

# La nuova disciplina del condominio

di Chiara Maria D'Orsi

La legge n. 220/2012 è intervenuta a riformare gli articoli 1117 e seguenti del codice civile, relativi al **condominio negli edifici**.

Si tratta di un necessario aggiornamento della precedente normativa, risalente al 1942, in considerazione del ruolo assunto oggi da questo istituto: una realtà ben più diffusa e complessa di quella esistente all'epoca della compilazione del codice.

A partire dagli anni Sessanta del secolo scorso, con i fenomeni dell'urbanizzazione, del miracolo economico e del boom di natalità, la maggior parte delle famiglie italiane ha affrontato la vita in appartamento (cioè in condominio) invece della tradizionale casa (intesa come edificio a sé stante) adatta ad ospitare la grande famiglia patriarcale, tipica della società contadina ancora diffusa fino al dopoguerra. Il modello di casetta in periferia unifamiliare con giardinetto, isolata o villetta a schiera, non ha fatto mai parte della nostra cultura, né della nostra urbanistica.

Il condominio che aveva in mente il legislatore del 1942 era tuttavia solo lo schema ormai classico di un edificio diviso in appartamenti, di diverse dimensioni, di modo che ogni appartamento potesse occupare *piano o porzioni di piano*, come dice la formulazione originaria dell'art. 1117 cod. civ. Oggi invece abbiamo anche situazioni molto diverse, quali condomini che si estendono in orizzontale (non più in verticale) e i cosiddetti **supercondomini**. Quest'ultimo istituto giuridico è una creazione giurisprudenziale il cui scopo è di adattare le norme del codice alle innovazioni edilizie, permettendo una diversa ripartizione del potere decisionale e delle relative spese non più solo in base alle tabelle di proprietà, ma tenendo conto dell'effettiva fruizione del servizio da parte dei diversi condòmini: in pratica decide e paga solo chi si serve di quella parte comune. Tale realtà ben si adatta ai grandi complessi formati da edifici separati, magari con accessi diversi, che però condividono alcuni servizi in comune come la piscina. Ne sono esempi i complessi residenziali, spesso formati da case per vacanze, in cui figurano in unico condominio alloggi di diverse tipologie: una palazzina di appartamenti e poi ville unifamiliari o villini a schiera. In questi casi occorrono diverse tabelle millesimali, in relazione alla fruizione dei diversi beni e servizi e non è sufficiente un'unica generale tabella di proprietà.

Oggi vi sono anche grandi complessi di proprietà di soggetti pubblici, alloggi di edilizia popolare o economica, abitazioni edificate su suolo pubblico dato in concessione per novantanove anni (eventualmente rinnovabile per altri novantanove) cui espressamente è prevista l'applicazione di tali norme.

In considerazione di questa realtà più complessa l'art. 1117 *bis*, neointrodotta, chiarisce che le disposizioni si applicano in tutti i casi in cui unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni.

L'art. 1117 elenca, come già precedentemente, le **parti comuni dell'edificio**, ma ora amplia i destinatari delle norme in quanto si riferisce ai proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi titolo a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo.

Gli oggetti di proprietà comune sono stati ampliati e rinnovati e la norma non vuole essere esaustiva e tassativa, ma solo a titolo esemplificativo elenca: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate. Al punto 2 vi sono anche alcune novità: le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati per le caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune.

Si vuole oggi sottolineare l'importanza degli spazi comuni, la necessità di utilizzare bene tali spazi nell'interesse generale, e in particolare l'esigenza di parcheggiare i mezzi di locomozione in spazi privati per non ingombrare gli spazi pubblici stradali. Inoltre, per i **sottotetti**, che spesso si sono prestati ad abusi edilizi, vale ora una presunzione di condominialità, con onere quindi a carico del proprietario dell'ultimo piano di dimostrare, o in base al titolo di proprietà o in base alle caratteristiche strutturali, la destinazione del sottotetto a beneficio solo dei locali di proprietà esclusiva.

Anche il punto 3 introduce alcune novità: tra le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (sempre elencate in modo solo esemplificativo) troviamo, accanto agli impianti per il riscaldamento, quelli per il condizionamento dell'aria e quelli per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, con tacito riferimento alla linea telefonica e ADSL o a quella in fibra ottica.

Importanti innovazioni sono contenute in materia di **destinazione d'uso** nei neointrodotti articoli 1117 *ter* e *quater*. Ora vien chiarito che è possibile modificare la destinazione d'uso di un bene comune per esigenze di interesse condominiale in assemblea, con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio. Tali innovazioni sono, però, vietate se possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o se ne alterano il decoro architettonico. Per accertare che tutti i condomini siano a conoscenza della volontà di deliberare su argomenti così delicati, viene introdotta la nuova convocazione dell'assemblea per affissione, da mantenersi per almeno 30 giorni nei locali di maggiore uso comune.

La destinazione d'uso viene altresì tutelata espressamente con il potere di diffida riconosciuto anche al singolo condomino, unitamente al diritto dell'assemblea di esperire azioni giudiziarie contro quei comportamenti che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni.

L'art. 1118 continua a disciplinare i **diritti dei partecipanti sulle cose comuni**. Chiarisce che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene e che il condomino non può rinunciare al suo diritto, né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare. Questa affermazione è formulata chiaramente perché, a differenza di un bene posseduto in comunione, in cui la rinuncia al diritto da parte di un comunista viene a operare positivamente per gli altri comproprietari, aumentando la loro quota di proprietà e di conseguenza aumentando anche la fruizione del bene in comune, nel condominio la rinuncia finisce per operare negativamente sugli altri condomini, che vedono aumentare le spese senza che questo sia in genere compensato da adeguato vantaggio.

L'ultimo comma del medesimo art. 1118 affronta specificatamente il problema, annoso in giurisprudenza, del **distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento**. Questo diritto è ora riconosciuto al singolo condomino, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso egli è tenuto al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. Se ne deduce che l'onere della prova è posto a carico del condomino, affinché possa essere esentato dalle spese di gestione ordinaria legate al consumo.

L'art. 1119 ribadisce l'**indivisibilità delle parti comuni**, prevedendo un requisito oggettivo e uno soggettivo. Occorre che la divisione non renda più incomodo l'uso della cosa da parte dei singoli condomini e che ciascuno abbia prestato il proprio consenso.

L'art. 1120 interviene in materia di **innovazioni** e favorisce l'intervento in alcuni campi riducendo la maggioranza richiesta dai 2/3 del valore dell'edificio alla metà del valore per quegli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, o tesi a eliminare le barriere architettoniche, o contenere il consumo energetico, o produrre energie rinnovabili, o realizzare parcheggi, o infine necessari per installare impianti centralizzati radiotelevisivi o relativi al flusso informativo. Si segnala però, che, paradossalmente, l'articolo potrebbe risultare peggiorativo, perché la giurisprudenza riteneva sufficiente in materia di barriere architettoniche o di antenne televisive anche la maggioranza di 1/3.

L'art. 1122 dispone in materia di **opere su parti di proprietà o uso individuale**. È fatto divieto al condomino di eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, ma ora il dettato normativo è integrato dal pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (quindi niente più verande sui balconi). Si segnala che in materia di inferriate la giurisprudenza ha sostenuto l'opportunità, proprio per il decoro dell'edificio, di adottare un unico colore, considerando che il primo condomino a installarle è colui che effettua la scelta, poi ritenuta vincolante per tutti.

Il diritto all'informazione e la tutela dell'ambiente sono ormai riconosciuti espressamente dal neointrodotta art. 1122 *bis*, che permette l'**installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva**, purché realizzati in modo da recare il minore pregiudizio alle parti comuni e preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio (quindi niente antenne paraboliche sulle ringhiere dei balconi). Lo stesso articolo permette l'installazione sul lastrico solare, o ogni altra superficie idonea, di **impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili** destinati al servizio di singole unità del condominio. Questi impianti non sono soggetti ad autorizzazione, ma, se si rendono necessarie modificazioni delle parti comuni, l'assemblea, con la maggioranza dei 2/3, può intervenire imponendo delle cautele o delle garanzie. Può anche intervenire per ripartire tra i condomini l'uso del lastrico solare o delle superfici comuni utilizzabili a tale scopo.

La moderna tecnologia e la crescente istanza di sicurezza hanno dettato l'art. 1122 *ter*, relativa agli **impianti di videoregistrazione**, permettendone l'installazione con la maggioranza di metà del valore dell'edificio e non più con l'unanimità, prima richiesta dalla giurisprudenza per limitare il diritto alla *privacy* dei condòmini. Ora invece è considerata prevalente un'esigenza di sicurezza, anche se è sempre obbligatorio segnalare con cartelli la presenza degli apparecchi idonei alla videoregistrazione.

Significative novità sono intervenute (agli artt. 1129 e seguenti) in merito all'**amministratore**, al quale è richiesta una maggiore professionalità, fatto ancora salvo il caso dell'amministratore interno al condominio. Proprio per l'ampliamento delle incombenze e delle competenze richieste, è stato elevato (da quattro a otto) il numero minimo di condòmini previsti affinché scatti l'obbligo della nomina di un amministratore. È inoltre espressamente prevista la possibilità che sia chiamata a svolgere l'incarico una società.

La nomina dell'amministratore diventa biennale, perché è previsto il rinnovo tacito dopo il primo anno per una seconda annualità. Al momento dell'accettazione deve essere indicato il compenso onnicomprensivo previsto, a pena di nullità della nomina. L'amministratore deve indicare altresì le proprie generalità complete, che devono essere affisse sul luogo di accesso al condominio.

L'assemblea può pretendere dall'amministratore una polizza individuale di assicurazione di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio dell'incarico e può pretendere che, in caso di lavori straordinari, tali massimali siano integrati.

L'amministratore deve versare tutte le somme ricevute dai condomini su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio, di cui ciascun condomino può prendere visione.

A meno che l'assemblea non si esprima in senso contrario, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale è compreso il credito. In realtà il termine di sei mesi è destinato, all'atto pratico, a diventare di un anno perché, per agire in giudizio, occorre che il consuntivo sia stato approvato.

La revoca dell'incarico conferito all'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea anche senza motivazione, con la maggioranza prevista per la nomina, ma l'articolo elenca alcune gravi irregolarità, tra cui l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto che deve essere redatto entro 180 giorni, la mancata apertura e utilizzazione del conto corrente, la negligenza nell'azione giudiziaria per la riscossione di somme dovute al condominio.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna della documentazione e ad eseguire le attività urgenti senza alcun compenso aggiuntivo.

I compiti dell'amministratore sono dettagliatamente elencati nell'art. 1130 e sono stati ampliati con l'inserimento dell'obbligo di eseguire gli adempimenti fiscali, di curare il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, la custodia della documentazione (per dieci anni), di effettuare a richiesta attestazione dello stato dei pagamenti o delle liti in corso.

Novità sono introdotte dall'art. 1130 *bis* in materia di **rendiconto condominiale**, che diventa più dettagliato. Il **bilancio** non è più per cassa ma per competenza e deve essere affiancato da una **nota esplicativa** sulla situazione patrimoniale, perché devono poter essere verificabili sia i fondi disponibili e le eventuali riserve, sia i rapporti in corso e le questioni pendenti. L'assemblea può anche nominare un revisore che verifichi la contabilità ripartendone la spesa in base ai millesimi di proprietà.

Il legislatore ha voluto introdurre cautela e garanzie per le imprese appaltatrici in materia di **lavori straordinari**. L'art. 1135 impone all'assemblea, in caso di lavori di manutenzione straordinaria e di innovazioni, la costituzione obbligatoria di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice, per la riscossione dei contributi relativi allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea consente all'amministratore di ottenere, senza autorizzazione dell'assemblea, un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo ed è tenuto a comunicare, su richiesta dei creditori non ancora soddisfatti, i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condòmini.

In merito al pagamento degli oneri condominiali, in caso di morosità protrattasi per oltre un semestre, il citato art. 63 autorizza direttamente l'amministratore alla sospensione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. In caso di vendita, si precisa poi che l'alienante rimane obbligato in solido finché non trasmette all'amministratore copia autentica del titolo di trasferimento. L'usufruttuario e il nudo proprietario sono obbligati in solido.

È prevista la possibilità di introdurre **sanzioni pecuniarie** fino a duecento euro (ottocento in caso di recidiva) per infrazioni al regolamento condominiale.

In materia di **tabelle millesimali** l'art. 69 delle disposizioni di attuazione prevede l'unanimità dei condomini per la revisione delle tabelle millesimali, contemplando la maggioranza di metà del valore dell'edificio solo in caso di errore o di mutate condizioni che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare. Questa norma contrasta con la sentenza n. 18477 del 2010 con cui le Sezioni Unite della Corte di Cassazione avevano ammesso l'approvazione delle tabelle millesimali a maggioranza anziché all'unanimità, semplificando notevolmente il problema.

Per finire due piccole curiosità: il condominio può avere, su richiesta, un **sito web** e il regolamento di condominio non può impedire di tenere **animali domestici**. Già si discute di quali siano gli animali domestici: tradizionalmente sono quelli prossimi all'uomo e questo ci fa escludere i giaguari o le iguane, ma che dire delle pecore o delle galline?

## Le novità in sintesi

- Prende corpo la **professione di amministratore**, obbligatorio se i condomini sono più di otto. Questa figura deve essere in possesso di conoscenze in materia giuridica, contabile e di ingegneria edile.

L'amministratore deve:

- munirsi su richiesta dell'assemblea di una polizza di responsabilità civile, da aumentare nel caso di lavori straordinari;
- custodire per dieci anni la documentazione che diventa ora più articolata, grazie anche al registro dell'anagrafe del condominio, oltre a quello dei verbali di assemblea e alla custodia di copia dei titoli di trasferimento della proprietà dei singoli appartamenti;
- effettuare gli adempimenti fiscali;
- tutelare i condomini puntuali nei pagamenti dai creditori del condominio, fornendo i nomi dei morosi ai creditori del condominio insoddisfatti;
- tenere un conto corrente per ogni condominio;
- convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio e, dopo l'approvazione;
- perseguire i morosi, a meno che l'assemblea non lo esenti.

L'amministratore, inoltre, non può più ricevere deleghe di condomini per l'assemblea. La legge elenca casi di gravi irregolarità nella gestione. La nomina è annuale, ma viene prorogata tacitamente per un altro anno.

- La **contabilità** diventa per competenza e non più per cassa e al bilancio si deve affiancare una nota patrimoniale esplicativa. Ogni condomino può verificare la contabilità in qualsiasi momento.
- Le **delibere condominiali** possono essere impugnate non solo da assenti e dissenzienti, ma anche dagli astenuti, sempre entro trenta giorni.
- L'**assemblea** può essere convocata almeno cinque giorni prima a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.
- In caso di **lavori straordinari**, l'assemblea deve costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.
- I **creditori del condominio** devono rivalersi sui condomini morosi, i cui nomi devono essere chiesti all'amministratore. Solo dopo l'escussione infruttuosa nei loro confronti possono rivalersi sugli altri condomini.
- È possibile la **modifica della destinazione di beni comuni** con la maggioranza di 4/5 (cioè l'80%) destinando ad esempio il cortile a parcheggio auto, purché non si alterino la stabilità, la sicurezza e il decoro.
- È possibile la **modifica delle tabelle millesimali** a maggioranza assoluta in caso di errore o quando sono intervenute variazioni, come sopraelevazioni o aumenti di cubatura che alterino per oltre il 20% il valore proporzionale dell'appartamento.
- È possibile il **distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento** se non ci sono notevoli aggravii di spesa per gli altri condomini, rimanendo obbligati al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria, della conservazione e messa a norma.
- È riconosciuto un diritto, sia pur con alcuni limiti nel suo esercizio, all'**installazione di impianti non centralizzati per la ricezione televisiva** e altri flussi di informazione e per la produzione di energie rinnovabili.
- A maggioranza l'assemblea può installare **impianti di videoregistrazione** per la sorveglianza sulle parti comuni.
- Possono essere previste **sanzioni pecuniarie** fino a 200 euro per chi viola il regolamento condominiale.
- Il condominio può avere un **sito web**.
- Il regolamento condominiale non può vietare di detenere **animali domestici**.