAP, tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, riguarda il condominio in relazione ai passi carrabili o all'installazione di ponteggi al momento della esecuzione d'interventi manutentivi, e così via per gli altri tributi oggetto di definizione.

È utile rammentare che nel caso di avviso di accertamento inerenti i tributi oggetto d'esame, previo esperimento del reclamo/mediazione tributaria (si veda Voce, Mediazione tributaria) è possibile presentare ricorso presso la competente Commissione Tributaria Provinciale. Deve ritenersi che per questo genere di azioni, l'amministratore abbia autonoma legittimazione ad agire ove le contestazioni siano relative alla esecuzione degli adempimenti fiscali di cui all'art. 1130 n. 5 c.c. (si veda Voce, esecuzione adempimenti fiscali)

ICI

L'imposta comunale sugli immobili (ICI) entrò in vigore nel 1993 essendo stata istituita dal d.lgs n. 502/94. Presupposto dell'imposta era *“il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa”* (art. 1, secondo comma, d.lgs n. 502/94). L'art. 10 del medesimo decreto legislativo, al quarto comma, specificava che *“per gli immobili indicati nell'art. 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini”*.

L'ICI è stata sostituita dall'IMU nel 2012 (si veda Voce, IMU).

IMU

L'imposta municipale propria (IMU) è stata istituita con il d.lgs n. 23 del 2011 e, secondo quanto originariamente disposto dall'art.9, sarebbe dovuta entrare in vigore nel 2014, ma la sua applicazione è stata poi anticipata al 2012. *“L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale”* (art. 8, secondo comma, d.lgs n. 23/2011).

Sebbene non esista una norma che, come avveniva per l'ICI, attribuisca all'amministratore l'obbligo di versare l'imposta in esame, dal complesso normativo vigente (ivi comprese le norme codicistiche

che impongono all'amministratore l'esecuzione degli adempimenti fiscali) e da alcune risposte ad interpellanti da parte di enti pubblici (si veda risposta all'interpello n. 15 del 2016 fornita dal Comune di Roma Capitale), si ritiene che l'IMU sulle parti comuni censibili (es. alloggio del portiere) debba essere versata dall'amministratore di condominio.

Il versamento dell'IMU deve avvenire per anni solari e *“dev'essere effettuato per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno (art. 9, terzo comma, d.lgs n. 23/11)”*. La locuzione *anno solare* (si veda Voce, Anno solare) è utilizzata in maniera impropria posto che l'IMU è dovuta per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre.

IUC

L'imposta unica comunale, altrimenti nota con l'acronimo IUC, è un'imposta introdotta con la legge n. 147/2013, meglio conosciuta come legge di stabilità 2014.

Il comma 639 dell'art. 1 (unico articolo) della legge n. 147/13 specifica che la IUC *“si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore”*.

A mente del comma 684 *“i soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla IUC entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti”*.

TARES

Il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (Tares) è stato introdotto nel nostro ordinamento del 2011 per essere poi sostituito dalla Tari ad opera della legge di stabilità per l'anno 2014. Era a sua volta sostitutivo della Tarsu (tassa smaltimento rifiuti solidi urbani).

Rispetto alle parti comuni del condominio, il quarto comma dell'art. 14 d.l. n. 201/11 specificava che erano *“escluse dalla tassazione, ad eccezione delle aree scoperte operative, le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva”*. L'alloggio del portiere, ad esempio, in quanto unità

immobiliare, era soggetto alla Tares, che doveva essere corrisposta dall'amministratore in caso di assenza di occupazione da parte del portiere (salvo le esclusioni in caso di inutilizzazione del locale, comprovabile ad esempio con la cessazione del contratto di energia elettrica), oppure dal portiere stesso in caso di sua presenza.

TARI

La tassa sui rifiuti, nota come Tari, attualmente in vigore è stata introdotta nel nostro ordinamento dalla legge n. 147/2013 (art. 1, comma 641 e ss.), così detta legge di stabilità 2014 ed ha sostituito la Tares.

Presupposto della tassa in esame è *“il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani”*.

La norma specifica che *“le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva”*. L'alloggio del portiere, ad esempio, in quanto unità immobiliare è soggetto alla Tari, che deve essere corrisposta dall'amministratore, in caso di assenza di occupazione da parte del portiere (salvo le esclusioni in caso di inutilizzazione del locale, comprovabile ad esempio con la cessazione del contratto di energia elettrica), oppure dal portiere stesso in caso di sua presenza o dal conduttore ove a seguito della soppressione del servizio o della sua inutilizzazione sia stato locato.

TARSU

La tassa sui rifiuti solidi urbani, altrimenti nota come Tarsu, è stata in vigore dal 1993 e poi sostituita gradualmente dalla TIA, dalla TARES ed infine dalla TARI. Quanto a presupposti applicativi e locali tassabili si rimanda a quanto specificato in relazione alla TARES ed alla TARI (si vedano Voci, TARES e TARI).

TASI

Il tributo per i servizi indivisibili è stato istituito dalla legge n. 147/2013 (Legge di Stabilità 2014) ed è regolato dall'art. 1 commi 669-681.

Presupposto del tributo è *“il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9”* (art. 1, comma 669, l. n. 147/2013). Al pari dell'Imu, la Tasi sulle unità immobiliari condominiali dotate di autonoma rendita (si pensi all'alloggio del portiere) sono

dovute dal condominio in persona dell'amministratore *pro-tempore*.

Nel caso di occupazione dell'alloggio del portiere – esempio da parte dello stesso portiere o in caso di locazione a seguito di soppressione del servizio – la Tasi è dovuta anche dall'occupante.

TOSAP

La tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, nota con l'acronimo Tosap, è regolata dal d.lgs n. 507/93 e dai regolamenti comunali approvati in ragione di quanto disposto nel testé citato decreto legislativo.

L'art. 38 del d.lgs n. 507/93 specifica che *“sono soggette alla tassa le occupazioni di qualsiasi natura, effettuate, anche senza titolo, nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque, sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei comuni e delle province”*.

Passo carrabile, in quanto occupazione permanente, griglie di aerazione dell'intercapedine, per la medesima ragione, ponteggi per lavori di manutenzione, in quanto occupazione temporanea: sono alcuni degli esempi di occupazioni dalle quali discende l'obbligo di pagare la tassa. Rispetto alle occupazioni effettuate in ragione dell'uso e della conservazione delle parti comuni dell'edificio in condominio, non sorgono dubbi sul fatto che la tassa debba essere corrisposta, per conto del condominio, dall'amministratore.

Accatastamento

Insieme di operazioni volte ad accertare l'esistenza di un'unità immobiliare (si veda Voce, Unità immobiliare) ai fini catastali, ossia al fine di attribuirne una rendita in relazione alle imposte fondiarie.

Gli scopi del catasto, così come delineati dall'art. 1 del regio decreto-legge n. 652/39, sono i seguenti:

“1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;

2) costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina nuovo catasto edilizio urbano”.

L'attività di accatastamento, che deve essere svolta in ragione di determinate procedure informatiche, è regolata in larga parte ancora dal d.p.r. n. 1142/1949. Il catasto (si veda Voce, Catasto) è oggetto da lunghi anni di tentativi di riforma complessiva tesi a renderlo conforme agli *standard* valutativi attuali, ma una riforma organica e complessiva non è ancora giunta in porto.

Agibilità (o abitabilità)

“Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente” (art. 24, primo comma, d.p.r. n. 380/01).

L'agibilità, come viene comunemente nominata, è un provvedimento reso dal *“dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale”* (art. 24, secondo comma, d.p.r. n. 380/01) al termine di un procedimento amministrativo teso ad accertare i requisiti summenzionati.

La legge (lo stesso art. 24 più volte citato) consente anche il rilascio di un certificato di agibilità parziale in relazione ad unità immobiliari, anche ubicate in condominio, a patto che ricorrano determinati requisiti, ossia *“purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale”* (art. 24, comma 4-bis, d.p.r. n. 380/01).

L'agibilità parziale può essere altresì rilasciata *“per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni”* (art. 24, comma 4-bis, d.p.r. n. 380/01). Una norma che pare fare al caso dei supercondominii.

Sovente si sente parlare di abitabilità, quasi fosse un qualcosa di diverso dall'agibilità. Così non è. Come ha specificato la giurisprudenza, infatti, *“il Legislatore ha provveduto a ricondurre ad unità*

i termini di agibilità e abitabilità spesso utilizzati indifferentemente nella normativa precedente. Inizialmente nel linguaggio normativo il termine “licenza di abitabilità” era stato utilizzato in relazione agli immobili ad uso abitativo, mentre il termine “licenza di agibilità” relativamente a quelli non residenziali, quali opifici, uffici, esercizi pubblici e commerciali. In un secondo tempo, il Legislatore aveva operato una diversa classificazione, riconducendo all’agibilità la disciplina generale della stabilità e della sicurezza dell’immobile e all’abitabilità la disciplina speciale dei requisiti dell’immobile rispetto a specifiche destinazioni d’uso” (T.A.R. Lazio Sez. II 18 gennaio 2012 n. 181).

Amianto

L’amianto (noto anche come asbesto) è un minerale presente in natura in varie tipologie e si connota principalmente per la sua resistenza al calore. In passato ne è stato fatto largo uso nell’industria, anche in quella edilizia, finché non si è accertata la sua cancerogenicità. La legge n. 257 del 1992 vieta *“l’estrazione, l’importazione, l’esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto, di prodotti di amianto o di prodotti contenenti amianto”* (art. 1, secondo comma, l. n. 257/92).

In termini legislativi, ai fini del divieto, per amianto devono intendersi i seguenti silicati fibrosi: actinolite, amosite, antofillite, crisotilo, crocidolite, tremolite (art. 3 legge n. 257/92, così come integrato dai successivi decreti attuativi).

La normativa vigente (leggi nazionali e regionali) impongono attività di bonifica dall’amianto. Negli allegati al decreto ministeriale 6 settembre 1994 si legge che per bonifica dall’amianto s’intende ogni attività tesa;

- a) alla rimozione;
- b) all’incapsulamento;
- c) al confinamento dell’amianto.

La rimozione avviene, come spiega lo stesso termine, con l’asportazione della parte di manufatto contenente amianto (si pensi alle coperture dei tetti).

L’incapsulamento avviene trattando l’amianto con prodotti penetranti o ricoprenti ed ha la finalità di inglobare le fibre di amianto e renderlo quindi inoffensivo (chiaramente questa tecnica necessita di verifiche periodiche di tenuta dei materiali utilizzati al fine di evitare successive dispersioni)

Il confinamento, come dice la stessa parola, è quella tecnica che serve ad isolare le parti in cui è presente l’amianto dalle altre parti dell’edificio, in modo tale che le fibre non possano liberamente circolare (cfr. d.m. 6 settembre 1994).

L’attività inerente la bonifica da amianto, che può essere eseguita da imprese iscritte in apposito Albo tenuto dal Ministero dell’ambiente, gode della detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia (si veda Voce, Detrazioni per ristrutturazioni edilizie).

Anno civile

Periodo di tempo compreso tra l'1 gennaio ed il 31 dicembre e che differenzia gli intervalli di tempo in ragione del fatto che al suo passare cambia, progressivamente ed in ordine crescente, l'anno di riferimento.

Anno fiscale

Periodo di tempo al termine del quale vengono chiesti alle imprese ed in generale ai soggetti che devono presentare dichiarazioni dei redditi e simili i resoconti della loro attività fiscalmente rilevante in relazione all'anno di riferimento. L'anno fiscale coincide con il periodo di tempo che va dall'1 gennaio al 31 dicembre.

Anno solare

È opinione diffusa e spesso trasfusa erroneamente in legge che l'anno solare sia quello che va dall'1 gennaio al 31 dicembre. In realtà l'anno solare è anche quello intercorrente nel periodo indicato, ma per anno solare, in termini generali, deve intendersi il periodo di tempo che trascorre per il passaggio del sole nello stesso punto di partenza. Esso corrisponde a circa 365 giorni.

Appartamento

L'appartamento è un'unità immobiliare ubicata in un edificio avente funzione di civile abitazione. Esso può comporsi di più vani, oppure solamente di un unico ambiente, in tal caso si parlerà di monolocale. Ogni appartamento ha una propria classificazione catastale che può portarlo ad essere considerato un'abitazione popolare o anche un'abitazione di tipo signorile a seconda delle sue caratteristiche.

Appropriazione indebita

Reato previsto dall'art. 646 del codice penale, che punisce chiunque si appropria del denaro o della cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso, per trarre un ingiusto profitto per sé o per altri. Si tratta di un reato comune, in quanto può essere commesso da chiunque.

Classico esempio di appropriazione indebita in ambito condominiale è quello dell'amministratore che "scappa con la cassa" (si veda Voce, Reati dell'a.).

Assegno bancario

L'assegno bancario è un ordine di pagamento impartito da una persona (traente) alla banca (trattario) di pagare una determinata somma di denaro ad altro soggetto (beneficiario).

Il regio decreto n. 1736/1933 (*Disposizioni sull'assegno bancario, sull'assegno circolare e su alcuni titoli speciali dell'Istituto di emissione, del Banco di Napoli e del Banco di Sicilia*), non contiene definizioni inerenti l'assegno bancario, ma all'art. 1 ne disciplina il contenuto:

“L'assegno bancario (chèque) contiene:

- 1) la denominazione di assegno bancario (chèque) inserita nel contesto del titolo ed espressa nella lingua in cui esso è redatto;*
- 2) l'ordine incondizionato di pagare una somma determinata;*
- 3) il nome di chi è designato a pagare (trattario);*
- 4) l'indicazione del luogo di pagamento;*
- 5) l'indicazione della data e del luogo dove l'assegno bancario è emesso;*
- 6) la sottoscrizione di colui che emette l'assegno bancario (traente)”.*

In quanto ordine di pagamento, l'assegno bancario in relazione alle obbligazioni pecuniarie, non rappresenta un adempimento vero e proprio e quindi il creditore può non accettarlo. In caso di accettazione l'obbligazione si dovrà ritenere estinta al momento dell'accredito/riscossione della somma (si veda Voce, Obbligazioni).

Assegno circolare

L'assegno circolare è definito dall'art. 82 del r.d. n. 1736/1933, che recita:

“L'assegno circolare è un titolo di credito all'ordine emesso da un istituto di credito a ciò autorizzato dall'autorità competente, per somme che siano presso di esso disponibili al momento dell'emissione, e pagabile a vista presso tutti i recapiti comunque indicati dall'emittente.

L'istituto autorizzato ad emettere assegni circolari è tenuto a costituire in conformità delle leggi speciali, a garanzia dei medesimi una cauzione sulla quale i portatori dei titoli hanno privilegio speciale”.

In quanto titolo di credito, il beneficiario può presentarsi presso la banca emittente per riscuoterlo, oppure versarlo sul proprio conto corrente per vedersi riconosciuto l'accredito della somma corrispondente.

L'assegno circolare non è parificabile all'assegno bancario, in quanto mentre quest'ultimo rappresenta un ordine di pagamento rispetto al quale potrebbero sorgere problemi in caso di emissione senza

provvista o peggio ancora senza autorizzazione (si vedano Voci, Assegno senza autorizzazione e Assegno senza provvista), nel caso dell'assegno circolare ciò non può avvenire in quanto l'istituto di credito prima di emetterlo blocca dei fondi corrispondenti all'importo indicato nel titolo di credito.

Assegno senza autorizzazione

Si tratta di un ordine di pagamento emesso senza l'autorizzazione dell'istituto di credito di riferimento. Chi ha emesso l'assegno non avrebbe potuto farlo, non avendo l'autorizzazione del trattario. Si pensi ai casi di chiusura del conto cui non sia seguita la riconsegna del libretto di assegni, oppure all'ipotesi di revoca dell'autorizzazione per emissione di assegni senza provvista (si veda Voce, Assegno senza provvista).

La legge n. 386/90 sanziona l'emissione di assegni senza autorizzazione. Recita l'art. 1:

Chiunque emette un assegno bancario o postale senza l'autorizzazione del trattario è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire due milioni a lire dodici milioni.

Se l'importo dell'assegno è superiore a lire venti milioni o nel caso di reiterazione delle violazioni, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da lire quattro milioni a lire ventiquattro milioni.

Nei casi previsti dai commi 1 e 2 non è ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Assegno senza provvista

Emettere un assegno senza provvista vuol dire impartire al trattario (banca) l'ordine di pagare una somma che non è – in tutto o anche solamente in parte – a disposizione del traente presso la banca (sulla definizione di traente e trattario si veda Voce, Assegno bancario).

L'emissione di assegni senza provvista comporta l'irrogazione di sanzioni e può portare alla revoca dell'autorizzazione ad emetterli. Delle conseguenze dell'emissione di assegni senza provvista si occupa l'art. 2 della legge n. 386 del 1990 che recita:

“Fuori dei casi previsti dall'articolo 1 (assegni senza autorizzazione n.d.A.), chiunque emette un assegno bancario o postale che, presentato in tempo utile, non viene pagato in tutto o in parte per difetto di provvista è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire un milione a lire sei milioni.

Se l'importo dell'assegno è superiore a lire venti milioni o nel caso di reiterazione delle violazioni, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da lire due milioni a lire dodici milioni.

Nei casi previsti dai commi 1 e 2 non è ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, n. 689”.

Autocertificazione

L'autocertificazione, in gergo tecnico dichiarazione sostitutiva di certificazioni (art. 46 e ss. d.p.r. n. 445/00), è quella dichiarazione rilasciata da una persona ed attestante, in luogo delle normali certificazioni una serie di qualità e stati individuati dalla legge (d.p.r. n. 445/00), quali ad esempio: data e il luogo di nascita, residenza, cittadinanza, godimento dei diritti civili e politici, titoli di studio, ecc.

L'autocertificazione può riguardare anche dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà. L'atto di notorietà è una dichiarazione resa da una persona, per atto pubblico, in relazione a fatti, stati e circostanze note alla stessa ed altre persone. L'art. 47 del d.p.r. n. 445/00 al secondo comma, specifica che *“fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà”*.

Si badi: l'autocertificazione, nella doppia declinazione così indicata, è atto valevole per legge (salvo eccezioni) nei rapporti tra cittadini e pubblica amministrazione e non tra privati, o meglio: nel rapporto tra privati la parte che intende attestare determinati stati, qualità e fatti può farlo mediante la così detta autocertificazione solamente se l'altra parte vi acconsente.

Bed and breakfast

Bed and breakfast è una struttura ricettiva caratterizzata dal fatto che l'utente è ospitato in un'abitazione con offerta di servizio di pernottamento e prima colazione. L'attività di *bed and breakfast* non ha una disciplina uniforme sul territorio nazionale in quanto rimessa alla potestà legislativa delle regioni.

Il decreto legislativo n. 79 del 2011 considera l'attività di bed and breakfast in forma imprenditoriale un'attività paralberghiera e la definisce come: *“sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in modo professionale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi”* (art. 9, ottavo comma, d.lgs n. 79/2011).

È legittima l'apertura di un *bed and breakfast* in un appartamento in condominio, ove ciò non sia vietato da un regolamento condominiale contrattuale accettato dal condomino (si veda Voce, Regolamento contrattuale, Cass. 18 ottobre 2016 n. 21024) e purché il divieto sia chiaro in relazione all'attività non consentita o comunque con riferimento al pregiudizio da evitarsi. In tal caso non è l'attività in sé ad essere vietata, ma la sua conduzione in contrasto con quanto disposto dal regolamento.

Calunnia

Reato (vedi Voci, Reato) previsto e punito dal codice penale e consistente nella condotta che può essere tenuta da chiunque “*con denuncia, querela, richiesta o istanza, anche se anonima o sotto falso nome, diretta all’Autorità giudiziaria o ad altra Autorità che a quella abbia obbligo di riferirne, incolpa di un reato taluno che egli sa innocente, ovvero simula a carico di lui le tracce di un reato*”.

Si commette il delitto di calunnia, ad esempio, se si incolpa, con una segnalazione alla polizia municipale, il vicino di commettere un abuso edilizio che si sa essere inesistente. La pena per il delitto di calunnia, a seconda della gravità dell’incolpazione e dei suoi effetti, va da un minimo di due anni ad un massimo di vent’anni.

La calunnia è un delitto contro l’attività giudiziaria, ossia il bene giuridico tutelato è il corretto svolgimento dell’attività della suddetta Autorità.

Cambiale

La cambiale è un titolo di credito con cui s’impegna qualcuno o ci si impegna al pagamento, entro un dato termine, di una determinata somma di denaro.

Il r.d. n. 1669/1933 all’art. 1 disciplina il contenuto della cambiale:

“*La cambiale contiene:*

- 1) la denominazione di cambiale inserita nel contesto del titolo ed espressa nella lingua in cui esso è redatto;*
- 2) l’ordine incondizionato di pagare una somma determinata;*
- 3) il nome, il luogo e la data di nascita ovvero il codice fiscale di chi è designato a pagare (trattario);*
- 4) l’indicazione della scadenza;*
- 5) l’indicazione del luogo di pagamento;*
- 6) il nome di colui al quale o all’ordine del quale deve farsi il pagamento;*
- 7) l’indicazione della data e del luogo dove la cambiale è emessa;*
- 8) la sottoscrizione di colui che emette la cambiale (traente)”.*

Nella così detta cambiale tratta i soggetti coinvolti sono tre:

- a) il traente, ossia chi emette la cambiale;
- b) il trattario, ossia la persona (solitamente debitore del traente) cui è impartito l’ordine di pagamento;
- c) il beneficiario, ossia la persona cui deve farsi il pagamento.

Diverso dalla cambiale tratta è il vaglia cambiario, altrimenti detto pagherò cambiario, che è un ordine di pagamento il quale presuppone l'esistenza del rapporto di provvista tra traente e trattario, in un sistema del tutto simile a quello delineato per l'assegno circolare (si veda Voce, Assegno circolare). Il vaglio cambiario è emesso dalla Banca d'Italia (art. 87 e ss. r.d. n. 1736/1933).

Cancellazione protesto

La cancellazione del protesto è il risultato di quell'attività volta ad ottenere l'eliminazione del nome del debitore dal registro dei protesti (si veda Voce, Protesto), ossia da quell'elenco di nomi di persone che non hanno onorato il pagamento di una cambiale o di un assegno. La cancellazione del protesto può anche essere domandata nel caso di erronea levata del medesimo (es. errore di persona); in tal caso l'azione spetta anche all'ufficiale giudiziario che ha levato il protesto.

Ai sensi dell'art. 4, terzo comma, l. n. 77/1955:

“Il responsabile dirigente dell'ufficio protesti provvede sull'istanza non oltre il termine di venti giorni dalla data di presentazione della stessa. Sulla base dell'accertamento della regolarità dell'adempimento o della sussistenza della illegittimità o dell'errore del protesto, il responsabile dirigente dell'ufficio protesti accoglie l'istanza e, conseguentemente, dispone la cancellazione richiesta, curando sotto la sua personale responsabilità l'esecuzione del provvedimento, da effettuare non oltre cinque giorni dalla pronuncia dello stesso, mediante la cancellazione definitiva dal registro dei dati relativi al protesto, che si considera, a tutti gli effetti, come mai avvenuto. In caso contrario, decreta la reiezione dell'istanza”.

Al riguardo è utile rammentare che alla tenuta dell'elenco dei protesti cambiari per mancato pagamento di cambiali accettate, di vaglia cambiari e di assegni bancari provvedono esclusivamente le Camere di commercio (art. 1 l. n. 77/1955).

Catasto

Il catasto altro non è che un inventario dei beni immobili presenti sul territorio nazionale finalizzato all'individuazione del proprietario e della consistenza dei beni ai fini dell'applicazione delle imposte fondiari. È possibile distinguere il catasto terreni dal catasto degli edifici. Quest'ultimo, di gran lunga più noto e consultato in ambito condominiale, permette l'individuazione di un'unità immobiliare ed, in relazione ad essa, del suo proprietario e della rendita economica ai fini dei calcoli delle imposte fondiari (es. imposto di registro nel caso di compravendita).

Alla tenuta ed aggiornamento del catasto è preposta l'Agenzia delle entrate (ex agenzia del territorio) con l'obbligo di fattiva collaborazione dei cittadini, che sono tenuti a segnalare ed aggiornare la situazione dei propri immobili in relazione ad ogni attività suscettibile di comunicazione.

Ai fini della verifica della proprietà di un bene immobile, le informazioni presenti nel catasto non forniscono piena prova. Come ha specificato la Cassazione, infatti, *“l'intestazione catastale di un*

immobile, compiuta dall'autorità amministrativa nell'ambito di accertamenti di carattere fiscale per individuare il titolare della proprietà, non comporta la dimostrazione che l'intestatario, o gli intestatari, abbiano effettivamente esercitato su di esso quel potere di fatto che, unitamente all'indispensabile elemento intenzionale, è idoneo a produrre l'acquisto della proprietà per il decorso del tempo ed il concorso di tutte le altre condizioni a tal fine richieste dalla legge” (Cass. 5 dicembre 2013, n. 27296). La verifica della proprietà, in termini di certezza giuridica, è possibile mediante consultazione dei pubblici registri immobiliari, anch'essi tenuti dall'Agenzia delle entrate (ex Conservatoria dei pubblici registri immobiliari).

Certificato di prestazione energetica (attestato di prestazione energetica, APE)

La storia, se così si può dire, della certificazione energetica degli edifici nasce nel 2005 con l'approvazione del d.lgs. n. 192/05. oggi è obbligatorio far redigere un attestato di prestazione energetica (APE), che viene definito dall'art. 2 lett. l-bis d.lgs n. 192/05 come quel “*documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica*”.

In questo contesto è utile rammentare che la prestazione energetica di un edificio è la “*quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. La prestazione energetica può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile, o totale come somma delle precedenti*” (art. 2, primo comma lett. c), d.lgs. n. 192/05).

La certificazione energetica può essere redatta dai soggetti individuati dall'art. 2 d.p.r. n. 73 del 2015, sostanzialmente (ma non solo) ingegneri, architetti e geometri, rispetto ai quali il tipo di laurea può richiedere o meno lo svolgimento di un corso abilitante.

L'APE descritta linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici di cui al d.m. 26 giugno 2015 è rappresentato come “*uno strumento di chiara e immediata comprensione per la valutazione, in relazione alla prestazione energetica dell'immobile, della convenienza economica all'acquisto e alla locazione. Costituisce altresì un efficace strumento per la valutazione della convenienza nella realizzazione di interventi di riqualificazione energetica dell'immobile stesso*” (all. 1 d.m. 26 giugno 2015).

L'attestato di prestazione energetica dev'essere allegato nei contratti di locazione e compravendita (art. 6 d.lgs n. 192/05).

Certificato di prevenzione incendi (CPI)

“Il certificato di prevenzione incendi attesta il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio nei locali, attività, depositi, impianti ed industrie pericolose, individuati, in relazione alla detenzione ed all’impiego di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi che comportano in caso di incendio gravi pericoli per l’incolumità della vita e dei beni ed in relazione alle esigenze tecniche di sicurezza [...]” (art. 16 d.lgs n. 139/06).

Le modalità di rilascio del certificato e del suo rinnovo sono dettate dal d.p.r. n. 151/2011. Il Legislatore, nell’intento di semplificare l’attività dei comandi provinciali dei Vigili del Fuoco, competente al rilascio del CPI, ha previsto tre particolari tipologie di attività (così sono indicati il complesso dei casi soggetti alla certificazione antincendio) rispetto alle quali è sufficiente una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) oppure l’attivazione di una procedura che necessita della visita sul posto dei Vigili del Fuoco ed al termine della quale è rilasciato il così detto certificato di prevenzione incendi (si veda Voce, Autorimessa).

Certificazione unica

La certificazione unica è una comunicazione effettuata dai soggetti sostituiti d’imposta all’Agenzia delle entrate riguardanti i compensi corrisposti, sotto qualsiasi forma, nell’anno d’imposta precedente. La certificazione unica va inviata all’interessato entro il 28 febbraio di ogni anno e comunicata in via telematica all’Agenzia delle entrate entro il successivo 7 marzo, così come previsto dall’art. 4, comma 6-quinquies, d.p.r. n. 322 del 1998, il quale altresì specifica che *“per ogni certificazione omessa, tardiva o errata si applica la sanzione di cento euro in deroga a quanto previsto dall’articolo 12, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, con un massimo di euro 50.000 per sostituto di imposta. Nei casi di errata trasmissione della certificazione, la sanzione non si applica se la trasmissione della corretta certificazione è effettuata entro i cinque giorni successivi alla scadenza indicata nel primo periodo. Se la certificazione è correttamente trasmessa entro sessanta giorni dal termine previsto nel primo periodo, la sanzione è ridotta a un terzo, con un massimo di euro 20.000”*.

In ambito condominiale l’obbligo di inviare la certificazione unica spetta all’amministratore, quale legale rappresentante del condominio, soggetto sostituito d’imposta.

Codice fiscale

Il codice fiscale è il risultato di un sistema di codificazione volta a consentire l’individuazione univoca di persone fisiche, giuridiche, società, associazioni ed altre organizzazioni di persone o di beni prive di personalità giuridica, in relazione alla tenuta della così detta anagrafe tributaria, disciplinata dal d.p.r. n. 605/73.

Un successivo decreto ministeriale (d.m. 12 marzo 1974) specifica in che modo si compone il codice

fiscale e quali siano le differenze tra il codice fiscale della persona fisica e quello di altri soggetti giuridici. Il sito internet dell'Agenzia delle entrate consente la verifica dell'esistenza di un codice fiscale.

- codice fiscale del condominio

In quanto soggetto giuridico ai fini tributari (si veda, ad esempio, Voce, Sostituto d'imposta), il condominio deve essere dotato di un codice fiscale, il quale, in presenza di amministratore, dev'essere da questi richiesto: in sua assenza tale incombenza può essere assolta da ciascun condomino. La mancata richiesta del codice fiscale comporta l'applicazione di sanzioni così come previsto dall'art. 13 del d.p.r. n. 605/73. L'amministratore di condominio è altresì tenuto a chiedere il cambio di legale rappresentante.

Collaudo statico

Il collaudo, in generale, è quel complesso di operazioni volte a verificare il corretto funzionamento di un dispositivo, di qualunque genere, e quindi la sua rispondenza alle norme al fine del suo utilizzo.

In ambito edilizio si parla di collaudo statico, che è definito dal decreto ministeriale 14 gennaio 2008, recante norme tecniche sulle costruzioni, sulla base della legge n. 1086/71 (poi trasfusa nel d.p.r. n. 380/01) specificamente riguardante realizzazione di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

L'art. 9 del d.m. 14 gennaio 2008 recita:

“Il collaudo statico riguarda il giudizio sul comportamento e le prestazioni delle parti dell'opera che svolgono funzione portante. Il collaudo statico, tranne casi particolari, va eseguito in corso d'opera quando vengono posti in opera elementi strutturali non più ispezionabili, controllabili e collaudabili a seguito del proseguire della costruzione. Le opere non possono essere poste in esercizio prima dell'effettuazione del collaudo statico [...]”. La norma prosegue indicando le modalità tecniche di esecuzione dei collaudi. La legge n. 1086/71 specifica che i collaudi devono essere eseguiti *“da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera”* (Art. 7 l. n. 1086/71).

Il certificato di collaudo è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità (si veda Voce, Agibilità).

Commissione (contratto di)

La commissione *“è un mandato che ha per oggetto l'acquisto o la vendita di beni per conto del committente e in nome del commissionario”* (art. 1731 c.c.). In sostanza, chi acquista non spende il nome del proprio committente, ma lo fa come se stesse agendo per proprio conto.

Con il termine commissione, in gergo comune, si fa altresì riferimento al pagamento di una somma di denaro in ragione di un affare sbrigato per conto di altra persona. In gergo tecnico il compenso del commissionario è chiamato provvigione.

Comodato (contratto di)

L'art. 1803, primo comma, recita: *“Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta”*. Il capoverso dell'articolo in esame specifica che *“il comodato è essenzialmente gratuito”*.

Con il contratto di comodato la persona che usufruisce della cosa, il comodatario, diviene titolare di un diritto personale di godimento. Il contratto di comodato può essere concluso per un tempo determinato o anche senza determinazione di durata. In tal caso, o anche nel caso in cui la durata non sia desumibile dalla destinazione d'uso del bene, il comodatario è tenuto a restituirlo al comodante non appena questo glielo richieda.

Il contratto di comodato è soggetto all'obbligo di registrazione presso l'Agenzia delle entrate (cfr. d.p.r. n. 131/86).

Compravendita (contratto di)

Recita l'art. 1470 c.c.: *“La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo”*.

Si tratta di un contratto a prestazioni corrispettive (trasferimento della proprietà o altro diritto e per contro pagamento somma denaro) ed effetti reali, ossia che dal semplice scambio dei consensi fa discendere il trasferimento della proprietà (art. 1376 c.c.), tant'è che la consegna della cosa i cui diritti sono oggetto di trasferimento rappresenta un'obbligazione derivante dal contratto medesimo.

La forma del contratto di compravendita dipende dal diritto oggetto di trasferimento: se si tratta, ad esempio, del trasferimento del diritto di proprietà o della costituzione, cessione, ecc. dell'usufrutto è sempre necessaria la forma scritta (art. 1350 c.c.).

È possibile il contratto di vendita di cose future (es. vendita raccolto grano): in tal caso il trasferimento di proprietà avviene non appena la cosa esiste. *“Se oggetto della vendita sono gli alberi o i frutti di un fondo, la proprietà si acquista quando gli alberi sono tagliati o i frutti sono separati”* (art. 1472, primo comma, c.c.).

Comunione

È quella fattispecie in cui due o più persone sono contitolari di un bene. Il caso probabilmente più ricorrente è quello della contitolarità del diritto di proprietà su un bene immobile. La comunione

può essere: legale (es. comunione legale dei beni tra coniugi), volontaria (decisione concorde di acquisire unitamente), incidentale (es. eredità) e forzosa. Classico esempio di comunione forzosa è il condominio (si veda Voce, Condominio).

Come differenziare comunione condominio? Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione affermarono che *“la specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici -la tipicità, che distingue l'istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo- si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto (la proprietà esclusiva e il condominio). Le norme dettate dagli artt. 1117, 1139 cod. civ. si applicano all'edificio, nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà”* (Cass. SS. UU. 31 gennaio 2006 n. 2046). Nella comunione, invece, il bene oggetto di comproprietà non è strumentale al godimento di altri beni, ma ne è esso stesso l'oggetto principale.

Condensa

La condensa è il risultato di un evento fisico, detto condensazione, e consiste nel passaggio di una sostanza da uno stato di vapore allo stato liquido: ciò avviene anche in ragione di un raffreddamento della sostanza allo stato di vapore. La condensa si forma solitamente nei punti di una stanza, e quindi di una casa, che hanno una temperatura più bassa rispetto all'intero ambiente nel quale si manifesta. È classica la formazione di condensa sui vetri delle cucine durante la cottura degli alimenti o comunque in altri ambienti particolarmente caldi. Quando si forma della condensa, quindi, molto spesso il problema risiede nel comportamenti di chi abita quella casa. Tuttavia può accadere che la condensa si formi a causa della scarsa qualità costruttiva: si pensi ad errata posa in opera degli isolanti.

Conduttore

Nell'ambito di un contratto di locazione, il conduttore è la persona che detiene la cosa (mobile o immobile) oggetto del contratto e ne gode per il periodo ivi convenuto a fronte del pagamento del canone.

La legge impone sul conduttore, oltre a questo obbligo, altri adempimenti che possono essere così sintetizzati: divieti di mutamento della destinazione d'uso, salvo diverso accordo, presa in consegna, uso secondo la normale diligenza ed obbligo di restituzione al momento della cessazione del contratto.

Contratto

Recita l'art. 1321 c.c.: *“Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale”*.

In quanto accordo, il contratto necessita di almeno due parti, ma ben può esistere un contratto plurilaterale (si veda Voce, Regolamento contrattuale).

Il codice civile regola gli aspetti generali inerenti al contratto (es. conclusione dell'accordo, interpretazioni del contratto) e specifici aspetti degli effetti riguardanti determinati tipi contrattuali, lasciando ampia libertà alle parti in relazione alla determinazione del contenuto.

La legge distingue i contratti tipici, cioè specificamente normati (ad esempio, si veda Voce, Compravendita), da quelli atipici, cioè contratti non specificamente disciplinati ma da ritenersi legittimi *“purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico”* (art. 1322 c.c.).

Il codice civile individua una serie di elementi (quattro) indefettibili del contratto, ossia: l'accordo, la causa, l'oggetto e la forma, quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità (art. 1325 c.c.).

I contratti possono essere invalidi, ossia annullabili o nulli, e tali invalidità incidono diversamente sul contenuto dell'accordo (la nullità fa venire meno *ab origine* ogni pattuizione).

Costituzione in mora del creditore

Ai sensi dell'art. 1206 c.c. *“Il creditore è in mora quando, senza motivo legittimo, non riceve il pagamento offertogli nei modi indicati dagli articoli seguenti o non compie quanto è necessario affinché il debitore possa adempiere l'obbligazione”*.

La costituzione in mora del creditore prevede un'articolata disciplina anche giudiziale finalizzata ad ottenere la liberazione del debitore dai rischi e dalle conseguenze connesse al ritardato adempimento.

Costituzione in mora del debitore

Atto unilaterale recettizio che consiste nell'intimazione rivolta dal creditore al debitore di adempiere alla propria obbligazione.

L'atto di costituzione in mora, solitamente una raccomandata con avviso di ricevimento (si veda Voce, Raccomandata con avviso di ricevimento) non è necessario:

“1) quando il debito deriva da fatto illecito;

2) quando il debitore ha dichiarato per iscritto di non volere eseguire l'obbligazione;

3) quando è scaduto il termine, se la prestazione deve essere eseguita al domicilio del creditore. Se il termine scade dopo la morte del debitore, gli eredi non sono costituiti in mora che mediante intimazione o richiesta fatta per iscritto, e decorsi otto giorni dall'intimazione o dalla richiesta" (art. 1219 c.c.).

Costruzione

Costruzione è quell'operazione che ha come risultato un qualunque manufatto realizzato dall'uomo. In ambito edilizio le costruzioni possono avere varia destinazione e consistenza; un muro è una costruzione al pari di una piramide.

In relazione alla distanza tra le costruzioni, la Corte di Cassazione ha specificato che non tutti i manufatti debbano essere considerati tali. In questo senso è stato affermato che *"ai fini dell'osservanza delle distanze legali di cui agli artt. 873 e seguenti c.c., nonché di quelle prescritte dagli strumenti urbanistici o normativi che integrano la disciplina codicistica, deve considerarsi costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione. In particolare, per quanto riguarda gli sporti, le terrazze, le scale esterne o, in genere, i corpi avanzati costituenti aggetti di un edificio, questi, ove siano stabilmente incorporati nell'immobile e non abbiano una funzione meramente decorativa od ornamentale, accrescono la superficie, il volume e la funzionalità dell'immobile cui accedono e rientrano nel concetto civilistico di costruzione, per cui di essi deve tenersi conto ai fini delle distanze, che vanno misurate dal limite dei manufatti aggettanti verso il vicino"* (Cass. 28 settembre 2007 n. 20574).

Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio (sopraelevazione)

A norma dell'art. 1127 del codice civile, chi è proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare può elevare nuovi piani o fabbriche, purché tale intervento non sia vietato dagli atti d'acquisto. Gli altri condòmini possono opporsi alla sopraelevazione allorquando questa pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio oppure diminuisca notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

La sopraelevazione così descritta necessita, in quanto nuova costruzione, del permesso di costruire (si veda Voce, Permesso di costruire) e di conseguenza è soggetta alle norme urbanistico-edilizie. La sopraelevazione, quindi, pur astrattamente possibile in ambito condominiale, potrebbe essere vietata in ragione di vincoli di natura pubblicistica (Cass. n. 9509/02). Come chiaramente specificato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, la sopraelevazione sopra l'ultimo piano dell'edificio *"va ravvisata in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto ch'esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (ad esempio, ferma l'altezza del colmo del tetto, ove l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino*

mediante la trasformazione dello spiovente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse, o - ma è ipotesi di dubbia legittimità: cfr. Cass. 12.10.71 n. 2873 - mediante l'ampliamento della base con la costruzione d'uno sporto e la conseguenziale estensione del tetto)" (così Cass. SS.UU. 30 luglio 2007 n. 16764). Chi sopraeleva è tenuto alla corresponsione di "un'indennità agli altri condòmini pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano il diritto di usare" (art. 1127, quarto comma, c.c.).

Danno da cose in custodia (art. 2051 c.c.)

Il danno è la conseguenza negativa di un evento, sia esso cagionato dall'uomo o da altri fattori. Il danno da cose in custodia è la conseguenza negativa che si è verificata su una persona o su un bene e che è stata cagionata da un'altra cosa – in custodia a diversa persona – in ragione di un comportamento umano omissivo o in assenza di alcuna condotta del custode. Se la cosa è mero strumento in mano ad un agente, infatti, non si parlerà di danni da cose in custodia, ma più in generale di danni per fatto illecito o addirittura di danneggiamento (art. 635 c.p.). Classico esempio di danni da cose in custodia è il danno da infiltrazioni verificatosi nell'unità immobiliare di un condominio e provenienti dal tetto o da altra parte dell'edificio comune o di altrui proprietà esclusiva. Il fenomeno dannoso nell'ambito di differenti unità immobiliari in proprietà alla stessa persona non dà diritto al risarcimento del danno da cose in custodia, a meno che tale custodia non sia riferibile a persona diversa dal proprietario. Può rispondere di un danno da infiltrazioni, esempio per rottura di tratti di tubatura *extra* muraria, il conduttore o anche l'usufruttuario nei confronti dei danni ad altra proprietà sottostante del locatore o nudo proprietario.

Quanto alla natura della responsabilità per danni da cose in custodia è opinione maggioritaria e quella secondo cui *"la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c., individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo indipendentemente dalla pericolosità attuale o potenziale della cosa stessa (e, perciò, anche per le cose inerti) e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, poiché l'azione di responsabilità per custodia ex art. 2051 c.c., presuppone sul piano eziologico e probatorio accertamenti diversi, e coinvolge distinti temi di indagine rispetto all'azione di responsabilità per danni a norma dell'art. 2043 c.c., dipendente dal comportamento del custode, che; è invece elemento estraneo alla struttura della fattispecie normativa di cui all'art. 2051 c.c., nella quale il fondamento della responsabilità è la custodia, esclusa soltanto nel caso in cui l'evento sia imputabile ad un caso fortuito riconducibile al profilo causale e cioè quando si sia in presenza di un fattore esterno che, interferendo nella situazione in atto, abbia di per sé prodotto l'evento, assumendo il carattere del c.d. fortuito autonomo, ovvero quando si versi nei casi in cui la cosa sia stata resa fattore eziologico dell'evento dannoso da un elemento o fatto estraneo del tutto eccezionale (c.d. fortuito incidentale), e per ciò stesso imprevedibile (Cass. 12329/2004, 376/2005, 2563/2007)"* (così Cass. 20 maggio 2009 n. 11695). Non mancano comunque pronunce tese a

considerare la responsabilità in esame, quale responsabilità per colpa presunta, con conseguente esenzione da responsabilità per l'ipotesi di dimostrazione della dovuta vigilanza.

- custode

Il custode è la persona che esercita un potere di fatto sulla cosa dalla quale promanano i danni. La Corte di Cassazione ha specificato che non è necessario che il rapporto di custodia sia titolato (risponde dei danni anche il possessore senza titolo); l'art. 2051 c.c., secondo la Suprema Corte, infatti, imputando *“la responsabilità a chi si trovi nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa stessa, porta ad escludere che custode sia necessariamente il proprietario in quanto tale, potendo essere qualificato custode il soggetto che di fatto controlli le modalità di uso e conservazione della res ed abbia, pertanto il “governo della cosa”* (Cass. 20 novembre 2009 n. 24530). In questo contesto, la presenza di un detentore (es. conduttore) non esclude a priori le responsabilità del proprietario. Com'è stato osservato, infatti, *“non rientrano tra le riparazioni a carico dell'inquilino a norma dell'art. 1609 c.c. quelle relative agli impianti interni della struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al godimento dell'immobile, atteso che, mancando un contatto diretto del conduttore con detti impianti, gli eventuali guasti manifestatisi improvvisamente e non dipendenti da colpa dell'inquilino per un uso anormale della cosa locata, devono essere imputati a caso fortuito o vetustà, e pertanto le spese delle relative riparazioni gravano sul locatore che, ai sensi dell'art. 1575 c.c., comma 2 deve tenere costantemente l'immobile in stato da servire all'uso convenuto* (Cass. n. 271/89)” (Cass. 28 novembre 2007 n. 24737).

Deontologia professionale

La deontologia professionale è rappresentata dall'insieme dei comportamenti che il professionista deve tenere nell'ambito dei rapporti con la clientela e con altri soggetti (es. colleghi).

Le norme in materia di deontologia professionale possono essere contenute in disposizioni di natura legislativa e regolamentare, oppure negli statuti o disposizioni *ad hoc* di associazioni professionali (art. 2, secondo comma, l. n. 4/2013).

In ambito condominiale, essendo la professione di amministratore di condominio non regolamentata, la principale fonte inerente alle norme deontologiche è rappresentata dagli statuti o dalle disposizioni *ad hoc* di associazioni professionali, restando ferme le norme dettate per amministratori appartenenti ad albi o collegi professionali (es. avvocati, geometri, ecc.), nonché quelle genericamente previsti nell'ambito dei rapporti contrattuali (buona fede, correttezza, così come individuate dal codice civile e dal codice del consumo in quanto applicabile).

Deblattizzazione

Per quanto non espressamente definita dalle norme, guardando alla definizione di derattizzazione (si veda Voce, Derattizzazione) si può definire la deblattizzazione come quel complesso di procedimenti ed operazioni di disinfestazione atti a determinare o la distruzione completa oppure la riduzione del numero della popolazione dei ratti o dei topi al di sotto di una certa soglia. Scopo di tale attività è quindi la distruzione/riduzione del numero di blatte.

Derattizzazione

La legge n. 82 del 1994 detta la disciplina delle attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione. Il decreto ministeriale n. 274/97 specifica che *“sono attività di derattizzazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni di disinfestazione atti a determinare o la distruzione completa oppure la riduzione del numero della popolazione dei ratti o dei topi al di sotto di una certa soglia”* (art. 1 lett. e) d.m. n. 274/97). La definizione è dettata in relazione all'applicazione della legge n. 82/1994, ma è evidente il suo carattere generale.

Detenzione

Detenzione è la materiale disponibilità di un bene senza alcuna pretesa che lo stesso sia di proprietà.

In tal senso la Corte di Cassazione ha chiaramente specificato che la detenzione *“si caratterizza per il riconoscimento dell'altruità della proprietà o di altro diritto reale. Ad esempio detentore è il conduttore dell'immobile o il comodatario, entrambi titolari non di un diritto reale, bensì di un diritto personale di godimento. Il detentore, e quindi anche il comodatario, non gode del bene con l'animus possidendi, bensì con l'animus detinendi, ossia con la consapevolezza che proprietario del bene è un'altra persona”* (Cass. 8 febbraio 2016 n. 158).

Diffamazione

Reato previsto e punito dall'art. 595 del codice penale. La condotta punibile consiste nell'offesa dell'altrui reputazione in assenza della persona oggetto dell'offesa stessa ed alla presenza di almeno due persone (art. 595 c.p.). Si tratta di un reato comune in quanto può essere commesso da chiunque (si veda Voce, Reato).

La diffamazione può essere commessa dall'amministratore con proprie parole o scritti (Cass. 3 novembre 2015 n. 44387), così come dai condòmini verso loro vicini (Cass. 26 agosto 2016 n. 35540) o verso lo stesso amministratore (Cass. 28 febbraio 2014 n. 9843).

La valutazione della portata diffamatoria delle affermazioni dev'essere sempre temperata con l'esercizio del diritto di critica dell'operato o più in generale del comportamento di una persona.

Diffida ad adempiere

Atto unilaterale recettizio con il quale una parte nell'ambito di un contratto invita l'altra a porre in essere il proprio adempimento. La diffida ad adempiere può essere prodromica rispetto alla risoluzione del contratto, in tal caso il termine per adempiere non può essere inferiore a quindici giorni, salvi differenti usi, pattuizioni o se, per la natura del contratto, risulti congruo un termine minore (art. 1454 c.c.).

La diffida ad adempiere non è atto riservato, per cui può essere inviata dalla parte personalmente, non essendo obbligatoria l'assistenza di un legale.

Dimora

Luogo in cui una persona abita. Ai fini legislativi (l. n. 1228/54 e d.p.r. 223/89), quando la dimora è abituale è rilevante in relazione alla fissazione della residenza.

L'abitudine della dimora ai fini della fissazione della residenza (si veda Voce, Residenza) è caratterizzata *“dall'elemento obiettivo della permanenza in tale luogo e dall'elemento soggettivo dell'intenzione di abitarvi stabilmente, rivelata dalle consuetudini di vita e dallo svolgimento delle normali relazioni sociali (cfr., ex plurimis le sentenze nn. 1738 del 1986 e 791 del 1985)”* (così Cass. 1 dicembre 2011 n. 25726).

Distanze tra costruzioni

Disciplina dettata dalla legge e dai regolamenti locali volta a disciplinare le distanze tra costruzioni (si veda Voce, Costruzioni).

L'art. 873 c.c. impone una distanza minima tra le costruzioni non minore di tre metri, specificando che nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore. La Corte di Cassazione ha affermato che *“ai fini dell'osservanza delle distanze legali di cui agli artt. 873 e seguenti c.c., nonché di quelle prescritte dagli strumenti urbanistici o normativi che integrano la disciplina codicistica, deve considerarsi costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione. In particolare, per quanto riguarda gli sporti, le terrazze, le scale esterne o, in genere, i corpi avanzati costituenti aggetti di un edificio, questi, ove siano stabilmente incorporati nell'immobile e non abbiano una funzione meramente decorativa od ornamentale, accrescono la superficie, il volume e la funzionalità dell'immobile cui accedono e rientrano nel concetto civilistico di costruzione, per cui di essi deve tenersi conto ai fini delle distanze, che vanno misurate dal limite dei manufatti aggettanti*

verso il vicino” (Cass. 28 settembre 2007 n. 20574). I muri di cinta ed in genere ogni altro muro isolato di altezza non superiore a tre metri non sono considerati ai fini del computo delle distanze tra costruzioni (art. 878 c.c.).

Oltre al codice civile, per determinare la distanza tra costruzioni è necessario guardare al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 recante *“limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”*. Qui, ad esempio, è stabilito che la distanza tra edifici antistanti aventi pareti finestrate (basta che un solo edificio abbia pareti finestrate) non può essere inferiore a dieci metri.

Divieto di emettere assegni

Si tratta di una sanzione amministrativa prevista dalla legge n. 386 del 1990 (art. 5) e conseguente alla emissione di assegni senza autorizzazione (si veda Voce, Assegni senza autorizzazione).

“Il divieto di emettere assegni bancari e postali non può avere una durata inferiore a due anni, né superiore a cinque anni” (art. 5-bis, quarto comma, l. n. 386/90).

Commette questo illecito amministrativo chi non è legittimato ad emettere assegni in ragione della totale inesistenza di un rapporto giustificativo (es. precedente chiusura conto corrente), oppure chi ha emesso un assegno a seguito di un provvedimento di revoca temporanea susseguente all’emissione di assegno senza provvista (si veda Voce, Assegni senza provvista).

L’Autorità competente ad emettere il provvedimento in esame è il Prefetto del luogo di pagamento dell’assegno (art. 4 l. n. 286/90). Avverso i provvedimenti prefettizi è possibile esperire ricorso ai sensi della legge n. 689/81.

Divieto di fermata

Ai sensi dell’art. 177, primo comma lett. b), del Codice della strada (d.lgs n. 285/92) *“per fermata si intende la temporanea sospensione della marcia anche se in area ove non sia ammessa la sosta, per consentire la salita o la discesa delle persone, ovvero per altre esigenze di brevissima durata. Durante la fermata, che non deve comunque arrecare intralcio alla circolazione, il conducente deve essere presente e pronto a riprendere la marcia”*.

È utile rammentare che le strade condominiali sono soggette all’applicazione del d.lgs n. 285/92 solamente se aperte al transito di un numero indiscriminato ed indeterminato di veicoli (si veda Voce, Strada). Nel caso di strada chiusa e nell’ipotesi in cui l’assemblea di condominio, in ragione dei poteri inerenti alla regolamentazione dell’uso delle cose comuni (si veda Voce, uso delle cose

comuni), abbia stabilito un divieto di fermata in una determinata zona, per la sua violazione non può essere invocato l'intervento della polizia municipale, essendo al più possibile irrogare, ove prevista dal regolamento, una sanzione pecuniaria (si veda Voce, "multe" condominiali).

Divieto di sosta

Ai sensi dell'art. 177, primo comma lett. c), del Codice della strada (d.lgs n. 285/92) *"per sosta si intende la sospensione della marcia del veicolo protratta nel tempo, con possibilità di allontanamento da parte del conducente"*.

Quanto alla regolamentazione delle zone di sosta ed alle sanzioni per i casi di violazione delle disposizioni che le disciplinano si rimanda a quanto specificato nella Voce, Divieto di fermata.

Domicilio

Il domicilio di una persona, così come definito dall'art. 43, primo comma, c.c., *"è nel luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi"*.

Il domicilio di un amministratore condominiale è rappresentato dall'ufficio nel quale esercita la sua attività. È possibile eleggere domicili per specifici affari, ad esempio il domicilio in relazione alle cause giudiziarie, oppure il domicilio per le comunicazioni inerente utenze, conti bancari, rapporti condominiali ecc. In tal caso è onere di chi ha eletto il domicilio comunicarne l'avvenuto cambiamento.

Con riferimento al condominio, la Corte di Cassazione ha in più occasioni affermato che il domicilio del condominio corrisponde con quello dell'amministratore, salvo il caso di presenza nello stabile di luoghi deputati alla gestione delle parti comuni, come ad esempio il locale portineria: in tal caso la notifica degli atti, ad esempio, può essere effettuata anche presso tali luoghi (si veda Cass. 2 settembre 2015 n. 17474).

DUVRI

Il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze, il cui acronimo è l'appunto DUVRI, dev'essere redatto dal datore di lavoro committente *"in caso di affidamento di lavori, servizi e forniture all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda, o di una singola unità produttiva della stessa, nonché nell'ambito dell'intero ciclo produttivo dell'azienda medesima, sempre che abbia la disponibilità giuridica dei luoghi in cui si svolge l'appalto o la prestazione di lavoro autonomo"*. Esso serve a valutare e quindi indicare come eliminare o quanto meno ridurre le interferenze tra i vari lavoratori che operano in un medesimo ambito.

Il DUVRI dev'essere quindi redatto dall'amministratore di condominio in quanto datore di lavoro,

ad esempio nell'ipotesi in cui il condominio abbia alle proprie dipendenze un portiere, ed anche dalle imprese appaltatrici di lavori di manutenzione delle parti comuni, nelle ipotesi in cui facciano ricorso al subappalto o comunque a lavoratori autonomi anche non contemporaneamente.

DVR

Il documento di valutazione dei rischi, detto DVR, il cui obbligo di redazione è posto in capo ai datori di lavoro (sostanzialmente di tutti i settori) individua tutti gli interventi ed adempimenti che devono essere attuati per eliminare o ridurre i rischi presenti sul luogo di lavoro.

Il DVR dev'essere redatto dall'amministratore di condominio, se la compagine ha alle sue dipendenze del personale (es. portiere), anche se la persona dipendente è uno tra gli stessi condòmini.

Eccesso di potere

Dell'eccesso di potere si parla, con riferimento alla materia condominiale, per lo più guardando alle delibere assembleari, anche se non può escludersi che anche all'amministratore possa essere rimproverato un eccesso di potere.

Secondo la Cassazione ricorre un'ipotesi di eccesso di potere, che comporta l'annullamento della delibera, *“quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante”* (Cass. n. 5889 del 2001; Cass., n. 19457 del 2005)” (Cass. 18 settembre 2012, n. 15633). Scegliere l'impresa che ha presentato il preventivo più alto, ove ciò non sia vietato dal regolamento, rappresenta un normale esercizio del potere discrezionale dell'assemblea. Può essere viziata da eccesso di potere, invece, quella delibera che dispensa l'amministratore dall'esercizio dell'azione coattiva di recupero del credito, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (si veda Voce, obbligo di agire per la riscossione forzata) con l'unico intento di salvaguardare i condòmini da azioni legali connesse a stati volontari e perduranti di morosità.

È indubbio che la valutazione dell'eccesso di potere, così come definito, non possa prescindere da una valutazione complessiva della singola fattispecie, sfuggendo quasi sempre ad esemplificazioni di portata generale.

Edificio

L'edificio è una qualunque costruzione immobile realizzata dall'uomo al fine di soddisfare proprie esigenze in relazione alle sue attività. La destinazione dell'edificio non connota la sua essenza, quanto piuttosto le sue caratteristiche, frutto di scelte architettoniche e/o di disposizioni legislative

e regolamentari atte a disciplinarne salubrità e sicurezza.

Quanto alla definizione di edificio in condominio si veda la Voce, Condominio.

Esercizio arbitrario delle proprie ragioni

Reato che punisce chiunque al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbitrariamente ragione da sé medesimo, mediante violenza sulle cose e/o sulle persone (artt. 392-393 c.p.). L'ordinamento giuridico italiano, salvo rare eccezioni (si veda Voce, "multe" condominiali), non consente di agire in autotutela per far valere le proprie ragioni; se una persona è stata spogliata nel possesso di un bene, non può, per riavere la disponibilità, sottrarlo al nuovo possessore percuotendolo, ma deve esperire un'azione possessoria (si veda Voce, Azioni possessorie).

In ambito condominiale, eccezione fatta per le succitate "multe" condominiali, qualunque questione afferente la proprietà/possesso/uso dei beni comuni e più in generale delle parti dell'edificio deve essere risolta dall'Autorità Giudiziaria, laddove le parti non addivengano bonariamente alla soluzione della controversia.

Fallimento (e procedure concorsuali)

Il fallimento è una dichiarazione resa dal Tribunale con una sentenza per mezzo della quale si accerta lo stato d'insolvenza dell'imprenditore che ha chiesto o del quale è stato chiesto il fallimento.

Non sono soggetti a questa procedura, detta concorsuale, gli enti pubblici nonché i piccoli imprenditori. Finalità della procedura fallimentare è quella di soddisfare i creditori dell'imprenditore fallito mediante una serie di azioni tese a liquidare il patrimonio del fallito al fine di ricavare le somme utili al pagamento dei suddetti creditori, secondo ben precise norme contenute nel regio decreto n. 267 del 1942.

Tale legge contiene altresì la regolamentazione di altre procedure concorsuali, più nello specifico: concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa.

Le procedure concorsuali che riguardano soggetti imprenditoriali che abbiano dei beni in condominio prevedono la prededucibilità delle spese condominiali accertate in costanza delle procedure medesime (si veda Voce, Spese prededucibili).

Fascicolo del fabbricato

Il fascicolo del fabbricato non trova una compiuta disciplina legislativa. Per quanto si discuta da anni sulla sua introduzione nell'ordinamento giuridico, non esiste alcuna norma che imponga la

sua formazione e tenuta; proprio per questo è impossibile darne una definizione compiuta. Nelle intenzioni dei più, il fascicolo del fabbricato, come indicato in alcuni disegni di legge, doveva contenere *“le informazioni relative all’edificio di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico, ambientale, con l’obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso, e sono registrate le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche”* (così Disegno di legge n. 3032 Legislatura 16^a depositato in Senato). Per certi versi il contenuto del fascicolo del fabbricato così delineato è sovrapponibile a quello dell’anagrafe condominiale (si veda Voce, r. di anagrafe condominiale). Le leggi regionali riguardanti adempimenti connessi alla creazione e tenuta del fascicolo del fabbricato sono state spesso oggetto d’impugnativa davanti alla Corte Costituzionale, con esito differente dei ricorsi a seconda della effettiva disciplina in relazione ai così detti fascicoli (si veda ad es. Corte Cost. 2 novembre 2010 n. 312).

Fattura

La fattura è un documento avente rilevanza contabile e tributaria, la cui emissione segue o precede la realizzazione di un’opera o la prestazione di un servizio. Eccezion fatta per le ipotesi di pagamento per prestazioni occasionali, rispetto alle quali il percettore del corrispettivo è tenuto a rilasciare ricevuta fiscale, o per i casi di scontrino fiscale e simili, per pressoché tutte le operazioni economiche è necessario emettere una fattura. La fattura è documento proprio di chi richiede il pagamento ed è titolare di una partita IVA. Normativa di riferimento delle operazioni soggette a fatturazione è rappresentata dall’art. 21 del d.p.r. n. 633/72 e più in generale dall’intero decreto presidenziale avente ad oggetto l’istituzione dell’IVA.

La fattura può essere elettronica. Per fattura elettronica *“si intende la fattura che è stata emessa e ricevuta in un qualunque formato elettronico”* (art. 21, primo comma, d.p.r. n. 633/72).

Firma digitale

La firma digitale, definita dal d.lgs n. 82/2005, è *“un particolare tipo di firma qualificata basata su un sistema di chiavi crittografiche, una pubblica e una privata, correlate tra loro, che consente al titolare tramite la chiave privata e al destinatario tramite la chiave pubblica, rispettivamente, di rendere manifesta e di verificare la provenienza e l’integrità di un documento informatico o di un insieme di documenti informatici”* (art. 1 lett. s) d.lgs n. 82/05).

La normativa inerente la firma digitale è stata oggetto di numerosi interventi modificativi che presero il via nel 1993. La sua diffusione è per lo più legata all’ambito dei rapporti con la pubblica amministrazione ed a quello giudiziario.

Frutti civili

Frutti civili sono quelli *“che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite vitalizie e ogni altra rendita, il corrispettivo delle locazioni”* (art. 820, terzo comma, c.c.).

Le norme sui frutti civili sono contenute nell’ambito della regolamentazione che il codice civile riserva ai beni, ossia a quelle cose materiali ed immateriali, mobili ed immobili, che possono formare oggetto di diritti.

Frutti naturali

Sono frutti naturali *“quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l’opera dell’uomo, come i prodotti agricoli, la legna, i parti degli animali, i prodotti delle miniere, cave e torbiere”* (art. 820, primo comma, c.c.). Il secondo comma dell’art. 820 c.c. specifica che fintanto che non avviene la separazione dalla cosa, i frutti restano parte di essa, salva la possibilità di disporne come cosa mobile futura (ci veda Voce, compravendita).

Furto

Il furto è un reato previsto dall’art. 624 del codice penale che punisce chiunque si appropri della cosa mobile altrui, sottraendola a chi la detiene, al fine di trarne un ingiusto profitto per sé o per altri.

Si tratta di un reato comune (si veda Voce, Reato) che presuppone l’altruità della cosa mobile, la quale può essere sottratta non solo al proprietario ma anche al possessore ed al detentore. Ai fini della legge penale, specifica il secondo comma dell’art. 624, anche l’energia elettrica viene considerata bene mobile, gli articoli dal 624-*bis* al 626 del codice penale prevedono particolari fattispecie di furto, nonché circostanze aggravanti ed attenuanti.

Illecito amministrativo

Sono illeciti amministrativi tutti quei fatti, atti o omissioni cui la legge espressamente ricollega l’irrogazione di una sanzione amministrativa.

Ai sensi dell’art. 1 della legge n. 689/81 *“nessuno può essere assoggettato a sanzioni amministrative se non in forza di una legge che sia entrata in vigore prima della commissione della violazione”*. La stessa legge disciplina le modalità di accertamento e contestazione delle sanzioni amministrative in ragioni di illeciti commessi da persone fisiche o giuridiche.

Imposta di registro

L'imposta di registro è un tributo disciplinato dal d.p.r. n. 131/86 volto a sottoporre a tassazione la registrazione di determinati atti e contratti presso l'ufficio del registro (ora Agenzia delle entrate). È utile ricordare che tale operazione fornisce data certa agli atti e contratti ivi depositati. Il decreto presidenziale n. 131 contiene un'elencazione di atti e contratti che devono essere obbligatoriamente registrati, di atti esenti e di quelli soggetti a registrazione in caso d'uso. Le tabelle allegate al d.p.r. specificano l'ammontare della spesa che può essere in misura fissa, oppure in percentuale al valore economico espresso nell'atto. L'imposta può essere comunque minima, se la percentuale non supera una data somma: classico esempio in tal senso è quello riguardante il decreto ingiuntivo (provvisoriamente) esecutivo, che è tassato nella misura pari al 3% della sorte capitale richiesta, con un minimo importo pari ad € 200,00 se la percentuale è inferiore (d.p.r. n. 131/86).

Impresa di pulizie

Impresa esercitata nella forma di ditta individuale, di società di persone o di capitali che ha come propria attività (o tra le proprie attività) la pulizia di edifici. La legge n. 82 del 1994 stabilisce che tale impresa è quella che svolge attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione o di sanificazione (art. 1 legge n. 82 del 1994) e che deve essere in possesso di specifici requisiti di onorabilità ed essere iscritta presso appositi registri della Camera di commercio. Il d.m. n. 247/97, in attuazione della succitata legge n. 82/94, specifica ulteriormente la disciplina dell'attività di pulizia ed i requisiti delle imprese che possono esercitarla.

Infiltrazioni

L'infiltrazione è la conseguenza di un fenomeno che si verifica in un altro ambiente rispetto a quello in cui si manifesta o che proviene da un impianto allocato in altro locale/superficie. Le infiltrazioni si presentano in ragione della carenza d'impermeabilizzazione della superficie dalla quale provengono o a causa della rotture di tubature incorporate nella struttura dell'edificio. I danni da infiltrazioni vanno annoverati tra i danni da cose in custodia, a meno che la infiltrazione non sia volontariamente cagionata attraverso sversamento o rottura volontaria: in tal caso si tratta di un fatto illecito della persona che lo ha commesso (art. 2043 c.c.).

Mandato (contratto di)

Il mandato è il contratto *“col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra”* (art. 1703 c.c.). Le parti assumono la qualifica di mandante (colui che conferisce l'incarico) e mandatario (chi lo esegue). Si presume oneroso, salvo diversa pattuizione.

Il mandato può essere con o senza rappresentanza, ossia comprendere o meno il potere di agire, oltre

che per conto anche in nome del mandatario. Un esempio di mandato senza rappresentanza è quello offerto dal contratto di commissione (si veda Voce, Commissione (contratto di)). Il contratto di mandato può essere a tempo determinato o indeterminato ed essere revocato in qualunque momento così come il mandatario può rinunciarvi, salvi in entrambi i casi di diritti al risarcimento per gli eventuali danni che dovessero derivare da tali disposizioni.

Il rapporto giuridico che s'instaura tra amministratore e condominio è riconducibile nell'ambito dei contratti di mandato.

Locazione (contratto di)

La locazione è il contratto col quale *“una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”* (art. 1571 c.c.). Si tratta di un contratto a prestazioni corrispettive nel quale una parte, il locatore, mette a disposizione dell'altra, il conduttore, una cosa mobile o immobile, e questi si impegna a pagare il corrispettivo alle scadenze convenute. Con la conclusione del contratto il conduttore diviene titolare di un diritto personale di godimento. Sebbene si faccia riferimento alla locazione di cosa mobile o immobile è innegabile che la disciplina delle locazioni più conosciuta sia senza ombra di dubbio quella che attiene alla locazione di beni immobili.

Il codice civile detta delle norme che nel corso degli anni sono state affiancate e per certi versi superate da leggi speciali. Così, ad esempio, la durata delle locazioni ad uso abitativo è oggi stabilita dalla legge n. 431/98 e successive modifiche ed integrazioni, al pari del contenuto del contratto, sul quale incide in maniera non marginale la legge n. 392 del 1978. Il contratto standard per le locazioni ad uso abitativo è quello così detto 4+4, o a canone libero.

Quanto alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, così come definite dall'art. 27 della legge n. 392/78 (es. locazioni per attività commerciale, artigianale, professionale), anche in relazione ad esse il codice civile ha assunto rilevanza secondaria, posto che durata e altre peculiarità del contratto (es. indennità per perdita di avviamento, diritto di prelazione, ecc.) sono disciplinati dalla legge testé citata.

Il codice civile resta centrale avendo riguardo alle principali obbligazioni del proprietario ed agli obblighi di manutenzione ricadenti su di esso (art. 1575 e ss. c.c.), nonché con riferimento alle principali obbligazioni del conduttore, dalla manutenzione all'obbligo di riconsegna (art. 1587 e ss. c.c.).

Locatore

Nell'ambito dei contratti di locazione (si veda Voce, Locazione (contratto di)), il locatore è la persona che concede all'altra (si veda Voce, Conduttore), il diritto di godimento. All'uopo non è necessario che il locatore sia anche proprietario, essendo possibile la locazione da parte dell'usufruttuario o

dello stesso conduttore; in tale ultimo caso si parlerà di sublocatore nell'ambito di un contratto di sublocazione.

Luci e vedute

Nel disciplinare l'apertura delle finestre, avendo riguardo ai diritti del proprietario del fondo sul quale si andranno ad aprire, nonché di quello cui serviranno, il codice civile pone una distinzione tra luci e vedute.

L'art. 900 del codice civile, rubricato *Specie di finestre*, recita:

“Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente”. Il codice non si limita a definire tali manufatti, ma specifica altresì le caratteristiche che devono avere per essere considerati tali, nonché le distanze che questi devono rispettare e quelle che devono essere rispettate dalle costruzioni quanto luci e vedute sono già presenti.

Quanto all'apertura di luci e vedute in ambito condominiale, la Cassazione ha avuto modo di affermare che *“l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luce in veduta su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai condomini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. tenuto conto che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, ben sono fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva”* (così Cass. 9 giugno 2010 n. 13874). La valutazione della liceità dell'apertura va comunque eseguita caso per caso, posto che le norme dettate in ambito condominiale prevalgono su quelle più generali dettate in materia di distanze, ma non in modo automatico ed indiscriminato, ma sempre avendo riguardo al doveroso contemperamento di interessi tra tutela della proprietà ed esercizio dei diritti di uso delle cose comuni.

Minaccia

Il codice penale punisce chiunque minacci, ossia intimorisca ed intimidisca gli altri, attraverso la prefigurazione di un male ingiusto. È necessario che il male minacciato alla persona, ma anche a parenti e ad cose di sua proprietà, sia ingiusto, ossia contrario alla legge. Anche se con toni accesi, dunque, non può rappresentare minaccia la promessa di chiedere l'intervento dell'Autorità Giudiziaria per la tutela di un proprio diritto.

Il reato di minaccia è un reato comune, ossia può essere commesso da chiunque, ed è di facile accadimento nei condominii, tanto nei rapporti tra amministratore e condòmini, tanto in quelli tra i vari condòmini, laddove non vi sia serenità d'animo tra gli stessi. La minaccia, valutata in un'ottica

più ampia, può essere considerata anche elemento costitutivo del reato di atti persecutori (si veda Voce, *Stalking*).

Modello 770

Si tratta di un adempimento fiscale, che riguarda anche il condominio, in quanto sostituto d'imposta, in persona dell'amministratore *pro-tempore*. Questo, come stabilito dall'art. 4 d.p.r. n. 435 del 2001, deve comunicare una serie di dati ed informazioni, sulla base dei modelli elaborati dall'Agenzia delle entrate, riguardanti le operazioni per i soggetti cui sono state operate trattenute alla fonte.

Muffa

Le muffe sono dei funghi, cioè degli organismi viventi vegetali, la cui presenza negli ambienti è spesso causata da eccessiva condensa ed umidità. La presenza di muffe, specie se in grande quantità, può portare a problemi di salubrità degli ambienti nelle quali proliferano, comportando altresì – in casi di presenza estesa – conseguenze per l'apparato respiratorio umano.

Le muffe possono essere causate da problemi costruttivi com'anche da cattiva aerazione degli ambienti da parte di chi li vive. La valutazione delle cause delle muffe è quindi imprescindibile per comprendere quali siano i rimedi, se possono riguardare semplici accorgimenti, oppure se necessitano d'interventi più incisivi, magari configurandosi responsabilità di chi ha edificato o restaurato l'immobile.

Notifica

Complesso di attività poste, in essere dall'ufficiale giudiziario nell'ambito delle proprie attribuzioni, tese a dare certezza alla conoscenza da parte del destinatario di un atto giudiziale o stragiudiziale. La notifica può essere eseguita con consegna dell'atto/documento nelle mani del destinatario, oppure delle persone legittimate a riceverlo (familiari maggiorenni e capaci conviventi, preposti, portieri, ecc.). Per le notifiche si seguono le regole dettate dal codice di procedura civile (art. 137 e ss. c.c.), dalla legge n. 689/81, in materia di sanzioni amministrative, e dal codice di procedura penale (art. 148 e ss. c.p.p.) per quanto afferisce alla materia penale. Per le notifiche in materia civile, penale ed amministrativa avvenute a mezzo del servizio postale, si fa riferimento, inoltre, alla legge 20 novembre 1982, n. 890.

La legge consente anche agli avvocati di eseguire a mezzo del servizio postale o del servizio di posta elettronica certificata la notificazione di atti giudiziali civili e amministrativi o stragiudiziali (legge n. 53 del 1994).

Dalle notifiche vanno tenute distinte le comunicazioni tra privati, ad esempio a mezzo del servizio

di raccomandata, che s'intendono conosciute quando giungono all'indirizzo del destinatario, secondo quanto stabilito dall'art. 1335 c.c. (si veda Voce, contenuto e comunicazione dell'avviso di convocazione).

Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina

L'art. 677 del codice penale, nell'ambito delle contravvenzioni (si veda Voce, contravvenzioni), sanziona chi avendo la responsabilità di un edificio ometta “*di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo*”. Tale responsabilità ricade sul proprietario o su chi per lui ha obblighi in relazione alla conservazione e vigilanza.

Il reato omissivo di pericolo previsto dall'art. 677 c.p., quindi, può vedere coinvolto anche l'amministratore di condominio nella misura in cui non abbia fatto nulla di quanto in suo potere per rimuovere il pericolo (si veda Voce, responsabilità penale).

Oneri reali

La figura degli oneri reali è oggetto di ampio dibattito in dottrina e giurisprudenza. Sebbene essi non siano esattamente definiti in ambito legislativo, in dottrina e giurisprudenza si è soliti affermarne l'esistenza in contrapposizione alle servitù, quale categoria affine, ma leggermente differente, dalle obbligazioni *propter rem* (si veda Voce, Obbligazione *propter rem*).

La Suprema Corte di Cassazione ha affermato che “*il tratto specifico e qualificante dell'onere reale, [...], consiste nella inerenza ad un fondo (“nella qualità giuridica inseparabile dal fondo stesso”), per cui il proprietario risulta obbligato, per il solo fatto di essere tale, ad effettuare prestazioni positive e periodiche, di dare o di fare, in favore del proprietario di un altro fondo, (o di un diverso soggetto)*” (Cass. 5 settembre 2000 n. 11684). In quanto differente dalle servitù l'onere reale dev'essere accettato dalla parte acquirente di un fondo per potergli essere opposto. Ciò fa sì, ad esempio, che laddove l'onere reale non possa essere trascritto presso i pubblici registri immobiliari, non essendo menzionato tra gli atti e i fatti suscettibili di trascrizione (art. 2643 c.c.), non lo si potrà opporre al nuovo acquirente di un'unità immobiliare che non abbia accettato, nemmeno per rimando, il regolamento condominiale contrattuale contenente il riferimento a tali oneri (si veda Voce, Regolamento contrattuale). Non sempre è agevole operare una distinzione tra oneri reali, servitù ed obbligazioni *propter rem*. Diverso il caso della qualificazione come onere reale di una prescrizione individuata dalla legge: in tal caso l'ambulatorietà dell'onere è garantita dal fatto stesso di essere previsto in via legislativa.

Perimento totale o parziale dell'edificio

Si tratta di una facoltà conseguente ad un evento accidentale non voluto dai condòmini: la fattispecie è normata dall'art. 1128 c.c.: in relazione a tale norma il perimento è stato definito come “*il materiale*

venir meno del bene, determinato da fatti o avvenimenti accidentali, cui sia rimasta estranea la volontà dei condomini” (Cass. 28 giugno 1980, n. 4102).

Se l'edificio perisce totalmente o in misura superiore a tre quarti del suo valore, ciascun condòmino può chiedere la vendita del suolo e dei materiali. Resta salvo un accordo unanime in tal senso o nel senso opposto della ricostruzione. Nell'ipotesi di perimento in misura inferiore a quella appena indicata, l'assemblea, con la maggioranza degli intervenuti alla riunione che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, può deliberare la ricostruzione delle parti comuni. I dissenzienti possono dissociarsi cedendo a tutti i condòmini o soltanto ad alcuni di essi i loro diritti sulle parti comuni e le loro proprietà esclusive.

È utile rammentare, come ha fatto la giurisprudenza di legittimità, che la rovina totale dell'edificio comporta l'estinzione del condominio. Si legge in una sentenza del 2008 che nel caso di perimento totale *“il condominio si estingue per mancanza dell'oggetto, in quanto viene meno il rapporto di servizio tra le parti comuni e le porzioni di proprietà esclusiva, e permane tra gli ex condomini soltanto una comunione pro indiviso sull'area di risulta, sicché il condominio si ripristina soltanto ove l'edificio venga ricostruito in maniera conforme a quello in precedenza esistente, mentre, qualora esso venga ricostruito in maniera difforme, non potendo rinascere l'originario condominio, la nuova costruzione è soggetta alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà compete ai comproprietari dell'area di risulta secondo le rispettive quote (cfr. Cass. 23 febbraio 1999, n. 1543; Cass. 3 ottobre 1991, n. 10314)”* (così Cass. 20 maggio 2008 n. 12775).

Perizia giurata

La perizia giurata è quell'elaborato redatto da un tecnico in ragione dell'incarico ricevuto, rispetto alla quale, lo stesso tecnico, per fornire alla stessa maggiore valore, presta giuramento.

Il giuramento di cui trattasi, lo specifica l'art. 5 del r.d. n. 1366 del 1922, può essere prestato presso le cancellerie del Tribunale all'uopo destinate, eccezion fatta per le ipotesi in cui è espressamente richiesto il giuramento davanti ad un magistrato. Con una propria nota del 1999, il Ministero della giustizia ha specificato che il giuramento sulla perizia può essere reso anche davanti ai cancellieri del Giudice di Pace, in quanto nel silenzio della legge sul punto, *“laddove si parla di cancellieri deve intendersi il cancelliere di un qualsiasi ufficio giudiziario, ivi compreso l'Ufficio del Giudice di Pace”*. Quanto al valore legale della perizia giurata nell'ambito di un giudizio civile, essa dev'essere equiparata alla semplice perizia di parte, o almeno in tal senso si è espressa la Corte di Cassazione affermando che *“la perizia stragiudiziale, infatti, ancorché asseverata con giuramento del suo autore, raccolto dal cancelliere, costituisce pur sempre una mera allegazione difensiva ed il giudice di merito, quindi, non è tenuto a motivare il proprio dissenso in ordine alle osservazioni in esse contenute, quando ponga a base del proprio convincimento considerazioni incompatibili con le stesse”* (Cass. 23 maggio 1998, n. 5151).

Piano ammezzato

Il piano ammezzato, sovente indicato più semplicemente mezzanino, è quel piano di un edificio interposto tra il piano terra ed il primo piano di un edificio.

In ambito architettonico il mezzanino non viene conteggiato nel computo complessivo dei piani. Caratteristica peculiare del piano ammezzato rispetto agli altri del medesimo stabile è di avere un'altezza inferiore trovando sovente destinazione per attività commerciali/professionali. Ciò, non è stabilito da una norma di legge, quanto piuttosto frutto di scelte del costruttore dell'edificio in relazione alla volumetria utilizzabile ed alle destinazioni urbanistiche sfruttabili.

Pignoramento

Il pignoramento è un atto proprio dell'ufficiale giudiziario, salvo il caso di pignoramento da parte dell'agente di riscossione (ex Equitalia) che procede d'ufficio, il quale può essere compiuto in ragione di un provvedimento giudiziale esecutivo (anche provvisoriamente, es. sentenza di primo grado, decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.) e che *“consiste in una ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi”* (art. 492, primo comma, c.c.).

Esistono varie tipologie di pignoramento differentemente normate in ragione dell'oggetto dell'ingiunzione. Si tratta del pignoramento mobiliare, del pignoramento immobiliare e del pignoramento presso terzi. Scopo del pignoramento è la soddisfazione coattiva del credito. Esso, infatti, è atto iniziale dell'espropriazione forzata (art. 491 c.p.c.), eccezion fatta per i casi di esistenza di pegni o ipoteche (art. 502 c.p.c.), ipotesi rispetto alle quali è possibile addivenire direttamente alla vendita o all'assegnazione dei beni.

Quanto al così detto pignoramento presso terzi riferito specificamente all'ambito condominiale la giurisprudenza, nelle prime pronunce riguardanti l'applicazione delle norme introdotte dalla legge n. 220/2012 (la così detta riforma del condominio), considera legittimo il pignoramento del conto corrente condominiale, anche se non è stata preventivamente esperita l'escussione dei condòmini morosi, così come sancito dall'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. (Trib. Reggio Emilia ordinanza del 16 maggio 2014, Trib. Milano del 27 maggio 2014).

Possesso

Il codice civile definisce il possesso come *“il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale”* (art. 1140 c.c.).

Per essere possessori di un bene non è necessario esserne anche proprietari o usufruttuari, ecc. ma è necessario averlo nella propria disponibilità e comportarsi in relazione ad esso come se si fosse proprietari, ecc. Non è necessaria l'intima convinzione della proprietà del bene, quanto piuttosto la

manifestazione dell'*animus possidendi*, ossia dell'intenzione di comportarsi come tale (Cass. 6 maggio 2014 n. 9671). Una persona che recinge la sua proprietà includendovi una porzione di quella altrui si comporta manifestando il possesso anche su quella parte di fondo altrui. Tale comportamento, ove sorretto dai requisiti previsti dalla legge (art. 1158 c.c.), può portare all'acquisto per usucapione di quella parte di terreno.

Il possesso non presuppone necessariamente la materiale disponibilità della cosa che può essere detenuta da altra persona (si veda Voce, Detenzione). Si tratta del così detto possesso mediato. La legge tutela la posizione del possessore concedendogli determinate azioni a difesa del suddetto possesso (si veda Voce, Azioni possessorie).

Posta elettronica

Con la locuzione posta elettronica si fa riferimento a quel sistema elettronico di trasmissione di documenti informatici; il documento alle volte è il semplice messaggio di testo inviato al suo destinatario.

In termini giuridici, il messaggio di posta elettronica non ha alcun valore legale, o meglio ha lo stesso valore della comunicazione a mezzo del servizio di posta ordinaria; esso non dà alcuna certezza in merito alla ricezione da parte del destinatario, con conseguente onere della prova di ciò a carico del mittente nel caso di contestazione dell'avvenuta ricezione da parte del primo. L'ordinamento giuridico non riconosce alcun valore certo nemmeno ai così detti avvisi di consegna o lettura messi a disposizione dei vari gestori di servizi di posta elettronica. In ambito condominiale l'utilizzazione della posta elettronica è consentita, ma non è sufficiente, ad esempio, per considerare raggiunta la prova della ricezione dell'avviso di convocazione, anzi la giurisprudenza che ha affrontato l'argomento ha concluso per la tassatività di mezzi di comunicazione dell'avviso indicati nell'art. 66 disp. att. c.c. (Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350).

Posta elettronica certificata

La posta elettronica certificata, così come definita dal d.p.r. n. 68/05, è quel "*sistema di posta elettronica nel quale è fornita al mittente documentazione elettronica attestante l'invio e la consegna di documenti informatici*" (art. 1, secondo comma lett. g), d.p.r. n. 68/05).

Il medesimo decreto presidenziale n. 68 contiene una serie di disposizioni atte ad attribuire pieno valore legale – al pari della raccomandata con avviso di ricevimento (si veda Voce, Raccomandata con avviso di ricevimento) – alle comunicazioni avvenute a mezzo di casella di posta elettronica certificata. Una di queste riguarda la necessità che la comunicazione avvenga tra due indirizzi di posta elettronica certificata.

Il servizio di posta elettronica certificata può essere utilizzato per la comunicazione degli avvisi di convocazione dell'assemblea condominiale, al pari degli altri indicati dall'art. 66 disp. att. c.c.

Privacy

Il termine inglese *privacy* sta ad indicare la riservatezza dovute alle persone dalle indebite ingerenze nella propria sfera privata.

In ambito condominiale il diritto alla riservatezza opera tanto su un piano prettamente materiale, quanto su uno amministrativo/documentale.

Nel corso degli anni il Garante per la protezione dei dati personali, sulla scorta della normativa vigente (d.lgs n. 196/03), ha assunto una serie di decisioni volte a chiarire quali comportamenti e quali dati possano essere considerati legittimi in condominio. Così, ad esempio, è considerato lecito (meglio: doveroso) inserire le informazioni concernenti le morosità dei singoli nel rendiconto inviato a tutti i condòmini, mentre è illecita l'affissione di simili informazioni nella bacheca condominiale allocata in un punto dell'edificio accessibile ad un numero indeterminato ed indiscriminato di persone (Garante per la protezione dei dati personali, Provvedimento 8 luglio 2010, n.1741950).

Protesto

Il protesto è un atto proprio del notaio o dell'ufficiale giudiziario con il quale si attesta il mancato pagamento di un titolo di credito (assegno, cambiale).

La disciplina del protesto la si trova negli artt. da 51 a 73 del R.D. 14 dicembre 1933 n. 1669, per la cambiale, e negli artt. da 45 a 65 del R.D. 21 dicembre 1933, n. 1736, per l'assegno.

La legge n. 77 del 1955 ed una serie di norme di rango legislativo e regolamentare successive contengono la disciplina afferente alla pubblicazione degli elenchi dei protesti cambiari nei quali vanno ricompresi i protesti per mancato pagamento di cambiali accettate, di vaglia cambiari e di assegni bancari, nonché delle dichiarazioni di rifiuto di pagamento fatte in conformità della legge cambiaria. Enti deputati alla tenuta di tali registri sono le Camere di commercio.

Provvigione

Retribuzione spettante al mediatore, al commissionario nel contratto di commissione, all'agente nel contratto di agenzia.

La misura della provvigione è determinata dall'accordo tra le parti ed in mancanza di esso, ove esistenti, da tariffe professionali ed in loro assenza dal giudice sulla base del suo prudente apprezzamento. La provvigione più nota è quella dovuta all'agente immobiliare; questo ha diritto a percepirla se esercita regolarmente l'attività e se si è raggiunto un accordo per mezzo del suo intervento.

Quadro AC

Ai sensi dell'art. 7, nono comma, d.p.r. n. 605/73: *“Gli amministratori di condominio negli edifici devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabiliti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni”*.

Tale comunicazione è inserita nella dichiarazione dei redditi del professionista ed è chiamata Quadro AC in ragione del fatto che questo è il nome della parte della dichiarazione dei redditi a ciò dedicata.

Il decreto del Ministero delle finanze (del 12 dicembre 1998) ha specificato che la compilazione è dovuta dall'amministratore in carica al 31 dicembre dell'anno precedente all'invio della dichiarazione e che essa non riguarda:

“- 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 gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tal caso non devono neppure essere indicati i dati identificativi del relativo fornitore;

- gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2006” (Fonte: Sito istituzionale Agenzia delle entrate).

Raccomandata

Il d.p.r. n. 261/99 definisce l'invio raccomandato come *“servizio che consiste nel garantire forfettariamente contro i rischi di smarrimento, furto o danneggiamento e che fornisce al mittente una prova dell'avvenuto deposito dell'invio postale e, a sua richiesta, della consegna al destinatario”* (art. 1, lett. i), d.p.r. n. 261/99).

L'invio di una raccomandata senza avviso di ricevimento, quindi, fornisce prova della sua consegna all'ufficio postale ed al più una prova presuntiva del suo recapito. In ambito condominiale, ad esempio in relazione all'invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea e del verbale, è sempre preferibile l'invio con avviso di ricevimento in quanto consente di dimostrare il giorno della ricezione, anche i fini del computo dei termini di legge (art. 1137 c.c. e 66 disp. att. c.c.). In ambito condominiale la legge menziona la raccomandata quale mezzo di spedizione dell'avviso di convocazione (art. 66 disp. att. c.c.).

Nel caso in cui non sia possibile consegnare la raccomandata questa è tenuta in giacenza, presso l'ufficio postale, per un periodo di trenta giorni ai fini del suo ritiro; dopo di che è riconsegnata al mittente. Questa la specificazione contenuta nell'art. 26 dell'Allegato A alla delibera n. 385/13/CONS Condizioni generali di servizio per l'espletamento del servizio universale postale di Poste

Italiane.

- raccomandata a mani

Si tratta di una missiva consegnata direttamente nelle mani del destinatario dal mittente o da un suo incaricato. La differenza sostanziale con la consegna a mezzo del servizio postale e con quella eseguita per il tramite dell'ufficiale giudiziario (si veda Voce, Notifica) risiede nel fatto che la data riportata in corrispondenza della firma di ricezione non ha valore di data certa, così come quella attestata dall'incaricato del servizio postale e dall'ufficiale giudiziario.

- raccomandata con avviso di ricevimento

Si tratta dell'invio di corrispondenza a mezzo di un vettore postale abilitato che consente, come specificato dal d.p.r. n. 261/99 (si veda Voce, Raccomandata), di avere prova della consegna al destinatario.

Reato

Il reato è un comportamento antiggiuridico cui la legge ricollega l'irrogazione di una sanzione penale. La persona che commette il reato è definita reo, quella che lo subisce persona offesa dal reato. Non sempre il bene giuridico tutelato corrisponde alla sfera fisica o ad una persona fisica. È possibile commettere reati che non comportino modificazione della realtà materiale, ad esempio il reato di calunnia (si veda Voce, Calunnia), così come è possibile che la persona offesa sia una persona giuridica (es. reato contro il patrimonio di una società) oppure lo Stato.

I reati si distinguono in dolosi e colposi, ossia reati che si è voluto commettere e reati che sono stati commessi per negligenza, imprudenza, imperizia. Si fa differenza, inoltre, tra reati propri, che possono essere commessi solamente da una determinata categoria di persone (es. corruzione che può essere commessa con il necessario concorso di un pubblico ufficiale o incaricato di pubblico servizio), e reati comuni, ossia quelli che possono essere commessi da chiunque.

Il codice penale differenzia due tipologie di reati: i delitti e le contravvenzioni che si distinguono in ragione del tipo di pene applicabili e sostanzialmente nella differente gravità

- delitti

I delitti, tra i reati, sono quelli più gravi. Il codice penale, ma non solamente questa legge, prevede che i delitti possano essere puniti, oltre che a tipo di dolo (es. omicidio volontario) e colpa (es. omicidio colposo) anche a titolo di preterintenzione (es. omicidio preterintenzionale). Laddove non sia prevista la punizione a titolo di colpa, il delitto è punibile solamente se doloso (es. non esiste il furto colposo). Le pene principali per i delitti sono: l'ergastolo, la reclusione e la multa (art. 17 c.p.). Alla condanna per un delitto possono seguire anche pene accessorie.

- contravvenzioni

Le contravvenzioni sono reati di minore gravità rispetto ai delitti e comunque previste per tutelare beni giuridici d'interesse pubblico (art. 650 e ss. c.p.). Le contravvenzioni sono punite tanto a titolo di dolo, quanto a titolo di colpa. Le pene principali stabilite per le contravvenzioni sono: l'arresto e/o l'ammenda (art. 17 c.p.).

Regolamenti comunali

Regolamenti comunali sono atti amministrativi approvati dai Comuni nell'ambito delle proprie competenze. L'art. 7 del TUEL (Testo unico degli enti locali, d.p.r. n. 267/00) recita: *“Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni”*.

I regolamenti comunali possono prevedere l'irrogazione di sanzioni amministrative (art. 8 d.p.r. n. 267/00).

Residenza

La residenza è il luogo in cui una persona ha fissato la propria dimora (si veda Voce, Dimora). La legge (n. 1128/1954) impone alle persone ben precisi obblighi concernenti le dichiarazioni di residenza, in ragione della necessità della regolare tenuta dell'anagrafe della popolazione residente. La residenza può essere spostata in qualunque momento, anzi deve essere trasferita laddove vi sia un cambio della dimora abituale e ove ciò non avvenga spontaneamente, può essere eseguito d'ufficio dagli uffici preposti (uffici comunali).

La residenza, ad esempio, assume fondamentale rilevanza anche riguardo alle agevolazioni fiscali di cui si può usufruire nel caso di acquisto della prima casa di abitazione.

Responsabilità civile

Responsabilità posta in capo ad un soggetto in relazione alla violazione di norme dettate nell'ambito dei rapporti giuridici tra privati. Classici esempi di responsabilità civile sono quelli previsti nell'ambito dei rapporti contrattuali (es. mancato pagamento del canone di locazione, che può portare allo sfratto, si veda Voce, Procedimento di sfratto), oppure in ambito extracontrattuale (es. danno da infiltrazioni, si veda Voce, Danno da infiltrazioni).

La responsabilità contrattuale trae la propria origine dal vincolo esistente tra le parti in ragione di un accordo. La responsabilità extracontrattuale, invece, discende dall'obbligo posto dall'ordinamento

di non recare danni ingiusti ad altri soggetti in ragione del generale principio del *neminem laedere*, normativamente sancito dall'art. 2043 c.c. La responsabilità civile in senso stretto è quella propriamente prevista da questa norma e da quelle ad essa seguenti.

Ritenuta d'acconto

La ritenuta d'acconto è quella trattenuta alla fonte eseguita dal così detto sostituto d'imposta (si veda Voce, Sostituto d'imposta) che deve essere da questi versata al fisco quale anticipo sulle imposte dovute dal soggetto cui è stata effettuata. Il versamento deve avvenire entro il giorno sedici del mese successivo a quello in cui è avvenuto il pagamento. Il condominio, per espressa disposizione di legge, è tenuto ad effettuare la ritenuta d'acconto su una serie di servizi dei quali è fruitore (d.p.r. n. 600/73).

La misura della ritenuta d'acconto è pari:

- al 4% per contratti di appalto, di opere e servizi realizzati in forme d'impresa;
- al 20% in relazione ai servizi resi da lavoratori autonomi (es. avvocato del condominio soggetto a ritenuta, il compenso dello stesso amministratore, ecc.);
- nella misura prevista in relazione allo scaglione di reddito per il personale alle dipendenze dirette del condominio (es. portiere).

Segnalazione centrale di allarme interbancaria

L'emissione di assegni senza autorizzazione o senza provvista (si vedano Voci, Assegno senza autorizzazione e Assegno senza provvista), non comporta solamente conseguenze di carattere sanzionatorio economico ed inibitorie (si veda Voce, Divieto di emettere assegni), ma anche delle segnalazioni.

Il decreto ministeriale n. 458/01 specifica che ciò è fatto attraverso la segnalazione del nominativo della persona fisica e/o giuridica all'archivio informatizzato degli assegni bancari e postali e delle carte di pagamento, istituito presso la Banca d'Italia. Il medesimo decreto contiene misure volte a disciplinare le modalità di tenuta dell'archivio, nonché la durata delle iscrizioni dei nominativi.

Servitù

Le servitù sono disciplinate dal codice civile e più nello specifico dall'art. 1027 che le definisce come il peso imposto sopra un fondo *“per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario”*.

Quanto al concetto di altruità, la giurisprudenza ha specificato che è possibile configurare una servitù a vantaggio o gravante sul fondo di una persona, che è altresì comproprietaria anche del

fondo servente o dominante (Cass. 17 luglio 1998 n. 6994).

Altra caratteristica indefettibile delle servitù è l'utilità (o *utilitas*): essa deve sostanziarsi in un vantaggio strettamente connesso con l'utilizzazione del fondo e non con la persona del suo proprietario; d'altronde l'intitolazione "*Delle Servitù prediali*" del Titolo VI del Libro III del Codice civile disciplinante tale diritto reale minore è indicativa di ciò. Proprio in ragione di tale connotazione, ad esempio, è stato affermato che non costituisce servitù, per difetto del requisito della predialità, il parcheggio sul fondo del vicino (*ex multis*, Cass. 13 settembre 2012 n. 1533).

La servitù è stata definita un diritto reale tipico dal contenuto atipico, in quanto essa è disciplinata dalla legge, ma il suo contenuto può essere vario e non è tipizzato. Il Legislatore ha previsto che le servitù possano costituirsi coattivamente (es. per sentenza) o volontariamente nonché per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (art. 1031 c.c.).

In ambito condominiale è possibile imbattersi in servitù così dette reciproche, ossia in quei diritti e pesi sui fondi posti in favore reciproco tra le unità immobiliari dei vari condòmini e/o tra queste e le parti comuni.

- servitù di passaggio

La servitù di passaggio consiste nel peso imposto su un fondo in favore di un altro fondo appartenente a diversa persona non per forza confinante che si sostanzia nel diritto di transito pedonale e/o carrabile al fine del miglior godimento del fondo al quale si vuole accedere, o alle volte semplicemente per consentire l'accesso al medesimo.

La servitù di passaggio può essere costituita coattivamente ove il fondo dominante sia intercluso, ossia non abbia alcun accesso diretto alla pubblica via e non possa altrimenti e facilmente conseguirlo (art. 1051 c.c.), oppure anche se tale fondo abbia un accesso alla via pubblica, ma questo sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non possa essere ampliato (art. 1052 c.c.). Alla costituzione coattiva segue un'indennità decisa dal giudice. Il quarto comma dell'art. 1051 c.c. ha specificato che sono esenti dalla servitù coattiva "*le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti*" anche se la Cassazione ha chiarito che tale esenzione non è assoluta laddove non via altro modo di procurarsi il passaggio (Cass. 1 agosto 1995 n. 8426).

Il diritto di passaggio, poi, può essere costituito volontariamente, oppure usucapito, in ragione del possesso prolungato per vent'anni (art. 1158 c.c.) o dieci nel caso di usucapione abbreviata (art. 1159 c.c.), nonché per destinazione del padre di famiglia, ossia quando sia possibile dimostrare "*mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù*".

Sicurezza sul lavoro

Con la locuzione sicurezza sul lavoro s'intende riferirsi a tutte quelle regole, prassi, atti, misure, disposizioni e comportamenti tese a preservare la sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro al fine di ridurre e/o eliminare il rischio di infortuni in tali luoghi.

Il decreto legislativo n. 81/08 è l'atto normativo principale contenente norme in materia di sicurezza sul luogo di lavoro. In quanto luogo in cui possono svolgersi interventi manutentivi o comunque in quanto luogo di lavoro, ad esempio del portiere, le norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro trovano applicazione anche con riferimento al condominio, ove ne ricorrano le circostanze.

Sostituto d'imposta

Il sostituto d'imposta è quel soggetto che *"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"* (art. 64, primo comma, d.p.r. n. 600/73, si veda Voce, Ritenuta d'acconto). Il condominio è sostituto d'imposta, così come chiaramente stabilito dall'art. 23 del d.p.r. n. 600/73. Grava sul sostituto l'obbligo di versare l'importo trattenuto al fisco nel entro il giorno sedici del mese successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento.

Stalking

Gli atti persecutori, altrimenti noti come *stalking*, sono puniti dal nostro ordinamento dall'art. 612-bis del codice penale che punisce *"chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita"*. Le modalità di commissione del reato (si veda Voce, Reato), sono molteplici ma comunque tipizzate. Può essere sufficiente la commissione di due tra gli atti succitati in momenti differenti perché possa dirsi commesso il reato di *stalking*. La legge fa salva l'eventualità che la condotta possa configurare più grave reato.

Il condominio può essere lo sfondo degli atti persecutori indirizzati da una persona contro un proprio vicino di casa. La figura del condominio sia pur non assurgendo ad elemento qualificante del reato, quando le condotte persecutorie – sia pur tra loro differenti – sono portate indistintamente contro un gruppo di persone, può essere considerata fattore decisivo ai fini della valutazione della rilevanza penale delle condotte contestato allo *stalker*. In tal senso è stato affermato: *"si pensi al caso di colui che minacci d'abitudine qualsiasi persona attenda ogni mattino nel luogo solito un mezzo di trasporto per recarsi ai lavoro. La minaccia in tal caso assorbe bensì la molestia nei confronti della persona cui è rivolta, ma non la molestia arrecata alle altre persone presenti. Perciò può essere decisivo ai fini dell'art. 612 bis, che in diversa occasione altra persona, già molestata, sia oggetto diretto di nuova molestia da parte dell'agente. [...] è dunque ineludibile l'implicazione che l'offesa arrecata ad una persona per la sua*

appartenenza ad un genere turbi per se ogni altra che faccia parte dello stesso genere. E se la condotta è reiterata indiscriminatamente contro talaltra, perché vive nello stesso luogo privato, sì da esserne per questa ragione occasionale destinataria come la precedente persona minacciata o molestata, il fatto genera all'evidenza il turbamento di entrambe" (Cass. 25 maggio 2011 n. 20895).

Superficie (diritto di)

Il diritto di superficie è un diritto reale di godimento su cosa altrui che consente al proprietario del fondo di cedere il diritto *"di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà"*.

Il diritto di superficie, in ambito edilizio, è stato particolarmente utilizzato nell'ambito di interventi di edilizia convenzionati (l. n. 865/71), su tutte si pensi alle cooperative, rispetto alle quali è concesso ai proprietari delle abitazioni il diritto di riscatto del suolo.

Al momento della scadenza del diritto di superficie, ove il superficiario non acquisti il bene, ovvero non lo riscatti in forza di disposizioni di legge quanto edificato sul fondo diviene proprietà del titolare dello stesso (art. 953 c.c.).

Unità immobiliare

La locuzione unità immobiliare urbana è definita dal d.p.r. n. 1142/49 come *"ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente"* (art. 40 d.p.r. n. 1142/49).

La definizione, coniata ai fini della tenuta del catasto urbano, è in realtà confacente anche alla descrizione del significato comune che è possibile attribuirgli. In ambito condominiale la legge n. 220 del 2012 ha inserito nell'art. 1117 c.c. il riferimento all'unità immobiliare, con ciò evidenziando chiaramente che il condominio è fattispecie che si verifica non solamente nel caso edifici che si sviluppino in senso verticale (si veda Voce, Condominio orizzontale).

Sempre ai fini catastali ciascuna unità immobiliare, che può comporsi di uno o più vani, viene individuata e classificata secondo le norme proprie del catasto edilizio urbano (si veda Voce, Catasto) e deve corrispondere ad una ditta, ossia un soggetto che ne risulti proprietario (art. 41 d.p.r. n. 1149/52).

Usi e consuetudini

Insieme dei comportamenti tenuti dalle persone entro una determinata area geografica in relazione a determinate circostanze. Gli usi e le consuetudini sono legittimi se conformi alla legge e sono vincolanti solo allorquando siano citati dalla legge e comunque in subordine rispetto agli eventuali

accordi o disposizioni legislative. È compito demandato alle Camere di commercio quello di raccogliere gli usi e le consuetudini nell'ambito del territorio di loro competenze.

Usucapione

L'usucapione è una modalità di acquisto della proprietà o di altro diritto reale in virtù del possesso (si veda Voce, Possesso), pacifico e prolungato nel tempo. Per usucapire un bene immobile sono necessari vent'anni di possesso avente le caratteristiche testé indicate (art. 1158 c.c.).

Tempo che si riduce a dieci anni ove vi sia possesso in buona fede, *“in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto.”*

L'usucapione sui beni mobili varia da venti anni a tre anni a seconda che si tratti di universalità di mobili, di semplici beni mobili, oppure di beni mobili oggetto di trascrizione in pubblici registri ed in ragione della presenza, o meno della buona fede. L'acquisto per usucapione è accertato con sentenza e non può essere oggetto di accordo tra le parti.

