

Condominio. Le nuove regole per difendersi

Anno XLIII - Altroconsumo: via Velaschia 22, 20159 Milano - Poste Italiane s.p.a. - Spedizione in a.p. - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004, n° 46) art. 1, comma 1, L.O. - MI - Supplemento n. 1 - di Altroconsumo n. 310 - gennaio 2017

Convivenza più trasparente

Con la riforma del condominio entrata in vigore il 17 giugno 2013 sono cambiate alcune delle norme che regolano la convivenza tra vicini. Nuove maggioranze, per esempio, sono richieste per votare i provvedimenti in assemblea, ma le principali novità riguardano la figura dell'amministratore. Al professionista si chiedono maggiori requisiti di trasparenza, formazione e onorabi-

lità e la legge prevede per lui nuovi obblighi. Deve attivarsi per recuperare i crediti dai condomini morosi, e ha anche maggiori poteri sanzionatori nei confronti di chi non rispetta le regole.

Con questa guida diventa più semplice conoscere e far rispettare i propri diritti nell'ambito del condominio, per una convivenza più serena e qualche grattacapo in meno.

Altroconsumo Edizioni Srl
Sede legale, direzione,
redazione e amministrazione:
via Valassina, 22 - 20159 Milano

Reg. Trib. Milano N. 116 del 8/3/1985
Copyright© Altroconsumo n. 291252
del 30/6/1987

Direttore responsabile:
Rosanna Massarenti

Altroconsumo dà ai suoi soci solo risposte chiare, coerenti, su misura per scegliere sempre al meglio.

Cosa può fare per te?

Ti aspettiamo su altroconsumo.it

 **ALTROCONSUMO**

Sommario

4 Regole di buon vicinato

Vicini, troppo vicini
Rispettare gli spazi comuni
Lavori in corso

12 Doveri dell'amministratore

Per molti ma non per tutti
Al servizio dei condomini
Cambiare si può

17 Potere all'assemblea

Il condominio si riunisce
Come si fa a decidere?

25 Gestire i soldi

Spese da approvare
Come sono divise le spese?

Regole di buon vicinato

In base alla riforma in vigore da giugno 2013, rientra sotto la definizione di condominio qualsiasi complesso in cui vi siano almeno due beni immobili distinti, appartenenti a proprietari diversi, ma legati da una o più parti comuni. Si definiscono condomini i proprietari delle singole unità abitative, ma se ne conta uno soltanto per ogni appartamento. Se uno stesso proprietario possiede più appartamenti all'interno di un condominio conta come un solo condomino, che però rappresenterà una quota maggiore di millesimi.



Vicini, troppo vicini

Quando i condomini sono più di 10 è obbligatorio adottare un regolamento condominiale per disciplinare l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio e l'amministrazione. Il regolamento va approvato con la maggioranza degli intervenuti in assemblea e cinquecento millesimi, ovvero metà delle quote in cui è divisa la proprietà del condominio. È al regolamento che si deve fare prima di tutto riferimento ogni qual volta si notino comportamenti fastidiosi o ritenuti non conformi alle regole.

Rumori molesti

Il regolamento di solito stabilisce modalità e orari per svolgere attività potenzialmente fastidiose o rumorose, come la gestione dei ri-



fiuti domestici, l'annaffiatura delle piante, la battitura dei tappeti, i lavori di manutenzione e in generale le attività rumorose, come suonare uno strumento. Proprio rumori, abitudini, odori potenzialmente fastidiosi per i vicini, che in termini tecnico sono chiamati "immissioni", sono alla base della maggior parte delle liti tra condomini. L'amministratore può essere avvertito e intervenire se il comportamento di un condomino viola il regolamento condominiale, ma non è legittimato ad agire se le controversie riguardano singoli condomini. Come difendersi allora? Chi si ritiene vittima di rumori o altri comportamenti molesti da parte di un vicino deve rivolgersi direttamente all'autorità giudiziaria. Prima di arrivare a tanto esistono ovviamente passaggi intermedi, come per esempio l'invio di una lettera raccomandata con avviso di ricevimento al vicino in questione, in cui lo si invi-

ta a porre fine ai comportamenti di disturbo. Del resto il giudice può agire solo in presenza di immissioni che superino la "normale tollerabilità", stabilita di volta in volta in base a ciò di cui si tratta (rumori, odori ecc.) con la consulenza tecnica di un perito.

Animali: vietato vietare

Il regolamento condominiale non può vietare di possedere animali domestici, ma solo stabilire delle regole per la civile convivenza. L'animale è definito dalla legge come una "cosa", alla stregua di un bene mobile. Vietarne il possesso sarebbe come impedire di possedere un frullatore o un impianto stereo. Resta però possibile regolamentare l'uso di questi oggetti e in caso di mancato rispetto delle regole (per esempio se si ascolta musica a tutto volume di notte) si possono prevedere sanzioni. Lo stesso vale dunque

per gli animali. Si può per esempio vietare che il cane di un condomino stia nel giardino condominiale senza museruola o senza un accompagnatore, e fissare una sanzione per i proprietari dei cani che sporcano le parti comuni dell'edificio o che abbaiano nelle ore notturne.

Can che abbaia...

Spesso i condomini chiedono all'amministratore di intervenire nei confronti dei proprietari di animali perché non rispettano il regolamento condominiale, o perché gli animali fanno rumore, sporcano o vengono lasciati uscire da soli negli spazi condominiali. L'amministratore può richiamare, anche per iscritto, il proprietario al rispetto delle regole e perfino arrivare a multar-

lo, se il regolamento lo prevede e se l'assemblea delibera la sanzione. Se però il suo intervento non basta a risolvere la situazione, il condomino che si è lamentato può intraprendere singolarmente un'azione legale contro il vicino, ma anche l'amministratore potrà intentarne una a nome del condominio se l'assemblea ha votato in tal senso.

Qualunque sia la richiesta fatta al giudice, compresa quella di un provvedimento che ponga subito fine alle "immissioni" e preveda un indennizzo, va ricordato che il danno o il disturbo devono essere quantificabili e dimostrabili. Inoltre rispetto al disturbo causato dai proprietari di animali è richiesta una certa dose di tolleranza: rumori e odori sono ritenuti illeciti solo quando sono tali da causare fastidio a persone di normale sop-



Per chi infrange il regolamento l'assemblea può imporre il pagamento di una multa fino a 200 euro, e fino a 800 in caso di recidiva

portazione. Proprio come avviene per tutte le altre attività quotidiane che i condomini possono svolgere, magari dando un certo fastidio ma senza commettere alcun illecito, come cucinare pesce o usare il trapano in orari consentiti.

Vince il buon senso

La soluzione migliore è sempre quella di appianare i problemi in via amichevole, senza inasprire inutilmente i rapporti con i vicini. Quindi da un lato chi subisce il fastidio non dovrebbe lanciarsi in rischiose azioni giudiziarie senza concreti motivi, dall'altro chi possiede animali deve rispettare lo spazio e le esigenze degli altri condomini. Anche in assenza di espliciti divieti, occorre fare in modo che la presenza dell'animale non crei disturbo e non limiti l'altrui diritto di godere degli spazi comuni. Fondamentale è curarne l'igiene, addestrarlo a non abbaianare troppo e a non lanciarsi contro le persone che incontra uscendo di casa. Per il resto bastano la buona educazione e il buon senso, che vanno usati per esempio chieden-

do il permesso prima di salire in ascensore con un cane se ci sono altri condomini che potrebbero non gradirne la presenza. Se poi il buon senso viene del tutto a mancare, e un vicino infastidito si lancia in intimidazioni contro l'animale (per esempio minacciando di avvelenarlo), il proprietario deve denunciare immediatamente il fatto alla polizia, anche come forma di dissuasione.

Rispettare gli spazi comuni

È necessario rispettare la destinazione d'uso delle varie parti comuni del condominio, indicata solitamente nel regolamento. Per esempio si può prevedere che il locale sottotetto sia a disposizione di tutti i condomini come stenditoio collettivo o che il cortile condominiale serva a dare aria e luce alle parti dell'edificio che vi si affacciano. Se così è scritto nel regolamento condominiale, ci si dovrà attenere a queste funzioni, oppure cambiarle, se serve, ma solo a certe condizioni.

A ogni spazio la sua funzione

L'assemblea può decidere come usare uno spazio, ammesso che l'uso sia compatibile con la sua destinazione principale stabilita dal regolamento. Per esempio, è possibile approvare con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e un terzo dei millesimi gli orari di gioco nel cortile e votare, come innovazione, la creazione di un'area giochi attrezzata. Sono vietati i cambiamenti che modificano del tutto la destinazione d'uso, a meno che

non siano richiesti per soddisfare particolari esigenze condominiali (per esempio il sottotetto trasformato da stenditoio comune a sala riunioni). In questi casi il cambiamento di destinazione deve essere sostenuto da maggioranze molto ampie: i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 dei millesimi dell'edificio. Ma non basta; perché la decisione presa con questa maggioranza sia valida, occorre che l'avviso di convocazione dell'assemblea sia comunicato almeno 20 giorni prima della riunione, invece dei cinque normalmente previsti, tramite raccomandata

o e-mail certificata. L'avviso deve indicare quali sono le parti comuni che si vogliono modificare e in che modi si intende cambiare la loro destinazione d'uso. Sono comunque vietate le modifiche che non rispettano il decoro architettonico o che pregiudicano la stabilità e la sicurezza del fabbricato.

Niente parcheggio in giardino

Abbiamo visto che ciascun condomino può servirsi degli spazi comuni, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri residenti di farne ugualmente uso. Ciascuno può apportare a proprie spese i cambiamenti necessari per meglio godere della cosa comune. Per esempio il giardino condominiale può essere usato da tutti come luogo tranquillo per la lettura, e ciascuno se vuole può abbellirlo, magari con delle fioriere, sempre che non ostacolino il passaggio. Quello che invece non si può fare è trasformare il giardino in un parcheggio, perché questo è un intervento che incide negativamente sulla sua destinazione d'uso. Allo stesso modo non è pensabile per un condomino recintare una parte del giardino per farne un orto privato, perché questo impedirebbe agli altri di poter godere di tutto lo spazio comune.

Se si verifica un simile abuso l'am-



ministratore o i condomini, anche singolarmente, possono far partire una diffida, e convocare l'assemblea per mettere a punto delle contromisure, compresa un'azione giudiziaria votata a maggioranza degli intervenuti, con almeno metà dei millesimi.

Diritto di parabola

Vi sono due importanti eccezioni che consentono ai condomini di utilizzare le parti comuni per un uso personale. Si tratta dell'installazione di impianti privati di ricezione radiotelevisiva (anten-

La videosorveglianza

Chi può installare telecamere all'interno di un condominio? Solo i proprietari possono deliberare l'installazione di un impianto di videosorveglianza con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno metà del valore millesimale dell'edificio. Chi vive in affitto deve attenersi alle decisioni dei proprietari, sempre che le telecamere siano installate nel rispetto della normativa che tutela la privacy. L'installazione è ammissibile solo in presenza di concrete situazioni di pericolo per tutelare la sicurezza delle persone e dei beni. Tra i requisiti imposti dal Garante della Privacy per la telecamera o il videocitofono di sorveglianza due sono essenziali:

- devono essere visibili da chiunque e non nascosti alla vista;
- la loro presenza deve essere annunciata da cartelli, che specifichino anche le finalità e il responsabile del trattamento delle immagini, nel rispetto delle norme sulla privacy.

Se è un privato a installare una telecamera, per esempio per sorvegliare il box, non è necessario il consenso degli altri condomini, purché le immagini non siano diffuse e l'angolo visuale non invada spazi privati dei vicini.

na parabolica) e di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, pale eoliche ecc.). Questi interventi si possono realizzare addirittura senza il permesso dell'assemblea. Siccome il "diritto d'antenna" è elevato al rango di diritto costituzionale alla libertà di informazione, ogni condomino potrà installare antenne individuali anche sulle parti comuni dell'edificio e gli altri dovranno consentire l'accesso anche alla propria abitazione se ciò è necessario per eseguire l'installazione.

Energie alternative

Il medesimo principio si applica all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, consentita al singolo condomino anche usando le superfici comuni compreso il lastrico solare. Solo se si rende necessario modificare le parti comuni il condomino deve comunicare

all'amministratore la modalità di esecuzione degli interventi e l'assemblea, che comunque non può impedirli, può imporre modalità alternative di esecuzione o imporre cautele per salvaguardare la stabilità dell'edificio o il suo decoro architettonico. Lo stesso vale comunque per l'installazione delle parabole.

Lavori in corso

Per svolgere lavori di ristrutturazione all'interno del proprio appartamento il condomino non ha bisogno di chiedere autorizzazioni. È però frequente che i lavori siano causa di liti tra vicini, a causa di rumori, possibili danni e altri fastidi.

Rispettare gli orari

La legge impone comunque al condomino che si appresta a fare i lavori di avvertire l'amministra-

tore, che poi riferisce all'assemblea. Chi svolge i lavori dovrà fare estrema attenzione a non causare danni alle parti comuni dell'edificio e a non compromettere, per esempio con l'abbattimento di muri portanti, la stabilità e la sicurezza della struttura oppure il suo decoro architettonico. Il regolamento condominiale solitamente contiene l'indicazione degli orari di svolgimento dei lavori e le regole per l'utilizzo di spazi comuni per il deposito dei materiali. È importante attenersi a quanto prescritto, perché altrimenti i vicini avranno il diritto di protestare e l'amministratore di intervenire.

Riscaldamento autonomo

Anche su questo aspetto la riforma mette finalmente un punto fermo: un condomino può rinunciare a usare l'impianto centralizzato di riscaldamento, se dal distacco non derivano squilibri di funzionamento o aggravamenti di spesa per gli altri condomini.



Chi si stacca dall'impianto deve affrontarne il costo e dimostrare con una relazione tecnica che il distacco non incide sulla funzionalità e sulla sicurezza dell'impianto centralizzato. Se per gli altri condomini le spese di esercizio dell'impianto subiscono aumenti rilevanti, a coloro che si sono resi autonomi sarà chiesto di contribuire a sostenerli. Siccome poi l'impianto è di proprietà di tutti i condomini, chi si stacca resta comunque tenuto a concorrere almeno alle spese per la sua manutenzione straordinaria e a quelle per la conservazione e messa a norma.

Il condominio è un complesso con almeno due beni immobili di proprietari diversi con una parte in comune. Solo se i condomini sono più di 8 occorre convocare l'assemblea e nominare un amministratore

Doveri dell'amministratore

Molte delle novità della riforma del condominio riguardano la figura dell'amministratore. Rispettabilità, adeguata formazione e massima reperibilità sono tra le caratteristiche che il professionista deve avere per poter assolvere il suo ruolo.

Per molti ma non per tutti

Non può ricoprire questa carica chi è stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, il patrimonio e ogni altro delitto non colposo per il quale sia prevista la reclusione minima di 2 anni e massima di 5. Se una delle condizioni che determinano l'ineleggibilità si verifica nel corso del suo mandato, l'incarico dell'amministratore cessa automaticamente e ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Formazione ad hoc

La legge ha reso più severe le norme che regolano l'eleggibilità dell'amministratore che, a meno che non si tratti di uno dei condomini dello stabile, per i quali non è richiesta una particolare formazione, deve aver conseguito un diploma di scuola se-

condaria e aver frequentato un corso di formazione in materia di amministrazione condominiale. La legge fa eccezione per coloro che già svolgevano l'attività prima che entrasse in vigore la riforma, se nell'arco degli ultimi tre anni hanno amministrato un immobile per almeno un anno. Non vi è invece nessuna deroga sui corsi di aggiornamento e formazione, che devono essere frequentati periodicamente da tutti i professionisti.

Sempre rintracciabile

Per nominare l'amministratore serve il voto della maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno metà (500 millesimi) del valore dell'edificio. L'incarico dura un anno e si rinnova automaticamente per un altro anno se non viene revocato dai condomini. Quando

accetta l'incarico, e ad ogni rinnovo, il professionista deve specificare il compenso richiesto per lo svolgimento della sua attività, altrimenti la sua nomina è nulla. L'amministratore deve inoltre comunicare ai condomini i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale e, se si tratta di una società, anche la sede legale e la denominazione.

È importante che l'amministratore sia sempre rintracciabile perché i condomini possano agevolmente comunicare con lui se hanno problemi o bisogno urgente di informazioni. Per questo deve affiggere nell'ingresso del condominio o in un punto di grande passaggio un cartello che contenga i recapiti, anche telefonici, suoi o di un collaboratore a cui rivolgersi. L'assemblea può poi chiedere all'amministratore di stipulare una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civi-

L'anagrafe condominiale

È la carta d'identità del condominio e contiene le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (per esempio gli usufruttuari). I condomini hanno l'obbligo di comunicare ogni variazione, come per esempio il passaggio di proprietà, entro 60 giorni. Nel caso in cui un condomino non provvedesse a fornire i dati per aggiornare il registro, l'amministratore ne fa formale richiesta per lettera raccomandata e, trascorsi 30 giorni senza una risposta, acquisisce le informazioni necessarie (per esempio presso l'ufficio del catasto), addebitandone il costo ai condomini coinvolti.

le per gli atti compiuti nell'esercizio del suo mandato. Il massimale della polizza andrà poi adeguato se vengono deliberati lavori straordinari e raggiungere l'importo di spesa previsto.

Al servizio dei condomini

Siccome l'inerzia nell'eseguire i suoi incarichi si ripercuote negativamente su tutto il condominio, la riforma prevede che qualsiasi condomino ha il diritto e il potere di richiamare l'amministratore all'ordine se, in mancanza di motivazioni concrete, non svolge in maniera adeguata il suo ruolo.

Doveri del ruolo

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del rendiconto

delle spese, eseguire le decisioni che vengono prese in assemblea, far rispettare il regolamento condominiale. Inoltre ci si aspetta che intervenga a sanzionare abusi compiuti da alcuni condomini ai danni di altri.

Venendo alle cose strettamente legate alla gestione finanziaria, l'amministratore deve occuparsi di pagare i fornitori (lavascale, ditta che esegue lavoro di tinteggiatura, manutenzione ascensore ecc.) e riscuotere dai condomini le quote di partecipazione alle spese per la gestione ordinaria di cose e servizi, arrivando se serve anche in giudizio, in rappresentanza del condominio, contro quanti non abbiano pagato la propria parte.

Spetta al professionista occuparsi di mantenere l'edificio in efficienza, compiendo gli atti conservativi necessari nelle sue parti comuni, compresi gli adeguamenti tecnici degli impianti. Deve inoltre occuparsi degli adempimenti fiscali.

L'amministratore deve consentire ai condomini di consultare i registri condominiali, indicando il luogo e fissando giorni e orari in cui possono vederli

Obblighi di trasparenza

Vi è una grande mole di dati e informazioni che passano per le mani dell'amministratore, che gestisce le pratiche e i soldi delle spese del condominio e deve poterne dar conto in qualsiasi momento. Per questo nello svolgere il proprio ruolo il professionista deve adottare la massima trasparenza conservando tutti i documenti e consentendone la visione ai condomini. In particolare l'amministratore deve tenere e aggiornare il registro di anagrafe condominiale (vedi riquadro a pagina 13), il registro dei verbali delle assemblee, che presenta il rendiconto sintetico di tutte le discussioni e le deliberazioni di ciascuna assemblea, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità. È tenuto a conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione e a fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti delle spese condominiali, delle eventuali liti in corso e consentire l'accesso alla documentazione condominiale di tutti i condomini.

Per esempio se un condomino non paga, gli altri hanno il diritto di sapere chi è, di quante quote è indietro e di capire come questo incida sul bilancio generale del condominio. Ogni anno l'amministratore redige il rendiconto di gestione e convoca l'assemblea per la sua approvazione.

Cambiare si può

Con la stessa maggioranza che serve per nominarlo, a meno che il regolamento del condominio non preveda maggioranze diverse, l'amministratore può essere revocato dal suo ruolo in qualunque momento dall'assemblea.

La revoca

Se l'amministratore non presenta a fine anno il conto della gestione o compie gravi irregolarità, la revoca può essere disposta su ricorso anche di un solo condomino, così come un singolo condomino può chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare un comportamento scorretto dell'am-



L'amministratore è tenuto ad aprire un conto corrente per ciascun condominio che amministra su cui versare le quote di partecipazione alle spese

ministratore e revocargli l'incarico. In caso di voto negativo da parte dell'assemblea ciascun condominio può rivolgersi all'autorità giudiziaria e se il ricorso viene accolto, chi lo ha presentato può rivalersi sul condominio per le spese legali sostenute. Il condominio a sua volta potrà rivalersi sull'amministratore. L'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non potrà essere rinominato dall'assemblea. Quando cessa dal proprio incarico, l'amministratore deve consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa alla gestione del condominio e ai singoli condomini. In attesa della nomina di un nuovo amministratore, quello uscente deve occuparsi dell'ordinaria amministrazione.

Comportamenti scorretti

Fermo restando che l'assemblea è libera di sostituire un professionista a un altro se non è nel complesso soddisfatta del lavoro del proprio amministratore, la legge fornisce numerosi esempi di comportamenti irregolari che

possono portare alla sua revoca senza bisogno di maggioranze particolari.

Se non convoca l'assemblea per approvare il rendiconto e se rifiuta ripetutamente di convocare l'assemblea per la revoca e la nomina del nuovo amministratore, se non esegue i provvedimenti giudiziari e amministrativi e le decisioni dell'assemblea, ma anche semplicemente se non apre e non usa un conto corrente condominiale per gestire le spese, l'amministratore è revocabile. Lo stesso vale se la sua gestione può generare confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale. Ci vogliono insomma correttezza e trasparenza nella gestione del condominio.

Vi sono altri obblighi che l'amministratore deve ottemperare, pena la revoca dell'incarico. Per esempio la riscossione coattiva delle somme dovute dai condomini morosi stabilita da un'azione giudiziaria, la tenuta dei registri e di tutta la documentazione relativa al condominio, la comunicazione dei dati obbligatori che lo riguardano: negligenze e omissioni in questi ambiti non sono tollerate.

Potere all'assemblea

Lamentarsi a mezza voce sul pianerottolo con il proprio vicino di come viene gestito il condominio è ovviamente lecito, ma poco produttivo: è in assemblea che vanno portate eventuali rimostranze, sollevati problemi, prese le decisioni. È insomma in questa sede che i condomini possono far sentire la propria voce.

Il condominio si riunisce

L'avviso di convocazione dell'assemblea può arrivare per raccomandata, per posta elettronica certificata, via fax oppure può essere recapitato a mano.

L'importante è che la comunicazione arrivi almeno 5 giorni prima della data fissata per la riunione e che contenga, oltre al luogo e all'ora, anche l'ordine del giorno, cioè la lista di argomenti dei quali si prevede di parlare. Se queste regole non sono rispettate, le decisioni che eventualmente verranno prese dall'assemblea possono essere annullate su richiesta di chi non è d'accordo o di chi era assente perché non convocato.

Prima o seconda convocazione?

Nella stessa comunicazione è possibile, ed è anzi consuetudine, indicare anche la data della seconda convocazione, che non



può essere fissata lo stesso giorno della prima, ma neppure oltre i 10 giorni successivi.

Dal momento che, come vedremo, per le delibere ordinarie, cioè decisioni che riguardano per esempio l'approvazione del bilancio consuntivo delle spese e del preventivo per l'anno successivo, in prima convocazione servono maggioranze più consistenti, è abitudine che la prima convocazione vada deserta. Spesso è fissata appositamente in orari improbabili, e si tiene quindi per buona direttamente la data della seconda convocazione: in questo modo per raggiungere le maggioranze necessarie a prendere le decisioni basterà un numero minore di condomini.

Doppia maggioranza: si abbassa il quorum

Le decisioni che riguardano il condominio sono prese dall'assemblea che può deliberare soltanto se è stata validamente costituita e nel rispetto della doppia maggioranza: dei condomini e del valore dell'edificio. Le maggioranze necessarie per votare cambiano in base alle decisioni da prendere, ma pur sempre è necessario che sia d'accordo una certa quota di condomini, che devono rappresentare una certa quota di millesimi. La riforma del condominio ha abbassato il quorum necessario per costituire l'assemblea in prima convocazione: basta la maggioranza assoluta dei con-

domini che rappresentino $\frac{2}{3}$ del valore in millesimi, mentre prima era richiesta la presenza di $\frac{2}{3}$ dei condomini. In seconda convocazione, poi, perché l'assemblea sia valida bastano $\frac{1}{3}$ dei condomini e $\frac{1}{3}$ dei millesimi.

Un limite alle deleghe

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea, mentre si può delegare una per-

sona di fiducia a rappresentarci in assemblea. Se però i condomini in totale sono più di 20, il delegato non può rappresentarne più di un quinto. Insomma non è possibile che una sola persona decida per conto di buona parte del condominio.

Come si fa a decidere?

La maggioranza vince, anche nel condominio, e le decisioni votate validamente in assemblea vincolano tutti i condomini. Solo quelle contrarie alla legge o al regolamento del condominio possono essere impugnate dagli assenti, dai contrari o dagli astenuti.

Delibere ordinarie

La maggior parte delle decisioni può essere votata validamente in prima convocazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei presenti in assemblea, che a loro volta rappresentino almeno la metà dei millesimi. In seconda convocazione, basta che la maggioranza degli intervenuti che approva una delibera rappresenti almeno $\frac{1}{3}$ del valore millesimale.

Queste sono le maggioranze valide per tutte le decisioni di ordinaria amministrazione, come il compenso dell'amministrato-

I millesimi

Ogni condomino è padrone singolarmente del proprio appartamento e collettivamente delle parti comuni. Per calcolare quanto vale la proprietà di ciascuno, si attribuisce all'intero edificio condominiale un valore di mille che poi viene suddiviso tra le singole proprietà, tenendo conto del valore proporzionale delle parti comuni. Se un condomino possiede due appartamenti nello stesso stabile avrà più millesimi di chi ne possiede uno solo.

È la legge a stabilire che i valori dei piani o delle porzioni di piano, rapportati a quelli dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi, tramite una tabella allegata al regolamento di condominio. Nella pratica, le tabelle sono almeno due: la tabella di proprietà, per determinare la quota di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni, e la tabella di gestione, che distribuisce le spese di alcuni servizi.



re, l'approvazione del rendiconto delle spese, il contratto con il giardiniere o con l'impresa di pulizie, la tinteggiatura delle scale, per decidere di riparazioni, anche straordinarie ma di piccola entità, come per esempio quella dell'autoclave o la manutenzione dei contatori.

Maggioranze particolari

In tutti gli altri casi la legge stabilisce la necessità di maggioranze diverse, perché le decisioni da prendere richiedono un consenso più ampio, vuoi perché riguardano una spesa molto ingente o perché prevedono una modifica del regolamento condominiale, o ancora perché hanno come oggetto un cambio di destinazione d'uso di uno spazio comune. In tutti questi casi serve l'accordo di un numero maggiore di condomini.

La tabella che pubblichiamo nelle pagine seguenti sintetizza tutti i vari casi in modo schematico. In sostanza tutti gli atti che non rientrano nell'amministrazione ordinaria, ma che non costituiscono

una innovazione, devono essere votati dalla maggioranza dei condomini presenti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi. È per esempio il caso di decisioni che riguardano nomina e revoca dell'amministratore, la deliberazione di lavori straordinari di notevole entità, come il rifacimento della facciata, l'installazione di impianti di videosorveglianza.

Anche una decisione presa all'unanimità dall'assemblea, alla quale però non ha preso parte un numero di condomini sufficiente per raggiungere metà del valore dell'edificio, non è considerata valida.

Migliorie

Quando si votano innovazioni che hanno un interesse sociale, come le opere per eliminare le barriere architettoniche, quelle per la produzione di energia da fonti rinnovabili o per la costruzione di un parcheggio, le maggioranze richieste coincidono con quelle necessarie per le deliberazioni fuori dall'ordinario: metà più uno dei presenti e alme-

Le delibere dell'assemblea che costituiscono abuso edilizio o pregiudicano la stabilità e la sicurezza dell'edificio sono considerate nulle

Per le innovazioni e per i lavori di manutenzione straordinaria pagati all'impresa ad avanzamento dei lavori è necessario costituire un fondo per i singoli pagamenti

no 500 millesimi. Se invece si tratta di modifiche che hanno lo scopo di migliorare o aumentare il rendimento dell'edificio, come l'introduzione del portierato o la trasformazione del tetto in terrazzo, l'approvazione deve avvenire con una maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi. Se la spesa prevista è molto gravosa, i condomini che non sono d'accordo possono non contribuire alle spese, a patto che si tratti di innovazioni dalle quali possono essere esclusi (piscina condominiale, ascensore ecc.).

Interventi a uso dei singoli

Come abbiamo detto nel primo capitolo di questa guida, nessuno può impedire a un condomino di installare un'antenna tv o un pannello solare, nemmeno se per farlo utilizza spazi comuni del casggiato. L'assemblea può però stabilire che il proprietario in questione osservi particolari cautele nell'installazione a salvaguardia della sicurezza, della stabilità o

anche del decoro dell'edificio. Il voto deve avvenire con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e i 2/3 dei millesimi.

Quando serve l'unanimità, o quasi

Per cambiare destinazione d'uso di una parte comune del condominio devono essere d'ac-



LE MAGGIORANZE NECESSARIE PER DECIDERE		
ATTO O DECISIONE	MAGGIORANZA RICHIESTA	
	PRIMA CONVOCAZIONE	SECONDA CONVOCAZIONE
COSTITUZIONE ASSEMBLEA CONDOMINIALE	Metà + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi	1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi
DELIBERE ORDINARIE	Metà + 1 degli intervenuti e metà dei millesimi	Metà + 1 degli intervenuti e 1/3 dei millesimi
GESTIONE CONDOMINIALE ECCELENTE L'ORDINARIA AMMINISTRAZIONE		
Nomina revoca dell'amministratore Approvazione del regolamento Liti attive e passive relative a materie che esorbitano le attribuzioni dell'amministratore Ricostruzione dell'edificio Riparazioni straordinarie di notevole entità Richiesta di cessazione di attività che incidono negativamente sulla destinazione Video sorveglianza Progetti territoriali	Metà + 1 degli intervenuti in assemblea e metà dei millesimi	
INNOVAZIONI		
Innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni Innovazioni delle parti comuni a favore dei singoli (senza autorizzazione dell'assemblea) Proporre modalità per l'installazione di impianti: - per produzione di energia da fonti rinnovabili per singole unità su superficie comune e sulle parti di proprietà individuale - di ricezione radiotelevisiva e/o di altro flusso informativo	Metà + 1 degli intervenuti in assemblea e 2/3 dei millesimi	
Innovazioni di interesse sociale Opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti Opere e interventi per eliminare le barriere architettoniche Contenimento del consumo energetico degli edifici Realizzazione di parcheggi Produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, di fonti rinnovabili su parti comuni Installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ad altro flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze	Metà + 1 degli intervenuti in assemblea e metà dei millesimi	
EROGAZIONE DELLA SANZIONE AL SINGOLO CONDOMINO		
MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DELL'USO DI PARTI COMUNI PER ESIGENZE CONDOMINIALI	4/5 dei condomini e del valore	
MODIFICA DIRITTI INDISPONIBILI		
Variazione dei diritti soggettivi sulle cose comuni e del potere di disporre sulle parti di proprietà esclusiva Servitù a carico del condominio Vendita dei beni comuni Innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità, sicurezza, decoro del fabbricato Innovazioni che rendano una parte dell'edificio inservibile al godimento o all'uso anche di un solo condomino	100/100 dei condomini e del valore	

cordo i 4/5 dei condomini che rappresentino i 4/5 del valore. Attenzione, non bastano i 4/5 degli intervenuti all'assemblea. Serve che all'assemblea abbiano partecipato e votato in tal senso i 4/5 del totale dei condomini del palazzo, e che rappresentino i 4/5 dei millesimi. Serve infine il 100% dei consensi, cioè tutti i condomini e quindi un totale di 1.000 millesimi, per vendere beni comuni del condominio (per esempio un locale cantina inutilizzato ceduto a un nego-

zio adiacente), per consentire a un condomino la proprietà esclusiva di uno spazio comune o modificare le tabelle millesimali. Per quest'ultima decisione bastano però la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore se la modifica avviene in seguito a un aumento o a una diminuzione delle unità immobiliari (per esempio una stanza che faceva parte dell'appartamento del condomino Verdi viene accorpata all'appartamento adiacente del condomino Rossi).

Fai valere le tue ragioni con Altroconsumo

L'inquilino è in arretrato con il pagamento dell'affitto? Hai preso una multa ingiusta? O una bolletta telefonica ingiustificata?

Oggi non sei più solo contro i soprusi.

Basta una telefonata e 80 avvocati saranno subito a tua disposizione, pronti a fornirti soluzioni su misura e personalizzate nelle piccole e grandi ingiustizie quotidiane.

Approfittane.

Chiama il numero 02 69 61 550 per difenderti da chi fa il furbo.

Gestire i soldi

Al secondo posto nelle liti tra vicini, subito dopo le beghe dovute a schiamazzi, sgocciolamento dei panni e animali poco graditi, ci sono in genere i motivi economici. Sia nel senso di spese che alcuni vogliono sostenere e altri no, per esempio per lavori di restauro e abbellimento del palazzo, sia per quel che riguarda il corretto pagamento delle quote.

Spese da approvare

La gestione finanziaria del condominio è uno dei compiti più delicati dell'amministratore. Per consentire ai condomini di controllare il suo operato, il professionista deve tenere un registro di contabilità dove annota in ordine cronologico ogni movimento in entrata e in uscita.

Leggere il rendiconto

Tutta la documentazione che riguarda le spese sostenute, quindi scontrini, ricevute, contratti con i fornitori, ma anche il rapporto con i condomini, va conservata e tenuta a disposizione. In assemblea l'amministratore sottopone ai condomini il rendiconto delle spese relative all'anno passato e il preventivo per l'anno in corso, che dovranno essere approvati. Questo è il momento in cui è possibile fare domande,



controlli, chiedere spiegazione di spese non chiare. L'assemblea deve essere convocata entro 180 giorni dal termine dell'esercizio in modo che i condomini abbiano il tempo di fare le loro verifiche e possano presentarsi alla riunione con le eventuali domande da fare.

Gestione sotto controllo

La riforma fissa regole molto precise per la stesura del rendiconto, che deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato sulla situazione patrimoniale del condominio, compresi i fondi disponibili e le eventuali riserve, espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Contiene inoltre un riepilogo finanziario che riporta lo stato patrimoniale del condominio, con gli attivi e i passivi e una nota che

spieghi in breve come sono stati gestiti i soldi e indichi quali sono i rapporti in corso e le questioni eventualmente pendenti.

Questo bilancio di gestione condominiale deve essere preparato annualmente dall'amministratore e messo a disposizione dei condomini per la discussione in assemblea, che può decidere in ogni momento di nominare un revisore per verificare la contabilità del condominio.

In aggiunta, o in alternativa, al revisore, l'assemblea può nominare un consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo composto da almeno tre condomini negli edifici che abbiano almeno 12 unità immobiliari.

È possibile infine per ogni condomino prendere visione e fare fotocopie, a proprie spese, dei documenti giustificativi di spesa che devono essere conservati per 10 anni dalla data di registrazione.

Se il condominio va sul web

Nell'ottica della massima trasparenza, su richiesta dell'assemblea che deve votare in tal senso con la maggioranza degli intervenuti e metà dei millesimi, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta di consultare e copiare in formato digitale i documenti che si decide di mettere a disposizione in questa forma. Può trattarsi di un modo semplice e comodo per avere sempre la situazione sotto controllo, ma ricordatevi che le spese per l'attivazione e la gestione del sito sono a carico dei condomini.



Il conto corrente è obbligatorio

La scarsa trasparenza nella gestione dei soldi espone al rischio che vi possa essere confusione tra i fondi del condominio e quelli privati dell'amministratore. Per questo il professionista è obbligato ad aprire un conto corrente, bancario o postale, intestato al condominio sul quale dovranno transitare tutte le entrate e le uscite che lo riguardano.

Dovranno quindi essere versate su questo conto tutte le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini e da terzi, e verranno prelevati da qui i soldi spesi per la gestione del condominio, per esempio per pagare i fornitori e chi svolge lavori di manutenzione o straordinari. Ogni condomino può chiedere, a proprie spese, un estratto conto del c/c condominiale se vuole verificare entrate e uscite.

Come sono divise le spese?

A meno che il regolamento non preveda diversamente, le spese condominiali per le parti comuni dell'edificio sono sostenute dai condomini in proporzione ai millesimi posseduti da ciascuno.

Ognuno paga il suo

Per quanto riguarda le cose che sono destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Se per esempio un palazzo ha diverse scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti che sono destinati a servire solo una parte del fabbricato, le spese relative alla loro pulizia e manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che le usa. A dire il vero l'utilità si valuta in astratto, quindi

anche se il singolo condomino in concreto non utilizza per esempio l'ascensore, perché preferisce fare le scale a piedi, deve comunque pagare le spese di manutenzione per l'ascensore che arriva al suo piano.

Scale, ascensori, soffitti

In particolare, la legge prevede che la manutenzione e la sostituzione delle scale e degli ascensori sia fatta a spese dei proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa è divisa per metà in funzione del valore dei singoli appartamenti e per l'altra metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo: i piani più alti pagano di più.

La manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai che separano due appartamenti è invece finanziata in parti uguali dai due proprietari delle unità immobiliari interessate: quello del piano superiore paga per la copertura del pavimento, mentre quello del piano inferiore per l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

E se qualcuno non paga?

Tutti i condomini dovrebbero controllare che non si accumulino debiti. L'amministratore deve fornire a chi ne fa richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti delle spese e delle eventuali liti in corso. È diritto di ciascuno sapere se qualcuno non ha versato il dovuto al condominio. Il recupero delle spese dei condomini morosi è uno dei compiti più delicati della gestione condominiale ed è dovere dell'amministratore evitare che ritardi nella riscossione si risolvano in un danno per l'intero condominio.

Cosa deve fare l'amministratore

Se a un controllo di consuntivi e preventivi risulta che un condomino non ha pagato le spese arretrate, si può chiedere all'amministratore tramite lettera raccomandata di intervenire e riscuotere quanto dovuto. Siccome la legge obbliga il professionista

a pagare i fornitori e riscuotere le spese per la gestione ordinaria del condominio, egli ha il potere di farlo anche procedendo per vie legali e deve farlo entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale risultano spese non pagate.

Inoltre, se il ritardo nel pagamento si protrae per un semestre, l'amministratore ha l'ulteriore arma di sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni che possono essere usati separatamente (per esempio la piscina condominiale).

Se i debiti ricadono sul condominio

È importante tenere gli occhi aperti sui debiti perché la responsabilità delle spese non pagate da alcuni condomini ricade poi sull'intero condominio.

L'amministratore non può ovviamente ripartire tra i condomini l'importo delle spese arretrate, e i creditori (per esempio la ditta che ha ridipinto la facciata) devono rivolgersi prima di tutto ai morosi, di cui l'amministratore deve comunicare ai creditori i dati perché possa partire la richiesta. Però alla fine le spese qualcuno le deve pagare, quindi se il ritardo del condomino moroso si protrae, potrebbe in ultima analisi toccare a tutti gli altri l'ingrato compito di "tappare il buco".

Controllare prima di comprare

In caso di passaggio di proprietà, chi compra deve fare attenzione alle spese arretrate e pretendere che vengano saldate dal precedente proprietario prima del rogito, perché il nuovo proprietario è responsabile insieme al vecchio dei debiti relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi vende, al contrario, resta obbligato al versamento delle spese solo fino a quando non invia all'amministratore copia autentica dell'atto di vendita, il rogito, appunto.

Anche chi decide di non usare alcuni spazi o servizi comuni deve in ogni caso contribuire alle spese per la loro manutenzione

